

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 37-2025

DEL 23 DE JUNIO DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las quince horas con trece 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, Miguel Arrieta Berrocal, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Arrieta Berrocal asiste 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; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI con recargo de la Subgerencia Financiera; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna con recargo de la jefatura de dicha dependencia; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausente con justificación: Julián Arias Varela, Director.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Aprobación de orden del día.
- 2º. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°34-2025 del 05/06/2025 y 35-2025 del 09/06/2025.
- 3º. Tema confidencial de Junta Directiva.
- 4º. Solicitud de aprobación de 107 bonos extraordinarios en el proyecto Valle Real. (Oficio BANHVI-GG-OF-0541-2025)

5°. Borrador de respuesta al oficio N° 10866 (DFOE-SEM-1118) de la Contraloría General de la República, sobre la atención de la orden DFOE-CIU-ORD-00001-2024, punto 2.b. del apartado V, en relación con las vacaciones acumuladas de los funcionarios. (Oficio BANHVI-GG-OF-0546-2025)

1° Aprobación de orden del día

Director Presidente: Punto 1, aprobación de orden del día, ¿algún comentario u observación? Nada más quisiera adelantar el tema confidencial como punto 3.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Director Presidente: Gracias, punto 2, lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°33-2025 del 02/06/2025 y 34-2025 del 05/06/2025.

2° Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°33-2025 del 02/06/2025 y 34-2025 del 05/06/2025

Director Presidente: ¿Algún comentario u observación?, si no someto a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobadas.

Director Carazo Campos: Aprobadas.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobadas.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobadas.

Directora Ulibarri Pernús: Me abstengo por no haber estado presente.

Director Presidente: Listo, pasamos con el punto 3, tema confidencial de Junta Directiva.

3° Tema confidencial de Junta Directiva

[A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva procede a conocer un tema declarado confidencial y, por consiguiente, se suspende la grabación de la sesión.

Para el análisis del tema se incorporan a la sesión los siguientes funcionarios: José Carlos Olmos Cruz, Director del FOSUVI; Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico; y Sebastián Barahona Martínez, funcionario de dicho Departamento.

Una vez discutido el tema, se retira de la sesión el señor Barahona Martínez]

4° Solicitud de aprobación de 107 bonos extraordinarios en el proyecto Valle Real

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

Director Presidente: Compañeros, continuamos con el punto 4, solicitud de aprobación de 107 bonos extraordinarios en el proyecto Valle Real.

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, primero que nada, buenas noches. En este caso venimos a presentar el proyecto Valle Real, estos son 107 bonos para este proyecto. Como pueden ver, es un proyecto de modalidad S-02, tenemos que son 107 soluciones habitacionales. De aquel lado, tenemos lo que es la distribución arquitectónica del sitio, el proyecto en su total suma tres mil quinientos setenta y cinco millones.

La solución promedio anda alrededor de los treinta tres punto cuatro millones y el tiempo de ejecución del proceso constructivo serían 11 meses.

Algunos aspectos relevantes del proyecto, el terreno es lotes urbanizados listos para construir, tenemos que la población en este caso, a la que va dirigida el proyecto es de extrema necesidad, se cuenta con todos los servicios en los lotes, tenemos que el aprovechamiento del terreno es el máximo, hay lotes en los cuales se van a construir viviendas dúplex, significa que son viviendas en un primer nivel de 2 dormitorios y en un segundo nivel también de 2 dormitorios.

En este caso es una combinación de vivienda horizontal y vertical.

Tenemos en el eje de sostenibilidad criterios bioclimáticos dentro de las soluciones habitacionales, la ubicación es en el cuadrante urbano de Orotina y el sistema tratamiento de agua residual va a ser un sistema individual por medio de drenajes.

1 Algunos ejes temáticos que vamos a tocar en la presentación sería la ubicación y los
2 servicios, aspectos técnicos, financieros, también sociales y de población, el criterio legal,
3 también tenemos el manejo de riesgos y las conclusiones y recomendaciones.

4 Como pueden ver acá, aquí tenemos una vista de Google Earth de lo que es la ubicación
5 del proyecto como tal, como pueden ver es prácticamente una extensión de lo que es el
6 cuadrante urbano.

7 El proyecto se ubica específicamente del estadio municipal de Orotina 300 metros sureste
8 frente al campo ferial. Como pueden ver está resaltado en amarillo lo que es el lote donde
9 se va a ubicar el proyecto como tal. Acá tenemos el entorno inmediato, como pueden ver
10 prácticamente tenemos todos los servicios básicos alrededor o menos de un kilómetro de
11 radio, tenemos lo que son escuelas, delegación policial, hospitales, bibliotecas, colegios,
12 Ebais, tenemos el estadio, tenemos plaza de deportes, iglesias, parques infantiles, centros
13 para atención adultos mayor y el transporte público.

14 Aquí está la distancia de los principales servicios de la zona, en este caso en este cuadro
15 lo que pueden ver es que alrededor de un kilómetro prácticamente tenemos todos los
16 servicios, tenemos el estadio municipal, la oficina del Ministerio de Educación Pública de
17 Orotina, la Municipalidad de Orotina inclusive a 500 metros, el mercado municipal,
18 cementerio, clínicas, etcétera. Si lograron ver el informe ahí tenemos especificado que el
19 proyecto tiene una ubicación predilecta para lo que es la construcción de un proyecto.

20 Aquí hay algunas fotografías de lo que es el entorno urbano, en este caso tenemos una
21 fotografía del Palacio Municipal, una escuela, un colegio, tenemos lo que son bancos,
22 parques.

23 Aquí tenemos fotografías de lo que es la finca que se va a desarrollar. En este caso son
24 lotes individuales, 93 lotes individuales en los que se van a construir 107 soluciones
25 habitacionales, como pueden ver el proyecto ya cuenta con el sistema pluvial ya construido
26 y funcionando, tenemos también el cableado eléctrico que está en todo el proyecto,
27 tenemos aceras, cordones de caño y prácticamente la calle casi terminada, lo que faltaría
28 la colocación de lo que es la carpeta asfáltica.

29 Una descripción leve de lo que es el proyecto, se cuenta con 93 lotes individuales,
30 catastrados y segregados en cabeza propia, todos los servicios instalados para cada uno
31 de los lotes. Los lotes se encuentran frente a calle pública, el lastre en buen estado, con 2
32 accesos.

Según el diseño de sitio se cuenta con las siguientes obras de infraestructura, tenemos cordón y caño, tendido eléctrico, postes, iluminación, transformadores, previstas de agua potable, sistema de evacuación de agua pluvial y ya aprobado por la Municipalidad.

También es importante comentar que los terrenos cortarán con servicio de agua potable administrado por la Municipalidad de Orotina y lo que es el servicio eléctrico por parte del ICE.

En el proyecto se construirán 107 soluciones habitacionales, 28 soluciones habitacionales en edificaciones de bifamiliares en primer y segundo nivel y 79 viviendas unifamiliares en horizontal, o sea en un nivel. Van a ser construidos en el sistema de mampostería y en bloques de concreto y las soluciones horizontales serían en prefablock.

El sistema de tratamiento de agua residuales, como comenté anteriormente, es por medio de tanque séptico y líneas de drenaje y el diseño de las viviendas contempla también mejoras con respecto a las recomendaciones del estudio de suelos y criterios de bioclimáticos.

La desarrolladora, bueno, es una desarrolladora que creo que todos conocemos, tiene bastante trayectoria en el sistema también, es Consultoría Mar Azul, su representante legal en este caso es Alan Calvo Muñoz, aquí algunos de los proyectos que tienen ahorita el proceso.

Yo creo que podrían recordar los que últimamente se han tramitado, como es el Condominio Residencial Vertical Cristal, que este se ubica en Cartago con 168 soluciones habitacionales y este está en proceso constructivo, el tiempo y según cronograma va bastante bien.

También tenemos el Condominio Residencial Vertical La Esperanza, proyecto prácticamente terminado de 120 soluciones habitacionales.

Tenemos el Condominio Residencial Vertical Cerro Verde, que está en proceso constructivo, este inició en el 11 de marzo de 2025 y son 120 soluciones también.

Y tramitados en este caso por Grupo Mutua, COOPENAE y Grupo Mutua en la mayoría de los casos.

Aquí un poco lo que es el diseño de sitio, como pueden ver el proyecto se divide en 6 bloques, prácticamente la división de los bloques se debe a que tenemos calles internas, pero están la distribución del bloque A, B, C, D, E y el F, en este caso las casas de 2 dormitorios son las que pueden ver ahí en color gris. Las casas que son de 3 dormitorios, que serían 9, son las que están en amarillo.

En color gris teníamos que eran 68.

Luego las casas dúplex, que son las casas bifamiliares, que son 2 soluciones habitacionales por lote, son 28, que también están en un color gris un poco más oscuro.

Y luego tenemos las casas para adulto mayor, que serían las que están como en morado, que sería una sola vivienda.

Y en el otro, que es un color morado, un poquito menos intenso, tenemos la vivienda para persona con discapacidad, que sería una sola vivienda también.

Tipología de viviendas, como les comenté anteriormente, tenemos la tipología A, que serían 2 dormitorios, la distribución arquitectónica es la que hemos tramitado a través del tiempo, la típica de 2 dormitorios, baño, corredor, área de pilas, sala, comedor y cocina, que esas serían 67 soluciones habitacionales.

Tenemos la tipo B, que son 3 dormitorios, que es la que llamamos comúnmente núcleo numeroso, son 10 soluciones con un área de 50.78 metros cuadrados y también la típica distribución de 3 dormitorios, baño, corredor, área de pilas, sala, comedor y cocina.

Luego tenemos la solución tipo C, que es para persona con discapacidad, que en este caso tiene un área de 48.74 metros cuadrados, es una sola solución habitacional de 2 dormitorios.

Tenemos una vivienda para adulto mayor de 51 metros cuadrados, sería de 2 dormitorios también y la distribución que comúnmente tramitamos de baño, corredor, área de pilas, sala, comedor y cocina.

Y las tipo dúplex, que serían las viviendas bifamiliares, que son 2 soluciones en un solo terreno, que sería un total de 103.61 metros cuadrados, son 28 soluciones de 2 dormitorios cada una, hay una diferenciación entre ellas, tipo dúplex tenemos 2 soluciones, esto debido a que una es de 35 metros cuadrados de drenaje y otra de 40 metros de drenaje, esto según el estudio de suelos.

Acá tenemos lo que es el plan de inversión en temas de terreno, en este caso particular, tenemos 3 opciones, tenemos opción de venta que era por mil ochocientos veinte millones, el avalúo de la entidad autorizada por mil setecientos diecisiete millones, la razonabilidad de precios que hace el Departamento Técnico, que son mil setecientos trece millones y la compra del terreno se va a dar por mil seiscientos setenta y siete millones. ¿A qué se debe que ninguno de los otros tres valores se escogió?, sino que se hizo una mezcla de los 3 valores y eso nos dio los mil seiscientos setenta y siete millones, esto porque de cada terreno se escoge el que tiene menor valor.

Entonces de los 3 valores que tenemos, tanto, opción de venta, avalúo y razonabilidad del Departamento Técnico, tenemos 3 precios para cada lote. El menor precio de cada lote es

el que se escoge y de ahí sale la combinación para que el valor del lote final sea de mil seiscientos setenta y siete millones. Esto corresponde a un 46.91% sobre la inversión total.

Director Carazo Campos: Disculpe, ¿Mil seiscientos setenta y siete es lo que vamos a pagar?

Sr. Serrano Chavarría: Sí, correcto. Ese sería el valor final, como les digo, es una combinación de los 3 valores, se escoge el menor de cada lote, por eso es que no coincide con ninguno de los 3 anteriores.

En realidad, para la ubicación de donde se ubica el terreno, la zona específica, que es una expansión prácticamente del cuadrante urbano, realmente se contó con un muy buen precio con el que se logró tener por estos lotes.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita, ¿ese monto corresponde ya a los lotes urbanizados?

Sr. Serrano Chavarría: Sí, correcto.

Directora Ulibarri Pernús: O, ¿eliminándoles todavía la parte de urbanización que les falta?

Sr. Serrano Chavarría: No, esto es el lote completo y lo que se hace es una retención sobre el valor final.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, una retención, pero eso se supone totalmente urbanizado.

Sr. Serrano Chavarría: Exacto, totalmente urbanizado.

Acá tenemos el plan de inversiones, pero en el tema de viviendas, tenemos que la vivienda de 2 dormitorios nos costaría por valor unitario dieciséis millones cuatrocientos cuarenta y cinco, la de 3 dormitorios nos costaría diecisiete millones novecientos quince mil, la vivienda para persona con discapacidad costaría diecisiete millones quinientos ochenta y tres mil, la vivienda para persona adulta mayor, ya con todas las adecuaciones, costaría diecisiete millones novecientos sesenta y nueve mil, la casa dúplex, o sea, 2 viviendas, costaría treinta y tres millones cuatrocientos dieciséis mil y la dúplex de 35 metros de drenaje, treinta y tres millones trescientos veintiséis mil. En este caso, para un total de 107 soluciones habitacionales y para un monto total de inversión de mil setecientos ochenta y tres millones. Aquí es una corrección porque son 93 lotes, pero son 107 soluciones habitacionales en total.

Y acá tenemos un resumen que realizamos, está en el informe y lo pueden ver detalladamente, igual si hay alguna consulta la podemos aclarar, pero aquí lo que intentamos hacer fue hacer un resumen de lo que costaría la vivienda sin adecuaciones y comparándola con los rangos establecidos por el Departamento Técnico.

O sea, nosotros tenemos que los rangos establecidos para una vivienda de un modelo básico, como se calcula, sin algunos adicionales por criterios bioclimáticos, por temas de suelos, por magnitud de proyecto, o sea, el valor de una vivienda convencional tendría por metro cuadrado como monto superior en prefabricado doscientos ochenta mil y en mampostería nos costaría trescientos cinco mil el valor máximo que nosotros estamos pagando por metro cuadrado.

En este caso, hicimos el ejercicio para cada una de las soluciones habitacionales, quitándole los adicionales y nos da como resultado que todas las soluciones habitacionales están por debajo incluso del monto de prefabricado, siendo éstas un prefablock y mampostería, o sea, estamos dando una solución de mayor calidad comparada a los rangos que tenemos, estamos dando viviendas superiores en lo que es el acabado estético, en confort climático y con todos los estudios de suelos, quitándole las adicionales con un rango inferior al que tenemos nosotros establecido para lo que son viviendas convencionales o el rango establecido para casos individuales.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Qué es Prefablock?, no conozco el sistema.

Sr. Serrano Chavarría: El prefablock es un sistema similar al prefabricado con columnas verticales, tenemos bloques que son modulados, pero incluyen una viga corona, o sea, nos da un adicional, una estabilidad sísmica mayor que un prefabricado convencional.

Directora Ulibarri Pernús: En todos los casos vi que hay un cimiento corrido.

Sr. Serrano Chavarría: Correcto, también.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces, ¿el prefablock requiere cimiento corrido?

Director Carazo Campos: Lo que lleva es como un murete, son columnas prefabricadas y es un block amachimbrado entre columna y columna entra y al final lo que quedan son marcos, porque usted le pone viga corona y le pone murete y lo que trabajamos son marcos duales.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y cuántos blocks lleva?

Director Carazo Campos: Es modulado porque depende del paño, en 3 metros son de 12x20x40, es la misma modulación.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y cuál es la razón de pongan esos 2 sistemas constructivos?, o te referís a que es el mismo sistema constructivo para todas.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, correcto. Es porque en este caso, tenemos 2 soluciones habitacionales, tenemos en horizontal las casas de 2 dormitorios, regular, numeroso, vivienda para persona con discapacidad y persona adulta mayor en un nivel, y las dúplex, entiéndase dúplex que son viviendas bifamiliares, o sea, en primero y segundo nivel, esas

sí va en mampostería convencional, por eso es. Pero el prefablock nos da que la estética es mucho mayor y un confort diferente, no es lo mismo entrar a una casa y ver columnas resaltadas, que ver paredes lisas totalmente, o sea, para la colocación de muebles, en fin, estamos hablando de otro nivel de acabado para las viviendas.

Sr. Muñoz Caravaca: Perdón, tengo entendido que Veredas del Río es con prefablock, ¿no?

Sr. Serrano Chavarría: Exacto, también Veredas del Río.

Directora Ulibarri Pernús: Que habíamos pedido mampostería, ¿hicieron prefablock?

Sr. Serrano Chavarría: Exacto.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Eso es de Productos de Concreto?, los que hacen prefablock, solo por curiosidad.

Director Carazo Campos: No son varios que lo venden.

Sr. Serrano Chavarría: Armabloques, Concrepal, creo que hay varios.

Director Carazo Campos: En Guápiles lo vende El Colono.

Directora Ulibarri Pernús: No, pero me refiero a quiénes lo fabrican.

Director Carazo Campos: Ellos lo fabrican, El Colono tiene su fábrica.

Sr. Serrano Chavarría: En este caso tenemos que para la inversión de viviendas son mil setecientos ochenta y tres millones y equivalen 49.89% del total de la inversión.

Acá tenemos las distribuciones arquitectónicas, como les dije anteriormente, tipo A, B y C, en este caso adulto mayor es la que es diferente, que tiene un baño con dimensiones mayores. Y acá tenemos la para persona con discapacidad que igualmente tiene un baño con dimensiones mayores y tenemos las viviendas tipo dúplex, que en primer nivel tenemos una distribución arquitectónica con 2 dormitorios, baño, cocina, comedor y tenemos el área de pilas y en segundo nivel se repite la misma distribución, solo que aquí obviamente se incluye el tema de gradas para el acceso a las viviendas.

Acá tenemos algunos renders de cómo quería el proyecto, como pueden ver aquí están las viviendas dúplex, en realidad no son viviendas que son contiguas, sino en realidad es una sobre la otra. Y acá tenemos las viviendas convencionales.

Obras pendientes entre comillas, porque como pudimos ver y yo creo que algunos de los que estamos acá hemos visitado el proyecto, es más que todo un tema de estética de cómo va a quedar el proyecto al final.

Con el tema de sistemas de aguas pluviales, el sistema está funcionando solo que hace falta las parrillas, entonces hay que colocarlas, ahí estamos dejando una retención. Aceras y rampas, si hubiese algún daño en las aceras y en las rampas, se está dejando una

1 previsión para que también las reparen si fuera el caso e igualmente faltan tramos de 3
2 metros por un tema de que había lotes que todavía no estaban urbanizados, entonces se
3 está dejando ahí un valor para que se terminen esas obras. Cordón y cañón de la misma
4 manera. Pavimento y lastrado, en este caso tenemos una nota de compromiso donde se
5 van a hacer pruebas antes de la colocación de lo que es el pavimento, en este caso es
6 asfalto y también se está dejando una retención.

7 Tenemos la señalización vial, obviamente tenemos horizontal y vertical, no se ha colocado
8 por un tema de vandalismo y que en este caso el asfalto no está colocado. Juegos infantiles,
9 lo que normalmente dejamos en los S-02, por un tema de vandalismo todavía no se han
10 colocado.

11 Consideremos que también estos son lotes segregados sobre calle pública, o sea, ya la
12 calle está entregada a la Municipalidad, entonces por ahí pueden pasar carros, puede pasar
13 la gente, entonces no es un lugar totalmente cerrado entonces todavía no se pueden
14 colocar, parques es donde se van a colocar también algunas bancas, algunas mesitas, por
15 lo cual también se está dejando una retención.

16 En este caso se consideró dejar una retención de un millón por lote, el equivalente a noventa
17 y tres millones en total. Sacando los costos directos de lo que cuestan esas obras que están
18 enlistadas arriba, andaba alrededor del costo directo de unos cincuenta y cinco millones,
19 sacando los indirectos anda alrededor de unos setenta millones y se consideró dejar una
20 retención de noventa y tres millones para la terminación de esas obras.

21 **Director Carazo Campos:** Don Esteban, una consulta, me pareció que eran 100 lotes,
22 ¿no?

23 **Sr. Serrano Chavarría:** Son 93 lotes y son 107 soluciones habitacionales, porque hay unas
24 que son dúplex, en primero y segundo nivel.

25 **Director Carazo Campos:** Yo pensé que íbamos a dejar sobre los 107, porque al final
26 debería ser sobre las 107, porque usted está con 107 soluciones, pensaría yo porque al
27 final ese terreno que está ocupando esa familia, al final es lo que se está pagando, sino me
28 equivoco.

29 **Sr. Serrano Chavarría:** Tenemos 93 lotes, es donde se van a construir específicamente
30 las casas, el tema de que sean dúplex en algunos casos es por un tema de que tal vez el
31 lote es un poquito más grande que el otro, pero no se podía hacer una segregación de un
32 lote más ahí.

33 **Director Carazo Campos:** Entiendo, estoy totalmente de acuerdo.

34 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Cuántas veces lo cubre Esteban?, uno punto que veces el valor.

- 1 **Director Carazo Campos:** No, porque están hablando de 55, lo cubre como en un 40%.
- 2 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, alrededor de un 40%.
- 3 **Director Carazo Campos:** No está cubriendo el doble.
- 4 **Sr. Serrano Chavarría:** No, digamos que aquí estamos considerando también que el doble
- 5 o más del 40% era castigar más a la empresa, sabiendo que la empresa tiene un récord ya
- 6 por sí con el sistema.
- 7 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Cuánto es la suma?
- 8 **Sr. Serrano Chavarría:** Cincuenta y cinco millones.
- 9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vean, después lo vemos, pero esto lo vamos a estandarizar, yo creo
- 10 que menos de 1.5 veces no podemos y lo hemos hablado antes.
- 11 Está bien, este caso estoy totalmente de acuerdo, el perfil de la empresa, el tipo de
- 12 proyecto, las obras.
- 13 **Director Carazo Campos:** Son obras muy pequeñas.
- 14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí. Son cosas que tenemos que estandarizar para que todo el mundo
- 15 entre con las reglas del juego claras. Es claro que algunos proyectos de alguna inentendible]
- 16 ya no los vamos a permitir, pero está bien 1.4, 1.5 veces es bastante razonable.
- 17 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, si lo estandarizamos de esa manera no hay fallo.
- 18 **Director Carazo Campos:** Al final no va a pasar que no queden listas, eso no va a pasar,
- 19 aquí el tema es al final garantizarnos que, si hubiera en otro proyecto algo así, que alguien
- 20 llegue y con esa plata lo pueda hacer.
- 21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por el tipo de obra, si lo ven como explico don Esteban son cosas más
- 22 de acabado final, de oportunidades, no colocar algunos acabados porque los van a
- 23 vandalizar, más que obras complejas, ninguna de las obras es compleja, todas son
- 24 sencillas.
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que yo tengo una duda, en el tema de pavimento lastreado,
- 26 vi en las fotos como que una parte ya está con pavimento. ¿Todo está en qué?
- 27 **Sr. Serrano Chavarría:** No, todo está en lastre. Sí, está tan bien acabado por ahora que el
- 28 lastre está trabajando bien, las calles están ahorita lastreadas, están conformadas porque
- 29 tenemos el cordón de caño, no deja que el lastre se desplace, como en otros casos donde
- 30 si no estuviera el cordón de caño... Sí y el sistema pluvial como dice don Marcos, funciona
- 31 bastante bien, está funcionando.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero tampoco hay aceras.
- 33 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, aquí si hay aceras.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, ya están listas. Me preguntaba yo eso porque hemos discutido muchísimo el S-02 con respecto cuando vimos el otro proyecto de Limón y precisamente una de las preocupaciones era el lastreado y que entonces se discutió de arriba para abajo todo el asunto, pero estoy viendo que están trayendo este proyecto S-02 y no tienen las calles ni siquiera listas para asfaltar.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, están listas para asfaltar, tienen el lastreado.

Directora Ulibarri Pernús: Pero lo que tienen que ponerle es base y sub base.

Sr. Serrano Chavarría: No, lo que se hacen son pruebas, lo que se está presupuestando es pruebas para revisar que la base y la sub base estén bien.

Directora Ulibarri Pernús: O sea, ya están base y sub base en este momento, solo asfalto. Okey está bien, gracias.

Sr. Serrano Chavarría: Con gusto.

Algunos análisis de algunos cosas adicionales, tenemos que los lineamientos para la definición de terrenos y población objetivo para el desarrollo de viviendas individuales y proyectos habitacionales financiados con el recurso del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incluyen algunos aspectos que hacen que la vivienda incorpore obras adicionales a las que regularmente no eran financiadas o tomadas en cuenta como criterios de sostenibilidad con el ambiente, esto en proyectos anteriores, entonces ya tenemos lineamientos que nos han establecido que debemos incluir algunos elementos o criterios bioclimáticos que son necesarios en las viviendas, a pesar de que a aún no se ha definido con claridad la forma de aplicar dichos lineamientos en el proyecto Villa Real se incorporaron algunos elementos bioclimáticos y de confort térmico que dan pie a la búsqueda de soluciones habitacionales más completas y ajustadas a las realidades de las zonas cálidas y húmedas del país.

Dentro de estos criterios bioclimáticos que se consideraron fueron alturas en las viviendas, ya en este caso tenemos viviendas incluso con 3.20 metros de altura de piso a cielo, ¿qué nos genera estas alturas en la vivienda?, el aumento de altura entre piso y cielo favorece la ventilación natural, la estratificación del aire caliente, mejora el confort térmico, reduce la necesidad de enfriamiento mecánico, especialmente en zonas cálidas y húmedas; también tenemos el repello y pintura interna, este acabado mejora la salubridad y la eficiencia bioclimática de las viviendas facilitando la limpieza, evita la acumulación de polvo y humedad, refleja mejor la luz natural y contribuye a regular lo que es la humedad interior protegiendo tanto la salud de los ocupantes como la durabilidad de los materiales; también tenemos lo que es la cerámica en piso, el piso cerámico ofrece durabilidad, facilidad de

1 mantenimiento, resistencia a la humedad evitando fisuras como el crazzing, en este caso
2 es uno de los fenómenos que más se ha denunciado en lo que es el Colegio Federado de
3 Ingenieros y Arquitectos, que construimos una vivienda y al mes y medio o dos meses,
4 prácticamente están llamando a generar una denuncia porque hay fisuras en los pisos algo
5 que es normal cuando no se usa algún tipo de cerámica o algún tipo de piso, además mejora
6 el confort térmico interior al mantenerse más fresco, que en concreto lujado, lo que lo
7 convierte en una solución eficiente y sostenible para viviendas en climas cálidos.

8 También se incluyeron puertas interiores para la inclusión de puertas en todos los
9 aposentos para garantizar lo que es la privacidad, seguridad y el uso adecuado de los
10 espacios, especialmente en dormitorios, también desde el enfoque bioclimático permite
11 regular el flujo de aire y temperatura en el interior, favoreciendo también el confort técnico
12 pasivo y mejorando también el aislamiento acústico dentro de la vivienda.

13 Y en las viviendas dúplex que en este caso son de 2 niveles se incluyó el aislamiento térmico
14 para reducir lo que es la transferencia de calor en clima cálido mejorando el confort interno
15 y disminuyendo la necesidad de enfriamiento mecánico.

16 Luego tenemos otros adicionales, pero esos son por estudio de suelos, los que ya
17 conocemos y que normalmente ya sea para un proyecto de interés social o privado siempre
18 se tienen que dar, en este caso tenemos que la solución según las recomendaciones del
19 estudio de suelos, es que tengamos un cimiento en lo que son las columnas de 40x40 por
20 un metro profundidad, lo que normalmente tramitamos nosotros o en viviendas prefa
21 convencionales, que venden el diseño y a veces no se hacen estudios suelos es que sea
22 de 30x30x80 o 70, pero normalmente ni estudios suelos existen, entonces en este caso
23 particular que ya tenemos una solución respaldada por un estudio de suelos y un profesional
24 nos dice que la solución ajustada para la capacidad de soporte es de 40x40 por un metro,
25 entonces esto nos aumenta en el presupuesto un porcentaje. También tenemos el concreto
26 de sello que sube a 10 centímetros y el cimiento son 90, entonces 90 centímetros de
27 profundidad para las placas aisladas más los 10 centímetros de espesor del concreto de
28 sello nos da el metro que tenemos arriba de excavación para los cimientos.

29 Luego tenemos el contra piso que es reforzado con resistencia de 210, en este caso es un
30 requerimiento también estructural y de compactación, en este caso también debemos de
31 considerar que el contra piso se convierte en un elemento estructural normalmente en que
32 era la famosa directriz 27 teníamos que era 175, pero prácticamente al ser un elemento
33 estructural y el código sísmico indica que debe ser de 210. Y tenemos el zacate en el jardín
34 que es de 7x3 metros, que esto sería prácticamente el frente para el manejo de escorrentía

superficial, control térmico también nos ayuda y para la prevención de erosión, además de que obviamente como todos lo hemos visto en los proyectos que se entregan es en lo que es un tema visual y estética, le da un plus al proyecto increíble.

Drenajes adicionales por el estudio suelos nos indica que normalmente en este proyecto un específico, los drenajes se deben mejorar, entonces se diseñaron zonas de infiltración críticas, se agruparon algunos lotes y se dijo en este lote no va a llevar 12 metros de drenajes, sino va a llevar 15 y así sucesivamente para los demás terrenos, va a ser por tanque séptico y campos de infiltración.

Todos estos elementos corresponden de condiciones geotécnicas específicas y son fundamentales para garantizar la seguridad, durabilidad y eficiencia del comportamiento de la obra.

Y, por último, estos adicionales son por magnitud de obra, ¿esto por qué?, porque normalmente en algunos proyectos S-02 que son de 35 soluciones, de 25 soluciones no se ocupa seguridad, quizás algunos proyectos también fallan porque tampoco se les incluye el tema de personal en la obra como ingeniero residente, maestro de obras, bodeguero, en este caso como les dije la seguridad nocturna, el proyecto se va a ubicar en lo que es una calle pública donde tiene ingreso a todas las personas, ocupa seguridad, que son elementos que a veces obviamos en los proyectos, pero que son necesarios para un proyecto de esta magnitud que son 107 soluciones, pruebas de laboratorio, súper importantes para asegurar la durabilidad y seguridad estructural de nuestro proyecto y obviamente la inversión que se está realizando, póliza de todos riesgos, cubre daños a los bienes en construcción, eventos naturales, equipo y responsabilidad civil minimizando el riesgo financiero y operativo.

Acá tenemos lo que es el plan de inversión general, el costo del proyecto en lo que es kilometraje son seiscientos cincuenta mil colones, para la fiscalización de viviendas son doce millones cuatrocientos trece mil, gastos de formalización por cuarenta y dos millones ciento ochenta y dos mil, el terreno son mil seiscientos setenta y siete millones, las viviendas son mil setecientos ochenta y tres millones, para un total de tres mil quinientos setenta y cinco millones, este sería la inversión que tendríamos para el proyecto y abajo tenemos lo que es la distribución por porcentajes también.

Recordemos que este es un proyecto S-02, entonces ya mucho de los riesgos de lo que es de infraestructura y demás, ya están superados, entonces aquí ya tenemos lotes prácticamente listos para construir.

El cronograma de ejecución que está incluido en el formulario S-02 nos indica que el plazo de firma de contratos debería de rondar los 2 meses, si se puede acortar mucho mejor, pero

es lo que indican en el formulario, la formalización de operaciones 3 meses, plazo de ejecución de las viviendas 11 meses, plazo para la liberación de retenciones 3 meses, cierre técnico y financiero 3 meses, el plazo total del proyecto ronda los 21 meses ya con la construcción de las 107 soluciones habitacionales.

Análisis de riesgos, aquí tenemos que el fiscal de inversiones en este caso es la ingeniera Pamela Quirós, ella indica en su informe de fiscal lo siguiente, el proyecto Valle Real ha seguido la normativa vigente de la Comisión Nacional de Emergencias de prevención de riesgo y realizando las gestiones necesarias para elaboración del terreno, se analizaron las fincas involucradas y los planos catastrales asegurando que las consideraciones técnicas estén alineadas con los requerimientos legales, adicionalmente al informe, el profesional responsable en este caso don Allan Calvo, adjunta esta nota con fecha del primero de septiembre de 2020, el oficio de la Municipalidad y firmada por el Ingeniero Diego Alberto Rodríguez, Director del Desarrollo Urbano Rural, quien señala en dicha nota que no se tiene conocimiento de eventos de inundación por desbordamiento del río Diríá, en el terreno del proyecto situado en Barrio las Maravillas, distrito 1 de Orotina, esta ya es una nota que de por si la Municipalidad, que obviamente es la local, nos indica que ahí no hay problemas de inundación. Adicionalmente a esta nota se usaron como referencia para el análisis de riesgos, los estudios de mecánica de suelos realizados en enero de 2022 y en noviembre de 2022, el desfogue pluvial del proyecto, se usó la nota de la Comisión Nacional de Emergencias y el mapa de amenazas de la Comisión Nacional de Emergencias.

Del análisis de riesgos entregado por el profesional responsable se deriva a lo siguiente, dice: *“...por lo tanto, se ha realizado los estudios respectivos y considerando todo lo detallado anteriormente, incluyendo la influencia directa de deslizamientos, inundación por desbordamiento de ríos o quebradas, el proyecto está totalmente cubierto en lo que es riesgos, además se aclara que es factible el uso de los terrenos para el desarrollo de este proyecto, los terrenos no están afectados por amenazas de deslizamiento o desprendimiento de materiales o erosión severa, como pudimos ver el proyecto prácticamente se ubica en una zona plana, debido a la topografía existente en el área de esta se descarta cualquier problema con taludes o pendientes de terrenos que puedan considerarse con tendencia a desplazarse provocando derrumbes o desplazamientos de masa de terrenos, también se realizaron pruebas de infiltración por la calidad de infiltración del suelo se permite el uso de sistemas de tratamiento tradicionales en base a tanques sépticos y drenajes, no se conocen antecedentes de inundación por ningún tipo de sistemas pluviales en los últimos años, por lo que se considera que el terreno se encuentra fuera de*

1 *la zona de influencia por amenaza de inundación, en el diseño de las mejores de*
2 *infraestructura, así como las viviendas se integraron o se consideraron sistemas adecuados*
3 *de recolección de aguas pluviales, sistemas que son evacuadas en forma correcta en los*
4 *sistemas pluviales existentes”.*

5 Ya tenemos también el permiso de desfogue por parte de la Municipalidad, todas las
6 viviendas contienen sistemas adecuados de drenaje, canoas bajantes conectadas a un
7 sistema pluvial conectados a la calle pública, el mismo promueve la conservación de los
8 suelos y no contaminación de las aguas subterráneas y superficiales.

9 Toda la infraestructura desarrollada y diseño de viviendas es acorde con lo establecido en
10 el código sísmico, cimentaciones y urbano, también tenemos que con base de la
11 documentación histórica consultada y a los estudios analizados, no se determina afectación
12 alguna posible de riesgos asociados a vulnerabilidad y de fallamiento tectónico y se
13 descarta la amenaza geológica de alguna falla que ofrezca alguno de ser considerado en
14 este lote a fin de construir cualquier vivienda.

15 Luego tenemos como conclusión final de este análisis de riesgos, indica que el terreno es
16 adecuado para el desarrollo habitacional y no presenta amenazas naturales significativas
17 que puedan comprometer la viabilidad del proyecto, la infraestructura, el diseño
18 considerado en las mejoras prácticas de gestión de riesgos y asegurando la seguridad
19 estructural, mitigando así los posibles impactos hidrogeológicos y geológicos en el proyecto.
20 Aquí tenemos algunos riesgos destacados en los que son proyectos S-02, los voy a leer
21 por encima si alguno tiene alguna duda me la puede comentar, pero tenemos por ejemplo,
22 el abandono de obras por parte de los beneficiarios, este riesgo se presenta cuando los
23 beneficiarios una vez adjudicadas las viviendas deciden abandonar el proyecto, esto ya sea
24 porque no pueden pagar los servicios, porque no tienen un servicio cerca, en fin, todo esto
25 se mitigó con el sistema de SINIRUBE como herramienta, la selección territorial más precisa
26 y brindando capacitación para los beneficiarios. Riesgos de sustitución de beneficiarios
27 durante el proceso, igualmente que el anterior por SINIRUBE también es una buena forma
28 de mitigarlo y adicionalmente para mitigar esta situación, tenemos que para enfrentar este
29 riesgo se recomienda revisar de forma rigurosa los requisitos desde las etapas tempranas.
30 También tenemos los riesgos por afectaciones por condiciones climáticas, la ejecución de
31 obras puede verse seriamente afectada por condiciones climáticas adversas,
32 especialmente cuando los proyectos se ubican en zonas vulnerables o su construcción se
33 planifica en épocas lluviosas, ¿cuál sería la mitigación en este caso?, como medida
34 preventiva se debe planificar obviamente el programa de ejecución considerando la

estabilidad climática e implementar obras provisionales que protejan las zonas intervenidas. Adicionalmente, tenemos las deficiencias en la planificación y control por parte del constructor o desarrollador, en este caso existe un riesgo que se presenta cuando los responsables técnicos no cuentan con una planificación adecuada y la mitigación sería, obviamente, se recomienda actualizar y ajustar los cronogramas conforme se vaya ejecutando el proyecto.

Luego tenemos lo que es las dificultades financieras del constructor o desarrollador, la falta de experiencia abarca capacidad financiera o problemas de organización, ¿cómo se mitiga?, teniendo obviamente el análisis del currículo, también haciendo la política conozca su cliente, verificando su historial técnico y administrativo.

Por otro lado, tenemos el incumplimiento de especificaciones y estándares de calidad en diseño, este es un tema que básicamente se mitiga con el seguimiento por parte del Departamento, del fiscal de inversiones y profesional responsable.

También tenemos atrasos en la obtención de permisos de instituciones, este riesgo ocurre cuando los trámites requeridos por instituciones como Municipalidades, SETENA, CFIA sufren algún retraso, en este caso la forma de mitigación sería para evitar estos atrasos se recomienda iniciar los trámites con anticipación, dar seguimiento continuo a cada gestión y verificar de forma preventiva previa todos los requisitos exhibidos por cada institución o entidad.

Obras incompletas a finalizar el proyecto, lo que comentábamos al inicio, ¿cómo mitigar esta situación?, generando una retención sobre el proyecto, ya sea en el terreno, o sea en las obras y generando una retención y darle seguimiento obviamente al cronograma del proyecto.

Aquí algunos requisitos y permisos, lo que son visados y permisos, el proyecto se encuentra en lo que es el trámite ante el CFIA, este proyecto no tiene como requisito específico que los planos ya vengán procesados por el CFIA, se encuentran todavía tramitándose, una vez que se le dé el aval del proyecto, se tramitan y se pagan los permisos constructivos.

Luego tenemos lo que es la disponibilidad eléctrica que está vigente, la disponibilidad potable también que está vigente vence el 26 de julio del 2025, sin embargo, ya ellos nos aportaron la nueva disponibilidad potable, aunque ésta todavía siga vigente.

Luego tenemos el cronograma de ejecución que también ya lo incluyen dentro del análisis, son 11 meses del proceso constructivo, el dictamen técnico de la entidad autorizada, este es también firmado por el fiscal de inversiones, la normativa vigente, durante la revisión

documental se determinó que los planos constructivos también cumplen con el código sísmico, con cimentaciones y con el de hidráulica.

Estado general de los permisos, el acuerdo municipal de recepción de áreas públicas está okey, tenemos la disponibilidad eléctrica vigente, la disponibilidad potable vigente, aquí tenemos los números de oficios de cada uno de ellos, el uso de suelos también que es de uso residencial y comercial y el desfogue pluvial también avalado por la Municipalidad.

Aquí sería el tema de las familias.

Sr. Jiménez Elizondo: Si gusta lo repasamos también desde el enfoque social.

Sr. Serrano Chavarría: Okey. Esto yo creo que sería básicamente la procedencia de las familias, tenemos que la vivienda típica anda alrededor del 88.78%, son 95 viviendas de núcleo regular, núcleo numeroso son 9.34%, son 10 viviendas, vivienda con adecuaciones y adulto mayor son el 0.94%, es una vivienda para cada una.

De la procedencia de las familias de 0 a 8 kilómetros tenemos 104, de 5 a 11 kilómetros tenemos 3 familias, para un total de 107 soluciones habitacionales, para un 100%.

El criterio legal de la entidad utilizada, no sé si legal tiene algún comentario con relación al criterio legal, pero está todo okey.

Sra. Masís Calderón: Bueno, el informe legal lo revisamos de manera previa cuando nos fue remitido el proyecto como tal, para conocer el informe legal de doña Patricia Madriz, lo revisamos en detalle, era bastante amplio el informe y posteriormente con Comité Interdisciplinario que igual lo revisamos previamente antes de traerlo a Junta Directiva, entonces igual todo okey. Cualquier comentario o cualquier duda con mucho gusto, estamos para atenderles.

Sr. Serrano Chavarría: Luego tenemos lo que son las obligaciones sociales y de ley que están todas verificadas ya también por la Dirección FOSUVI y el análisis de acompañamiento.

Directora Ulibarri Pernús: En los proyectos en general de S-02, no se tiene bodegas, ni se tiene maestro de obras, ni se tiene ingeniero de tiempo completo, es que lo pusiste como si fuera un tema extraordinario en este caso en particular o ¿no?

Sr. Serrano Chavarría: Normalmente cuando se hace análisis, nosotros incluso en algunos casos, por decirlo de alguna manera típica, peleado con el desarrollador de que cuando son 25, 35 viviendas, que porque hacer bodegas tan grandes, que porque cobran un rubro adicional por ingeniero residente, en fin, pero en este caso en particular que son 107 soluciones habitacionales, por la magnitud del proyecto nos justificaron que efectivamente y obviamente haciendo un análisis razonable de la situación y del proyecto, es razonable

que se incluya ingeniero residente, obviamente por la calidad y magnitud del proyecto, es necesario que se incluya seguridad, el proyecto se ubica en una zona abierta donde pueden pasar carros prácticamente a toda hora porque no se puede cerrar la calle durante el proceso constructivo, también el tema de maestro de obras y bodeguero por la magnitud del proyecto.

Directora Ulibarri Pernús: A mí me parece lógico más bien por la magnitud, pero siempre creí que los S-02 tenían maestro de obras permanente y tenían una bodega de acuerdo con el tamaño del proyecto.

Sr. Serrano Chavarría: Exacto, esto es porque a través del tiempo para un S-02 solo se incluye el formulario de presupuesto de vivienda y no vienen los costos donde incluir esos elementos, entonces normalmente lo que hacían era o diluirlo dentro de las otras tareas y obviamente eso les incrementaba el monto de la solución y no tenían como justificarlo y en este caso lo ideal, mejor la transparencia, se dijo es que es un proyecto de una magnitud considerable, viene por aparte, ustedes pueden revisar los costos, incluso en el expediente cuando lo quieran revisar, tenemos la justificación del precio del ingeniero, de la seguridad, del bodeguero, del maestro de obras y en eso sí fuimos un poco más estrictos, que nos aportaran cada uno y que correspondieran obviamente con los salarios vigentes.

Directora Ulibarri Pernús: Ustedes sí saben que en este proyecto fue la Municipalidad quien indicó quienes eran los clientes. Los clientes de este proyecto fueron puestos por la Muni, pero ahí están hablando de SINIRUBE y etcétera.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, estos eran de riesgos que comúnmente se nos presentan en S-02, en este caso en particular, es la Municipalidad los que lo están aportando.

Directora Ulibarri Pernús: Lo que iba yo entonces, es que estos riesgos no corresponden a proyectos, sino que son riesgos generales, pero no es el análisis de riesgos directamente del proyecto, no se sí me explico.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, digamos que en este caso, nosotros en la parte técnica prácticamente no tenemos conocimiento de dónde vienen los beneficiarios, lo que estamos hablando, inclusive en lo que es el Comité Interno es que este análisis de riesgos lo hagamos de manera integral, yo los riesgos que mencioné aquí ahorita, sí son los del proyecto como pueden ver, es un S-02 entonces los riesgos no son tan amplios como un S-01, donde tenemos infraestructura, tenemos un montón de riesgos que por sí ya están mitigados, porque ya la infraestructura está ya construida, pero en este caso estos riesgos son relativamente pocos porque en realidad es la construcción de solo de viviendas.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo entiendo eso, lo que quiero decirle es que cuando aparecen
2 los riesgos ahí, eso es una redacción general, pero no es aplicado al proyecto, porque aquí
3 se aplica SINIRUBE, probablemente otros temas de riesgos, entonces yo lo que le iba a
4 pedir a futuro que por favor nos traigan el riesgo analizado, pero para el proyecto en
5 específico, porque el texto en general yo lo puedo encontrar en cualquier lado, eso está
6 redactado en los riesgos, de hecho nosotros los vimos en el Comité de Riesgos, pero cómo
7 se aplica directamente al proyecto y por qué no es un riesgo para ese proyecto en particular
8 es importante que lo tengamos más claro nosotros en ese sentido.

9 Después la parte vivienda social que dice que ochenta y pico de estas familias son lideradas
10 por mujeres de los 107, o sea, tiene un porcentaje altísimo de líderes mujeres que lideran
11 sus hogares, entonces me parece que también hay que pensar en el tipo de proyecto que
12 se hace, el tema de juegos infantiles, de todo un poco en ese sentido que hay que entender
13 no solamente cuantas viviendas son y sobre todo que ahora es obligatorio la variable social,
14 o sea, que el diagnóstico del proyecto tiene que estar antes de llevar el proyecto a una
15 entidad autorizada, entonces sería muy interesante y yo pienso ahí que la parte de
16 Ingeniería del Banco, o sea, ustedes en particular deberían entender la variable social, que
17 no se si la entienden y segundo tomar en cuenta la información de la variable social para
18 efecto de los proyectos, es importante, no el detalle, pero si algunas características, sobre
19 todo la parte de entrada, el diagnóstico nos puede dar información interesante para efectos
20 del proyecto que se va a hacer.

21 ¿Hay alguna normativa aquí de que el fiscal de algún proyecto puede participar en x
22 cantidad de proyectos?, o un fiscal de una entidad, puede estar en otra entidad y puede
23 estar en muchos proyectos.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, no están limitados.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** No tenemos normativa, ni nada. Porque, claro, el Colegio de
26 Ingenieros, pero lo que indica es para efectos de cuando vos sos inspector de proyectos, o
27 sea, usted puede tener 20 casos máximo siendo el ingeniero responsable, pero no sé en
28 fiscalía porque me parece que son proyectos interesantes grandes, y que deben ser
29 visitados, no sé en realidad que regularidad tiene un fiscal en verdad, si va todas las
30 semanas, supongo, para efectos de desembolsos.

31 **Sr. Serrano Chavarría:** Cada 15 días va.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Cada 15 días, si entonces debe tener como 10 proyectos que
33 supervisaba y anda por todo el país, no hay problema.

Okey y lo que estoy viendo es el trámite, la formalización de todas estas personas, veo ahí que tienen 3 meses para formalizar, pero como si los 3 meses no incluyera que ya empezó la construcción de las casas y entonces me llaman la atención que el cronograma cuenta como la formalización y después de que termino la formalización, empiezo a construir las casas, pero en la vida real eso no es así, en la vida real es que el constructor formaliza los primeros y empieza, o a veces va construyendo sin formalizar, pero bueno, esos son otros 100 pesos, pero construyen según la formalización, yo me imagino que el primer mes formaliza 20 o 30 y ya empieza, eso no lo toman en cuenta en el cronograma, estaba viendo yo.

Sr. Serrano Chavarría: Justamente por la modalidad del proyecto se formaliza primero y luego se les empieza a girar.

Directora Ulibarri Pernús: Pero sí, entonces, ¿se les formaliza a todas las familias primero para después empezar el proyecto?, con la normativa nuestra.

Sr. Serrano Chavarría: Creo que va a ser por etapas en este caso.

Directora Ulibarri Pernús: Mi pregunta es, ¿hay una normativa aquí en el Banco que exija que primero formalice todas las familias y después inicie o eso es libre?, es porque estoy viendo que realmente tiene 3 meses de juego, mínimo tiene 2 meses de juego, porque él empieza a construir inmediatamente que empieza a formalizar, más un proyecto como el de este tamaño.

Sr. Serrano Chavarría: Creo que él va a ser el más interesado en empezar antes.

Sr. Hidalgo Cortés: Nada más 4 cosas puntuales para efectos de la Junta a la hora de decidir. Lo primero es que, doña Eloísa, el análisis de riesgos sí está hecho para el proyecto, puede ser perfectible, mejorable, sí, pero sí está hecho para el proyecto, no estoy diciendo que es el mejor análisis de riesgos, estoy diciendo que sí está hecho para el proyecto, puede mejorar, yo estoy consciente y hemos tenido al equipo de riesgos trabajando con el Departamento Técnico en una metodología, han estado en un proceso de capacitación intensivo, ¿cierto doña Mariella?, y sabemos que eso hay que mejorarlo, este caso es de riesgo muy moderado, muy controlado porque ya las obras están ejecutadas.

Esteban, nada más para aclarar, usted señaló, y este es un tema cultural en la Institución, tenemos que ver cómo lo corregimos, cómo lo mejoramos, usted señaló que el Departamento Técnico no estaba muy enterado de..., ¿verdad?, de dónde vienen las familias; yo quisiera muchachos, de verdad, como equipo, se lo he señalado a doña Ericka, nosotros no somos FOSUVI, Departamento Técnico, Asesoría Legal, Gerencia General,

Unidad de Riesgos, es el Banco; entonces, cuando hacemos un análisis integral de un proyecto todas las piezas tienen que juntarse, evidentemente los técnicos en lo técnico, el social en lo social, el administrativo en lo administrativo, don José Carlos usted debe integrarlo, porque aquí lo entendemos bien, pero afuera no lo entienden, o sea, afuera no es de recibo que cualquiera de nosotros diga yo no estoy enterado de lo que está pasando en la puerta del lado, entonces nada más Esteban, yo sé que usted no lo está haciendo porque quiere hacerlo, es un tema cultural, yo les pido nada más corregir eso en adelante, ¿está bien?

Es como que Alejandro me diga a mí que no sabe nada de lo técnico porque él va a exponer solo lo social, entonces tratemos de corregir ese lenguaje interno, por un tema de mejora institucional y he puesto ejemplos, en otras ocasiones le he dicho a Ericka la Asesoría Legal es parte de la Administración y es en la misma línea, este es un tema cultural, creo que a todos nos involucra y a todos nos afecta, todos somos el Banco Hipotecario de la Vivienda, eso es un tema nada más de declaración. Usted sabe Esteban cuánto yo reconozco su trabajo, usted lo sabe muy bien.

El tema de las familias, tal vez Alejandro ahora lo pueda ampliar, pero Mariella, equipo, José principalmente, les he pedido que el análisis de distribución de las familias en el anillo no me lo inicien en 8 kilómetros ¿cuántas veces le voy a [inintendible] ¿bastante verdad?, porque no es lo mismo que el 99% está en 8 kilómetros, que nosotros digamos que el 60% está en 1 kilómetro a 2 o a 3, tal vez Alejandro lo trae más detallado, lo que quiero pedirles Esteban es que en los siguientes análisis hagamos varios anillos por favor, eso es para enriquecer la discusión con la Junta y fortalecer la toma de decisiones, no estoy diciendo que está mal, estoy diciendo que podemos hacerlo mucho mejor con un poquito más de exigencia para las partes, quien prepara es la entidad y por supuesto nosotros acá, ¿está bien?, porque perfectamente nos pueden estar poniendo todas las familias a 8 kilómetros y eso no está bien, si tenemos más necesidades a 1 kilómetro porque nos vamos a ir a 8 y he sido claro el anillo es de adentro hacia afuera, entonces, Esteban y compañeros: 3 kilómetros, 5 kilómetros, 8 kilómetros y más de 8 si ustedes quieren y si quieren poner a 10, pero tengamos varios anillos para ver la concentración, eso es nada más para que la Junta también tenga más información en la hora de toma de decisiones.

Áreas públicas, Esteban usted señaló ahí el acuerdo del Concejo Municipal donde se reciben las áreas públicas, pero no aclaró si ya se hizo efectivo el traspaso.

Sr. Serrano Chavarría: Sí ya está.

Sr. Hidalgo Cortés: Ya está hecho, perfecto, para efectos de la Junta, porque una cosa es tener el acuerdo de recepción y otra cosa es haberlo ejecutado, para efectos de la Junta es importante saber que ya se ejecutó.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, ya los terrenos están a nombre de la Municipalidad.

Sr. Hidalgo Cortés: Para efectos de la presentación, porque yo sé que en el informe está claro Esteban, eso es por si alguien no lo vio con tanta fineza en el informe.

Lo de fiscalización ya le respondimos a doña Eloísa, no hay una norma que diga que hasta 20, hasta 3 o hasta 4. Igual creo que no debe existir una norma, lo que debe existir es análisis, por eso siempre digo el análisis de crédito no lo sustituye ningún reglamento, el análisis de crédito no lo sustituye ninguna directriz, el análisis de crédito es buen juicio experto, si nosotros nos enteramos que por A o por B un solo fiscal tiene 300 casos, con norma o sin norma tenemos que hacer algo, tenemos que tomar medidas para evitar incurrir en riesgos adicionales.

Por último, lo de los plazos, yo no sé cómo está redactado al final, no lo recuerdo, en el informe final dice 3 meses, yo creo que lo correcto es hasta..., y sería bueno tomando la observación de doña Eloísa, don José Carlos mencionó que se formaliza por etapa, José Carlos, ¿verdad?, que se formaliza por bloques, pregunta, ¿tenemos el detalle por etapa o por bloque o la estrategia de formalización?

Sr. Olmos Cruz: No, eso se define con la firma del contrato.

Sr. Hidalgo Cortés: Okey, listo, si lo vamos a indicar tenemos que traerlo documentado, lo que es cierto es cierto, tenemos que saber y nada nos cuesta poner el diseño y decir el bloque A es el etapa 1, el bloque B es el etapa 2 y así vamos don José Carlos para que eso nos permita mejorar el control y la fiscalización durante el proceso de ejecución, entonces somos consecuentes entre el hasta 3 meses y la propuesta de formalizar por etapas, por grupos, pero lo sabemos, lo controlamos y lo ejecutamos.

Entonces José es importante que lo pidamos como un control al proceso de seguimiento de la formalización para que nos aseguremos de que no se nos pasen de los 3 meses, ¿verdad?, y para responderle también a doña Eloísa sería bueno comentarle José Carlos, cuál es el estado de situación de los 107 expedientes, porque la preocupación para la Junta puede ser más si nosotros decimos que de los 107 expedientes, hay 50 aprobados y los otros en trámite, distinto es decirle a la Junta de los 107, tenemos 104 aprobados en el Banco, lo cual significa que en el primer tracto de formalización somos capaces de formalizar casi el 100%. Me parece que eso es importante ampliarlo y pegarlo con el cronograma de formalización, ¿está bien?, como una mejora para la siguiente presentación.

Yo estoy claro, de los 107 hay 103 que están aprobados, quiere decir que el riesgo de que alguien se retire y no formalice es bastante bajo, es manejable. Entonces para que por favor lo agreguemos así, solamente.

Sr. González Zumbado: Escuchando los comentarios de que ya [inintendible] no se sí tienen un criterio de cuánto hace que estén construidas las zonas [inintendible] de ese proyecto y si era en realidad destinado para interés social o tenía algún otro fin, que terminó de convertirse en algo de interés social.

Sr. Serrano Chavarría: Hasta donde sé en una consulta que realicé en relación con las aceras, me indicaron que desde el año 2018 estaban.

Sr. González Zumbado: ¿Está construido?

Sr. Serrano Chavarría: Sí.

Sr. González Zumbado: O sea, tiene 7 años la empresa de tener recursos invertidos ahí.

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, los dueños.

Director Carazo Campos: Bueno, es que usted sabe que la tramitología en este país es una cosa..., la recepción como tal en un proyecto. Tal vez construida, no se sabe si ya estaba recibida, eso es otra cosa, hay que ver cuando le recibieron, sería lo importante, usted puede construir hoy, pero que le reciban..., nos pasa aquí.

Sra. Masís Calderón: Solamente para aclarar, porque igual en la revisión que nosotros hicimos el desarrollador de los lotes, no es el mismo que el vendedor de los lotes.

Segundo, hicimos la revisión de lo que es retención, un porcentaje de cada lote para la reparación de las aceras y calles.

Entonces, igual también hicimos una mejora en la nota para el compromiso del vendedor de los lotes donde señala que él se compromete a hacer la reparación por su cuenta y riesgo, obviamente que, de su peculio, él paga la reparación de las aceras y calles y todas las obras pendientes que además tendrían que finalizar, porque son lotes urbanizados y que él le paga el desarrollador de los lotes, que es la empresa Mar Azul para que termine las obras y que el dinero retenido por cada uno de los lotes le será devuelto 3 meses después de finalizadas las obras, donde nos va a garantizar la calidad de las obras desarrolladas; entonces también para garantizar, no solamente la terminación de las obras, sino también la construcción de calidad de las obras concluidas.

Directora Ulibarri Pernús: Estoy entendiendo que el que vende los lotes es diferente al que va a construir, pero el que vende los lotes es el responsable de cualquier daño durante la construcción o ¿el que se hace cargo de cualquier daño es la constructora de las casas?

1 **Sra. Masís Calderón:** No, el vendedor de los lotes, por eso es la retención, porque él tiene
2 que garantizar los lotes y la construcción, siempre ha sido así.

3 **Director Carazo Campos:** Bueno, primero que nada, gracias a los compañeros, a don
4 Esteban y, como decía don Dagoberto, siempre trae informes muy bien detallados y muy
5 especificados y eso es bueno recalcarlo, igual que don Alejandro, creo que hacen un
6 excelente trabajo.

7 Doña Eloísa me quitó una de las preguntas y ya quedó claro el tema que yo también tenía
8 la duda con el tema del bodeguero, pero parece que sí, cuando son muchas viviendas, es
9 una magnitud muy grande, usted no puede tener 2 carretillas y 2 palas andado para arriba
10 y para abajo, jamás, y me parece que está muy bien justificado lo que don Esteban dijo y
11 me parece muy bien.

12 Yo tengo una inquietud de mejora tal vez, y es el tema los tapicheles, me parece que si
13 estamos haciendo viviendas en mampostería y meter tapicheles livianos, creo que, si están
14 mejorando la vivienda en amplitud, en aleros, en altura, cerámica y demás, meterle
15 tapicheles de mampostería, que van a dar seguridad, vendrían a brindar del tema también
16 hasta de menos deterioro a un tiempo que eso se va a deteriorar. Entonces a mí me
17 gustaría, compañeros, tal vez que quede ahí como una inquietud y que tal vez lo manejen
18 con la empresa para ver si hay alguna forma de manejar el tipo de los tapicheles, porque
19 creo que si vamos a una mejora continua, que nos olvidemos de esos tapicheles livianos
20 que queda la lámina ahí media expuesta, quedan siempre hendijas ahí para que se metan
21 los animales y demás y al final el deterioro de una lámina aunque tenga un poco de
22 resistencia a la humedad y demás, es mentira que va a tener la misma vida útil que hacerlos
23 en mampostería. Entonces me parece que deberíamos ir apuntando hacia eso y tal vez si
24 se puede ver con la empresa, ya que vamos a hacer una vivienda tan linda en un lugar que
25 se ve muy bonito, centro de Orotina y demás, hacer una vivienda más segura y creo que
26 eso nos vendría a aportar un poquito más a la vivienda.

27 Eso por un lado. Lo otro según que entendí, nada más para tenerlo ya claro Esteban, según
28 el estudio de suelos, arrojó que necesitamos una profundidad de un metro en el tema de la
29 cimentación de la columna prefabricada con una base de 40x40 y un sello de 10
30 centímetros, porque casi siempre el sello ha sido de 5 centímetros, si no más me equivoco,
31 entonces ahora lo estamos aumentando a 10 por el tema del estudio de suelos y que indica
32 que la capacidad soportante necesita que tenga este tipo de estructura, a lo que entiendo
33 y lo otro que me quedó ahí es como..., claro me parece súper bien, obviamente, que eso
34 aumentar la resistencia del concreto del contra piso de 175 a 210 kilogramos por

centímetros cuadrados que me parece, igual siempre casi que al final uno lo hace porque una edificación de 175 en batidora y ahí a mano, siempre te vas más arriba para que al final quede 210, una cosa así, entonces casi siempre llegamos a esas resistencias, pero me parece muy bien que vayamos hacia esas mejoras en tema estructural, que al final nos viene a beneficiar el tema de sismos y como vos lo decías en el código sísmico, lleva malla electro soldada que me imagino que está incluido ahí en algún lado porque no lo vi en el presupuesto, no se indica.

Sr. Serrano Chavarría: Justamente en el diseño el sitio, tenemos una nota justamente adelantando la consulta que nos estás realizando, tenemos una nota firmada desde el 3 de junio en los que decimos justamente, por qué un sello de 10 y no de 5 convencional y es lógica la consulta y la justificación también fue razonable, obviamente tenemos una profundidad de un metro, tenemos una cimentación de 90, podría ser de 80 y 20 de sello, viendo la proporción de que sale más caro, si agregar columna o agregar sello pero en este caso la conclusión estructural dio que con 10 era suficiente el sello y los 90 centímetros de columna.

Director Carazo Campos: Sí, es que a eso iba, porque cuando uno normalmente en columnas prefabricadas en tierra, entierra 70 centímetros aproximadamente, porque las columnas son de 3 metros entonces te quedan de 2.30 más o menos más la viga corona 20, van quedando 2.50 por ahí, pero si vos hablas del metro y tenés 70 y 10, da 80, me quedan 20 centímetros ahí que no entendí si van con concreto, van con relleno, porque no viene el detalle, entonces esa consulta me queda en el aire, el diseño como tal de esa estructura de la columna, entonces no sé si vos tenés ese detalle ahí, porque no lo vi como cobrado en algún lado.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, acá está el detalle de la columna donde tenemos que se va a enterrar 90 centímetros y 10 centímetros de sello.

Director Carazo Campos: ¿Pero 90 la columna?

Sr. Serrano Chavarría: Sí.

Director Carazo Campos: Eso quiere decir que vamos a utilizar columnas mucho más altas, porque tendrían que usar columnas de 3 metros y algo, para poder enterrar 90, porque si, las normales son de 3 metros, entonces por eso tenía la duda.

Sr. Serrano Chavarría: Y justamente iba a eso la justificación de los tapicheles, si nosotros hacemos tapicheles ya adicionales después de la viga corona, ya tendríamos que usar columnas mucho más altas.

Director Carazo Campos: Tienen que usar viga medianera, sí, de 3 metros tienen que usar una viga medianera para los tapicheles.

Sr. Serrano Chavarría: En ese caso, tendríamos obviamente un costo mayor, evidentemente, el costo de tapichel, mampostería versus el forro si es doble en liviano, prácticamente es lo mismo, usted mientras lo impermeabiliza, le pone pasta y demás prácticamente es el costo del bloque.

Director Carazo Campos: Sí que va a ser demás es la viga medianera y tal vez si tenemos paños largos que va a ser columnas.

Sr. Serrano Chavarría: Eso sería, pero el hecho de que incluya los tapicheles prefabricados debe ser un tema que las columnas no les da hasta arriba, igual podemos hacer la consulta y es una mejora y evidentemente por seguridad.

Director Carazo Campos: Sí, igual porque si vos vas a hacer viga corona, que lleva viga corona lo vi, vos puedes incrustar cada 60 pernos en número 3 y dejar salidas para colocar mampostería clase A o esta misma machimbrada no importa, pero podés hacer la estructura para colocarlo y al final le chorreas la viga tapichel sin problema alguno, entonces sí sería bueno, tal vez, como tener ese costo ahí a ver si hay alguna diferencia y yo creo que vendría a dar una mejora mucho mayor a estas casas que se ven muy bonitas y tenerlo ahí, yo creo que si podemos analizarlo y verlo más adelante, sería una muy buena opción. Gracias don Esteban eso era. Dele don Alejandro.

Sr. Jiménez Elizondo: Buenas noches, voy a tratar de ser ágil en la exposición.

Directora Ulibarri Pernús: Esto nos va a llevar una hora.

Director Carazo Campos: Terminemos la exposición y vemos como nos va.

Sr. Jiménez Elizondo: Vamos a tratar de ser muy ágiles en la exposición. Primero buenas noches a todas y a todos.

En términos generales el proyecto ya lo conocemos en términos de inversión, la desarrolladora, en términos de gestora social doña Silvia, psicóloga que trabaja con la empresa Mar Azul, directamente como empleada de la empresa que ha estado trabajando en reforzar los equipos sociales por el conocimiento de los procesos sociales en la empresa ha estado muy interesada en este tema, incluso pidiéndonos acercamientos no solamente al Banco, sino también al Ministerio de Vivienda en términos de capacitación con respecto al modelo de acompañamiento social que se refleja en la propuesta que vamos a ver y además ha permitido que desde el Banco hayamos podido dar un seguimiento de una serie de recomendaciones a lo largo del desarrollo de este proyecto que permiten que la fecha esté bastante bien consolidada.

Los 107 núcleos familiares contemplados en un plazo de 25 meses que contempla el desarrollo de las obras y los 12 meses posteriores que están contemplados en las dinámicas por un contrato de acompañamiento social.

El proyecto inicia con una justificación como todos los proyectos, sabemos que este en particular no fue tan complejo en términos de justificar su ubicación, pero sí hace una serie de análisis complementarios que permiten entender cómo la mancha del proyecto está integrada dentro de una mancha urbana que es el dónde se localiza en la localidad de Orotina.

El monto proyectado inicial de entrada vemos que cumple con los rangos de razonabilidad y ahora vamos a ver en términos de la justificación presupuestaria como esto se amarra con las lógicas que hemos diseñado para costos esenciales y no esenciales.

En términos de contenido general, el documento cumple con los contenidos que se solicitan en la guía de diseño e implementación de planes de acompañamiento social, integra todos los rubros contemplados, integra los enfoques del MAS también dentro de esa propuesta, interesante como ya empiezan a verse los resultados de esa estructura compartida que hemos trabajado para implementación de los planes de acompañamiento social.

Se trabajó en ampliar y justificar el tema del análisis y el diagnóstico inicial en conjunto con la empresa para entender mejor su estructuración y su articulación en términos generales con la propuesta y al final de cuentas termina siendo una estructuración coherente con la propuesta.

En términos de la lógica de cómo analiza el proyecto, hay un análisis de la lógica contextual del proyecto, su articulación con el eje urbano con el que está conectado, como ya lo decíamos y como los espacios públicos y lotes también atienden a dinámicas particulares no solamente de la comunidad en el que está desarrollado el proyecto, sino de sus alrededores.

Hace un análisis del entorno en el que detalla la distancia de los servicios, un poco lo que les decía, no requiere gran justificación pues está relativamente dentro de esa mancha urbana.

Hace un perfil poblacional que, si bien al principio hace un barrido bastante completo de datos con respecto a la población, se le solicitó el análisis más detallado de esa información para poder entender cómo la información empezaba a tener relación con la propuesta programática del plan de acompañamiento social y se hizo un trabajo interesante en términos de trabajar estas justificaciones o ese análisis de la información. Y presenta una propuesta de arraigo que más adelante vamos a ver un poco como la detalla, pero la detalla

por la distancia de cada una de las personas que va a estar dentro de este proyecto con respecto a la comunidad o el barrio en el que habita actualmente y la distancia que ese barrio tiene del proyecto en particular, lo que nos permite identificar de manera más clara y directa la condición de acercamiento.

Aquí podemos ver un poco esa relación con el entorno y los servicios esenciales que tiene el espacio humano con respecto a la zona del proyecto y podemos ver, lo que decía, un poco la facilidad de esa integración y como se presenta el análisis de cada uno de los espacios de procedencia de estas familias, sus comunidades o barrios donde están un determinado número de familias y la distancia específica de cada una de esas familias con el proyecto, lo que nos permite analizar que a un 42.2% de las familias están en un rango de 5 kilómetros del proyecto o menos, entre 1 y 5 kilómetros, hay un rango de 5 a 8 kilómetros que representa la mayor cantidad de personas que son 55% y el resto 2.2% que son sólo 3 casos, están en un rango mayor, que son esos 3 casitos que vemos aquí, que están a 11 kilómetros.

El proyecto también hace un esfuerzo por entender las condiciones de estas 3 familias en particular, pues son las que están más lejos, identificar su ubicación específica y explicar en un rubro particular del documento, por qué esas familias se ven beneficiadas de acercarse a una zona tan céntrica como es el centro de Orotina.

Hace igual que todos los proyectos, un análisis de actores bastante completo, aunque se hizo la sugerencia de que se enfocara más en la articulación de esos actores con la parte social y no tanto con la parte técnica, que es uno de los temas que hemos tenido que estar repitiendo constantemente. Se hace un análisis de actores con respecto a un proyecto constructivo e idealmente lo que queremos profundizar es cómo los actores que están en el entorno participan y se articulan con el proceso de acompañamiento social.

Hace una identificación de necesidades con una dinámica participativa que la describa adecuadamente y que permite ver no solamente las actividades con todos los grupos que hicieron o con la mayoría de las personas de los núcleos familiares, sino también actividades como encuestas o más bien como entrevistas particulares con algunos miembros de la comunidad que les permitieron acercarse a este análisis de necesidades y un análisis de riesgo que está articulado también con la propuesta.

Aquí vemos un poco de estas dinámicas que les comentaba de cómo a través de entrevistas y espacios de trabajo conjunto lograron llegar al análisis que se presenta en el documento. La parte 2, durante el desarrollo de las obras se propone una estructura de formación para las familias que incluyen 10 talleres que son talleres dinámicos, ya hemos dejado esa lógica

un poco de los talleres que son de una presentación que aburren bastante, sino que ya hemos ligado y la herramienta del MAS también presenta un aporte importante en esa migración hacia dinámicas más lúdicas, hacia dinámicas más de aprendizaje haciendo y eso se absorbe muy bien en el documento, hay una estructura de gobernanza clara en el proyecto que tiene un comité comunitario apoyado por 3 subcomités de trabajo en temas específicos y que tiene su propia estructura de capacitación, de formación paralela a la formación de los grupos familiares completos e incluye una serie de actividades de integración social y cultural que además refuerzan teóricamente los rubros que se han desarrollado en los puntos anteriores y además contempla 2 proyectos comunitarios que ellos lo definen como oportunidades para desarrollar herramientas para que las estructuras de gobernanza comunitaria puedan aplicar los conocimientos que se les van a estar impartiendo dentro de estas dinámicas y se consoliden a partir del trabajo con la comunidad, algunos proyectos que están desde el momento como propuestas uno de ellos es un mural, el mural si define toda la estructura de acompañamiento para el trabajo comunitario, no solamente para definir las temáticas que van a estar reflejadas en el mural, sino para la realización del mismo con un profesional y un jardín polinizador que estaría siendo trabajado a partir de los mismos grupos de familias que estén interesados.

Y la parte posterior de las obras hay un reforzamiento adecuado de las dinámicas propuestas en la primera fase enfocado ya en actividades de familias ya viviendo en el proyecto, esa parte está bien abordada en el documento hay un cierre de la parte de acompañamiento que implica seguir dando continuidad a las dinámicas que la estructura de gobernanza comunitaria defina y además dar ese acompañamiento para que la familias se consoliden en el nuevo proyecto y puedan desarrollarse adecuadamente y una estructura completa de evaluación que permite identificar la forma en la que a lo largo del proyecto se van a estar implementando actividades y dinámicas que permitan dilucidar el efecto que está teniendo de esto en las familias.

En términos presupuestarios, como les comentaba el monto definido representa el 1,47% del costo del proyecto, esto implica que está dentro de los rubros de razonabilidad, fue ajustado más o menos 0,15% a partir de esta dinámica de entendimiento y de reforzamiento de la sostenibilidad de la estructura de la gobernanza financiera comunitaria que permite identificar que actividades podrían ser abordadas desde la comunidad y necesariamente requieren un financiamiento de recursos públicos para su implementación. Como les decía, la propuesta cumple con el rango y se han incluido en su mayoría rubros que son esenciales o definidos como esenciales por esta Junta Directiva en el pasado informe que se presentó,

1 pero también incluye algunos rubros no esenciales que se solicitó, como está bien definido
2 en la normativa y en los trabajos que hemos desarrollado en conjunto, que deben de venir
3 con una justificación adecuada que permita identificar su razonabilidad dentro de la
4 estructura de presupuesto de proyectos.

5 ¿Cuáles son los rubros incluidos en este proyecto en particular?, servicios artísticos y
6 recreativos, se permiten valorar la posibilidad de que las actividades culturales cuenten con
7 servicios culturales adecuados y que le den una calidad a las actividades que se están
8 proyectando y se proyecta un financiamiento bien estructurado de lo que costarían ese tipo
9 de actividades contemplando o dándole valor a las estructuras culturales y sociales que
10 representa la zona en la que se va a desarrollar el proyecto, hay alquiler de espacios y
11 mobiliario que define alquileres para 6 de los 15 talleres que se están implementando, como
12 una estructura de soporte en caso de que no se logren consolidar acuerdos en todas las
13 ocasiones para conseguir estructuras gratuitas o estructuras de un alquiler un poco más
14 bajo pero que nos permita tener en el presupuesto la posibilidad de tener por lo menos para
15 6 de los 15 talleres un lugar fijo que podamos alquilar y que se puedan desarrollar las obras.
16 Tiene un rubro de alimentación, que es alto, que incluye refrigerios para 8 de las 21
17 actividades, en general un 38% de las actividades; esto se trató de negociar, de hecho el
18 rubro que se presenta es inferior al que originalmente se planteó, no obstante la empresa y
19 la entidad autorizada así lo valida, justifican en el documento la necesidad de tener acceso
20 a un financiamiento para alimentación de estas familias por la complejidad de la zona y la
21 necesidad de lograr atraer a estas familias en los tiempos que se tienen habilitados para el
22 desarrollo de las actividades.

23 Y, por último, unas dinámicas de transporte que implican la necesidad de transportarse a la
24 zona, de una empresa que tiene su localía dentro del GAM y que requiere no solamente el
25 transporte del equipo social, sino también de algunos materiales y otras cosas que implican
26 una particularidad dentro de este proyecto y que por lo tanto solicitan una estructura de
27 transporte o un financiamiento para transporte.

28 Todos estos rubros fueron negociados para que cumplieran en la mayor medida de lo
29 posible la lógica es de sostenibilidad financiera para el grupo comunitario y esa es la
30 propuesta que la entidad autorizada avaló y nos presenta como estructura de
31 financiamiento.

32 Como conclusión, la propuesta de variable cumple con la normativa, incorpora los ajustes
33 necesarios que se revisaron durante los procesos de revisión, no solamente la entidad sino
34 del Banco también, en este apoyo que hemos brindado a las entidades para el análisis de

los datos, se considera una propuesta sólida en términos de estructura técnica y con una estructura presupuestaria que se acopla a esta lógica que la Junta definió para poder implementar proyectos de acompañamiento social y dado lo anterior, se recomienda la aprobación del plan de acompañamiento social.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, lo primero es que la Junta no prueba la propuesta, la Junta lo que aprueba es el presupuesto.

Entonces ese planteamiento no, partimos de que la entidad autorizada y eso lo que es la normativa y el reglamento, es la que aprueba la propuesta, ¿correcto?, para efectos de la responsabilidad en este tema.

Segundo, esta señora Silvia me gustaría ver en cuantos proyectos aparece, siendo la gestora social, he visto que ya tienen 2 o 3, este es el tercero, entonces debemos de tener cuidado y habíamos hablado que uno de los temas en la documentación que se envió a las entidades el otro día es que se llevara un control y nosotros íbamos a llevar el control de cada gestor social de estos que viene firmando, porque ese va a ser el gestor del proyecto. Cuántos proyectos tiene, y digo que por experiencia propia es muy difícil que un gestor de esos pueda ver más de 2 proyectos, porque hay una cosa que no están tomando en cuenta y tiene que ver con los costos; resulta que... y yo lo comentaba ahora con Alejandro, resulta que este planteamiento que hacen de presupuesto, porque viene el documento general completo, ellos plantean que muchos tiempos y costos y todo y la preparación de documentos, materiales y todo; sin embargo, estos son los mismos materiales que ellos van a utilizar en otros proyectos, quiere decir que ya se los pagamos para que en otros proyectos desarrollaran, que son materiales, probablemente podría haber alguna situación muy en particular de que este proyecto tenga alguna característica, porque es lo lógico, no son gemelos, no son igualitos, que tenga algún característica en particular que se requiera desarrollar algún documento, alguna propuesta, alguna cosa diferente, pero en general ya pagamos todo eso, con el problema de que cuando uno ve el presupuesto ellos no toman en cuenta que esta persona gestora social, además de participar en los talleres, etcétera, también tiene que dedicarle mucho tiempo suyo y probablemente su asistente también al trabajo con la comunidad, no lo toman en cuenta en presupuesto, eso es una contradicción, porque toman en cuenta como que damos un taller y los presupuestos dicen 20 horas y 3 horas y 10 horas, ¿y todo el tiempo que se tiene que estar en la comunidad?, o sea, no es nada más dar un taller e irse, significa que el taller es una parte teórica o el proceso de capacitación y después hay mucho acompañamiento en el proceso, hay que estar en el proyecto, uno los acompaña para acá y para allá, todo ese tiempo no lo están tomando en

1 cuenta. Entonces yo quisiera que ahí, Dagoberto, tomando en cuenta que ya nos están
2 cobrando, si lo vamos a aprobar, nos están cobrando una serie de trabajos ya realizados
3 en otros proyectos que ya pagamos y no están tomando en cuenta que van a dedicarle una
4 cantidad de tiempo, porque el presupuesto es así, súper tieso. A propósito, esto no es un
5 presupuesto, menos que no tiene cronograma, yo no entiendo cómo, si ya creo, si no me
6 equivoco en los documentos que le mandamos decía que tenía que ser un presupuesto y
7 cronograma de desembolsos, cómo se le van a pagar a estas empresas su trabajo, si no
8 están diciendo el primer mes cuánto, el segundo, el tercero, cuarto y quinto, no se sabe
9 entonces, les falta el cronograma y eso sí definitivamente no podemos aprobar esto si no
10 hay un cronograma de desembolsos, por lo menos ese es mi criterio, es como que llega un
11 proyecto y no nos venga nada, no sabemos cuándo va a hacer tal actividad, tal otra, tal otra,
12 ni cuánto cuesta.

13 Entonces debemos tener claro cuánto se va a pagar de acuerdo al avance que vayan
14 teniendo y eso les falta. Pero sí me preocupa, no es que me preocupe tanto porque eso es
15 la empresa la que podría tener problemas, que esté tratando de validar algo muy teórico y
16 se les está olvidando que en la práctica va a tener más tiempo y ya les estamos pagando
17 más allá de lo que debería ser.

18 Aquí el porcentaje de mujeres es muy alto, cuando uno ve la propuesta, y voy a ser rápida,
19 pero es que esto sinceramente es muy importante, resulta que la propuesta es..., duraron
20 no sé cuantos meses en un diagnóstico, que sinceramente para el diagnóstico que
21 presentan, que no está mal, tampoco pueden durar tanto, no sé cuántos meses dura en la
22 fase 1, cualquier cantidad de meses, muchos meses, yo pensaba que una fase 1 podía
23 durar 3 meses, 4 meses, pero no 8, para llegar al primer momento que es la parte de la
24 construcción y después son muy pocas las actividades que uno ve aquí o la lógica no me
25 deja ver que realmente están haciendo un trabajo de desarrollo comunitario; está
26 haciéndose un trabajo de mucha capacitación, muy típico esto, pero dónde está el
27 desarrollo que tiene que ver con esto que sobre todo tiene que ver con ese grupo de
28 gobernanza que ellos les llaman comité..., no me acuerdo el nombre ahora, ellos lo ven
29 como un comité general pero de pronto vos no ves que haya también trabajo con ellos de
30 asesoría, asistencia y todo, porque ya en el proceso constructivo algo tiene que hacer esta
31 gente, no es que se crea el primer día de la tercera fase, es que viene conformándose,
32 capacitándose y trabajándose durante la fase de construcción, estos tienen la ventaja en
33 este caso en particular que la gente va a estar formalizada desde el principio, pero vamos
34 a tener que ver en otros casos, creo que Dagoberto ya lo estaba..., que un proyecto se

termina todo el residencial y después viene toda la formalización y eso no está tomado cuenta en ese tema de la variable social, o se cambia la ley o algo hacemos, pero no puede ser posible que haya un espacio, esos ya tienen el mismo problema en el proyecto que tienen un condominio.

Los proyectos que presentan, vamos a ver, hacer un mural y un jardín de polinización, por favor, esto es los proyectos que tienen para la tercera fase, y un mural, contratar a un señor que les enseñe qué pintar y qué yo, no sé y no sé cuánto, yo le decía un mural en el piso, en la acera o no sé dónde, ahí dice que en la acera, pero el tiempo va a pasar y va a desaparecer, es que tiene que pensarse, de hecho yo estoy totalmente en desacuerdo con los proyectos comunales, o sea, no están planteando en ningún proyecto comunal real que involucre a la comunidad en su pensamiento y en su acción, o sea, es porque yo no sé si al final de cuentas estas personas o no están entendiendo que lo que estamos hablando, es un proceso de desarrollo de la gente y no puede ser que le digamos hasta lo que tienen que hacer, qué podrían hacer, sino que también se habla mucho hasta en la fase 3 y lo apunté por ahí, se habla mucho de cómo casi llevarlos de la mano para que hagan las cosas, cuando la fase 3 se entiende que es una comunidad con cierto ya desarrollo y ese grupo comunitario está suficientemente fuerte para ir a hacer proyectos propios comunales y con la Municipalidad, no ir a hacer un jardín polinizador, por Dios, o sea, lo que se está hablando es por ejemplo que negocien un centro comunal con la Muni y empiecen a trabajar sobre ese y el centro comunal va a ser en la zona del parque, o sea, uno pensaría en proyectos para la comunidad, pero importantes, impactantes, eso de jardín no sé en qué va a terminar.

Sr. Jiménez Elizondo: La justificación que nos dan muchos de estos proyectos que se plantean es que los están entendiendo también como un proceso para crear esas herramientas y que un proyecto más controlado, más pequeño que permita trabajar en la identidad de la comunidad podría llevar a generar las herramientas suficientes para que ellos eventualmente puedan por sí mismos desarrollar otro tipo de proyectos de mayor impacto, porque el tiempo en el que se desarrollan este tipo de acompañamientos no es suficiente para consolidar todo lo que implica un proyecto como un salón comunal como el que usted describe, en realidad es un inicio.

Directora Ulibarri Pernús: No, tal vez no me estoy dando a entender, yo no digo que el salón comunal quede construido, yo digo que tenga la capacidad de preparar un proyecto X, hablo de un salón comunal como cualquier otro, que puedan negociar con la Municipalidad y que la Municipalidad les ayude y que busquen un Diputado, quiere decir

que tuvieron que haber desarrollado esas capacidades y sí lo pueden hacer muy bien, las comunidades lo pueden hacer perfectamente bien y lo digo por experiencia de muchísimos años. Lo que pasa es que creo que estos profesionales no se quieren quitar de la cabeza como que sin ellos la cosa no avanza, es un tema de dependencia muy fuerte, cuando se dan los procesos normalmente que se llevan actualmente supongo yo, ahí llevo de la manita y el último día te suelto y hasta luego y qué pasa después de eso, entonces no estamos logrando el objetivo, es una inversión importante, no estamos logrando el objetivo que se quiere, que es dejar una comunidad con cierto desarrollo, autosuficiente y capacitada y ya con cierta práctica que lo hace en el último año, esa práctica de ese año final es precisamente de irse soltando de las manos de la gestora o el gestor social, ir haciendo sus cosas, pero el gestor está apoyando, viéndolos, acompañándolos y dándole cierta capacitación y preparación para que hagan sus proyectos, prepare su proyecto, escriban su proyecto y lo puedan llevar en el negocio, pero no se está logrando realmente esto y yo sí creo que deberíamos de exigir que los proyectos que se hacen en la fase 3, sean proyectos realmente comunitarios y por eso se habla, y voy a terminar aquí porque hay muchas cosas más que puedo decirles, por eso se habla de la importancia de identificar todos los actores a sus alrededores para que esos actores, que es una empresa privada, instituciones públicas, privadas, todo lo que usted..., es un montón de gente y aquí estamos hablando de 97 familias encabezadas por mujeres, imagínense lo importante que tenía que hacer aquí este trabajo para que estas mujeres de alguna manera generen algunos proyectos comunitarios que les beneficien para mejorar su calidad de vida, eso lo que se está buscando y la calidad de vida de sus hijos obviamente; entonces no puede ser que perdamos la orientación, el final de esto, pensando en que es un proceso donde los acompañamos, le damos un montón de charlas y cosas y vámonos.

Me preocupan mucho estos planteamientos, conste que cuando usted dijo esta señora Silvia, me pareció muy buena, muy bien y todo y no está mal, pero sí todavía el planteamiento no está bien, no está claro en su final y yo siempre diría don Dagoberto que aterricen un poco en ese sentido, porque vamos a aprobar aquí un presupuesto que al final no nos va a llevar a lo que queremos.

Sr. Jiménez Elizondo: Lo que quería aportar muy rápido nada más es que el documento sí tiene un cronograma con las actividades definidas y eso tiene una relación con la estructura presupuestaria, pero no está desarrollada en términos de desembolsos todavía, porque este es un proceso que en todos los proyectos que hemos desarrollado hasta la fecha, lo ha estado trabajando directamente la entidad autorizada con la empresa a la que

se brinda el servicio, entonces por eso es que no está en este documento pero sí es un requerimiento que debemos seguir trabajando previamente, creo que deberíamos definirlo como tal y lo trabajamos en la estructura.

Director Carazo Campos: Yo nada más tengo una consulta rápida para Alejandro, ¿cumple con todo lo que hemos aprobado, con lo último que pusimos aquí en el reglamento, con todas las directrices, con todo, está cumpliendo con todo?, según lo que yo pude observar, experto no soy, pero digamos que cumple con todos los parámetros que hemos aprobado aquí en Junta y demás.

Sr. Jiménez Elizondo: En términos de parámetros cumple, el enfoque de la intervención y lo que pudiese definirse como la parte metodológica está definida tal cual, si el enfoque de este tipo de temáticas que todavía no hemos podido tener en papel tan claras como para poder exigírselas a las empresas es donde todavía genera algunas dudas.

Director Carazo Campos: ¿Eso no está tipificado aún?

Sr. Hidalgo Cortés: Yo creo que las observaciones de doña Eloísa son valiosas, nada más que tenemos que tomar en cuenta que estamos en una curva, lo que quiero decir es que tenemos pendiente, doña Eloísa, hacer la sesión para presentar todo este tema y creo que va a ser un bonito espacio para profundizar en todo eso. Yo creo que hay oportunidades de mejora, yo no tengo duda en esto y en muchos temas, pero lo cierto es que tenemos que seguir caminando y reforzar claro en el proceso de ejecución y de evaluación de la efectividad de los planes de acompañamiento social para ver si logramos llegar a eso. Yo estoy contento y sé que nos falta caminar más en esa curva, pero creo que lo mejor es que agendemos las sesiones que las tenemos pendientes, ¿verdad Alejandro?, entonces agendemos eso para ver cómo mejoramos los instrumentos que tenemos, no obstante, tenemos que seguir avanzando no podemos detenernos esto lo hemos hablado mucho.

Creo que los talleres que usted ha sugerido varias veces son importantísimos para sentarnos ahora sí con todas las lecciones aprendidas, con los desarrolladores, con los gestores, con toda esta gente que ya sabemos que se está involucrando más y hacerles saber de estas necesidades, que hay espacios todavía de mejora, yo por lo menos me siento más conforme en que ya la gente va encontrándole la línea a la estructura a los lineamientos que tenemos establecidos, pero nos falta la parte de ejecución, yo he visto charlas, le doy seguimiento al tema, veo que la gente está trabajando, unos más rápidos que otros, pero parece que es natural a un proceso nuevo para el sistema.

Quizás, doña Eloísa, usted lo tiene súper claro porque durante 20 años usted lo hizo o más y sabe lo que es trabajar con la gente en el campo y sabe lo que es el diseño participativo

1 y sabe lo que es el desarrollo de habilidades, es lo que Sistema tiene que caminar en esa
2 dirección. Entonces, sugiero que tengamos la conversación interna y que, Alejandro,
3 vayamos a las charlas con todos los actores para transmitirles todas esas observaciones
4 de doña Eloísa que me parecen totalmente validas, eso desde el punto de vista de seguir
5 hacia adelante, por lo pronto me parece que en el caso tenemos que avanzar para no parar,
6 estamos aprendiendo.

7 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, yo voy a acoger la recomendación de la
8 Administración, lo voy a hacer en firme si lo hubiera.

9 Quisiera nada más señalar 2 cositas, la primera con respecto a 3 familias que están por
10 encima de los 8 kilómetros a diferencia de lo que he señalado en un proyecto anterior, me
11 parece que en este caso el análisis hecho don Alejandro yo lo comparto, siempre y cuando
12 efectivamente esas familias mejoren porque vienen a un lugar con mayores servicios, sin
13 duda alguna no podría estar más que en acuerdo de eso, el problema es más bien cuando
14 llevamos a las familias que viven en zonas de mayor servicio a un lugar con menos
15 servicios, aunque por supuesto me digan que aliviamos a la familia por darle una vivienda,
16 pero creo que incluso eso como ya lo he señalado está en contra de la normativa.

17 Lo segundo, con el tema de variable social, igualmente comparto lo que señala el Gerente
18 General en el sentido en que estamos en un proceso de aprendizaje todavía, que las
19 condiciones básicas de las propuestas lo que tienden es a buscar el empoderamiento de
20 las familias y su organización y como lo he dicho antes aspiro que en el pasar de los meses
21 las mismas personas a cargo de esto vayan mejorando sus sistemas hasta que en algún
22 momento efectivamente la inversión pueda tener todos los alcances que quiere doña Eloísa
23 y la comprendo por algo muy sencillo, trabajó tantos años estos temas que yo aspiro que lo
24 más temprano que tarde todas estas personas que hoy participan puedan tener ese
25 expertise. Y termino nada más señalando, yo conocí el proyecto, incluso lo conocí cuando
26 lo maduraba Park Slope, antes de la pandemia que si mal no me recuerdo ahí fue donde
27 tuvo los problemas por su operación de inversión; así que siempre fue un proyecto de bien
28 social, para contestarle a don Mauricio, pero significativamente quisiera señalar, yo lo
29 conocí ahora como S-02, lo conocí en aquel momento como terreno en verde, pero me hace
30 ver que efectivamente el Sistema puede ir a estimular que los constructores y
31 desarrolladores busquen terrenos tan magníficamente ubicados como es este caso,
32 gracias.

33 **Director Carazo Campos:** Yo lo apruebo en firme, me gustaría don Dagoberto que igual
34 que dice don Guillermo, que ojalá pronto puedan ver esos temas con doña Eloísa y hacer

la retroalimentación con los que hoy ya están utilizando la variable y demás para que pronto puedan existir esos lineamientos, yo lo vengo diciendo hace rato y creo que hay que darle agilidad a esto para que todos manejen la misma línea, porque hoy yo creo que si hacemos un match de todas las variables que hemos aprobado, yo creo que ninguna es igual a otra, todas tienen cosas diferentes, pero entonces como doña Eloísa ha dicho todos los proyectos son diferentes, pero tiene que haber una estructura básica sobre la que todos vayan y se monten sobre eso y como hoy decimos en los proyectos hay cosas adicionales que el proyecto tiene y que son parámetros en los cuales nosotros tenemos que darle un monto y demás, y definir si los aprobamos o no. Entonces, para mí debe haber una estructura básica ya montada y ojalá pronto la tengamos para que al final sobre esa estructura todos vengan igual y al final lo que sea de más, de acuerdo al proyecto lo necesite, pues lo veamos, pero sí estoy de acuerdo en que necesitamos mejorar ese tema y ojalá pronto se pueda hacer, pero agradecerle a Alejandro, creo que ha hecho un esfuerzo inmenso y ojalá pronto podamos tener al gestor de nosotros, como lo ha dicho doña Eloísa, que hace rato no sé dónde está, pero ojalá pronto esté para que le pueda apoyar más al Departamento, gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo lo apruebo en firme también, muchas gracias.

Director Presidente: Yo lo apruebo en firme también, quiero agradecerle al equipo, a Esteban y todos los compañeros y a Alejandro por todo el trabajo y la presentación de esta calidad. A mí me gustaría que me la compartieran porque quisiera mandársela a algunas personas que todavía siguen con mitos urbanos con respecto a este tema de lo que son los proyectos, para que vean de que el terreno no está perdido, que tiene todo, entonces sí me la podrían enviar, yo sé que es pesada la presentación, pero por lo menos un parte para enviársela a cierta gente ahí y que cambien esa idea de los proyectos.

Después que tomen nota de las observaciones de doña Eloísa, yo creo que también tiene que haber como cuando uno tiene una política pública, en MIDEPLAN tenemos unos lineamientos para crear una política pública, pero una política pública de seguridad es muy diferente a la de ambiente, entonces tiene que haber siempre una línea, pero sí una población, por ejemplo, una de Limón a la de Guanacaste es muy diferente, entonces para aplicar esto tiene que acoplarse a la población y al lugar.

Directora Ulibarri Pernús: Yo voy a votar en contra, yo estoy de acuerdo con el proyecto como tal en la parte técnica, pero no estoy a favor de la propuesta y el presupuesto presentado por la empresa porque no cumplen con los objetivos de la variable social, entonces sí se puede separar uno del otro y bueno además quería decirle a don Esteban,

1 Esteban yo pregunto mucho y molesto y todo, pero muy buena su presentación y la
2 preparación de los materiales. Esteban muy bien, lo que pasa es que uno tiene preguntas
3 y todo, por si acaso se incomoda a veces cuando uno hace una pregunta y Alejandro
4 obviamente sí que hace un trabajo y se esfuerza montones, ahorita vamos a trabajar en
5 vivienda comunitaria que es lo que sigue que nos interesa muchísimo, pero en este caso sí
6 le pediría que la empresa mejore y con mucho gusto me puedo reunir con la empresa y le
7 explico bien, que conste que ya me reuní y le expliqué cuál es la tercera parte y para qué,
8 por eso me llama la atención...

9 **Director Presidente:** Doña Eloísa, porque no lo aprueba así y después lo revisa con ellos.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Como voy a revisar con ellos, no lo apruebo y ya lo aprobé, no
11 puedo después echarme para atrás.

12 **Director Presidente:** Pero podría verlo con don Alejandro, yo creo que tiene solución, son
13 temitas...

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que el problema es que la propuesta como tal, porque la leí
15 toda verdad, no busca lo que busca la variable social en su ley y en su parte de desarrollo
16 de comunidad, [inintendible] proyectos comunitarios de desarrollo en la tercera fase, no
17 hay.

18 **Director Carazo Campos:** ¿Qué trae diferente a Cerro Verde?, que ya lo aprobamos que
19 usted lo aprobó, ¿qué trae diferente a Cristal y Esperanza?, que usted lo aprobó.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Que cada vez hay que ser más exigente, pero que además
21 Cerro Verde y estos, cuando se aprobaron todavía..., yo me reuní con ellos por Cerro Verde
22 y fui a las oficinas de ellos y les expliqué el tema y me pareció que me había entendido,
23 entonces resulta que no lo tienen claro, pero es que díganme una cosa, que la primera fase
24 es súper fácil diagnóstico y toda la historia, que están durando mucho y que está costando
25 mucho plata, la segunda que es durante el proceso constructivo tiene muy pocas
26 actividades y lo otro es que para cuando son actividades comunitarias hay que pagarles, a
27 la actividad de cierre hay que pagarles los manteles y las mesas y las sillas y todo bueno.

28 **Director Alvarado Herrera:** Bueno ahí queda aprobarlo nada más.

29 **Director Carazo Campos:** Listo, me retiro buenas noches.

30 **Sra. Masís Calderón:** Doña Eloísa dice que ella aprueba la parte técnica, que sí aprueba
31 el proyecto, lo que no está de acuerdo es con la parte de presupuesto del PAS.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo está presentando por separado yo entiendo, porque ni
33 siquiera viene metido dentro del proyecto.

Sr. Hidalgo Cortés: Dos cosas, primero para que quede en firme vamos a separarlo, ya habíamos aprobado, así que no pasa nada, para poder avanzar a partir de mañana este caso en concreto S-02 y podemos iniciar rápido, entonces esa es la solución si queremos que quede en firme, sino queda aprobado con un voto en contra.

Directora Ulibarri Pernús: No, separado, pero sí también quisiera que la mejora de esta propuesta sea antes de que se firmen los documentos finales de la entidad autorizada, que tiene como un mes y pico para eso.

Director Alvarado Herrera: Más bien eso iba a decir doña Eloísa, aprobemos en firme le proyecto en la parte técnica y solicita usted las correcciones señaladas en la búsqueda de que don Alejandro trabaje eso de aquí a que se vayan a establecer firma de contratos, si es que efectivamente reúne el análisis técnico de ustedes y dejémoslo así.

Entonces te rogaría doña Eloísa que le dieras firmeza la parte técnica.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, eso es lo que yo dije, yo apruebo la parte del proyecto, ya lo dije, pero lo puedo repetir. Apruebo la parte técnica del proyecto, la parte constructiva en firme y solicito que se hagan los cambios en la variable social que no la apruebo antes de que se inicie el contrato con el constructor, yo me pongo a la orden de Alejandro con mucho gusto y lo trabajamos Alejandro.

Sr. Hidalgo Cortés: Cite a la entidad, cite al desarrollador, cite a doña Silvia y en una sesión puntual y ahí definimos y actualizamos y le informamos a la Junta para que todos queden tranquilos.

Director Alvarado Herrera: Sí, digamos que los 4 ya votamos la variable social, pero doña Eloísa quiere para darle firmeza que vean esos aspectos, a variable social no le va a dar firmeza.

Directora Barrantes Castegnaro: Los 4 votamos todo, doña Eloísa votó solamente la parte técnica, los otros votamos la variable social también.

Director Alvarado Herrera: Doña Eloísa pide que se vean los cambios para poder darle firmeza, entonces aquí hay 2 rutas o se presenta el acuerdo cuando venga y queda aprobado o se trabaja antes en las resoluciones de los temas.

Sr. Hidalgo Cortés: Se presenta por aparte la variable nada más y se le da firmeza a la variable haciendo los ajustes.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero como hay 4 compañeros que votaron favorable, ahora que se presente el acta, lo aprueban y ya está.

Director Alvarado Herrera: Muy bien excelente, buenas noches.

Director Presidente: Don Dagoberto, veamos lo de la Contraloría.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los **acuerdos N° 1 y N° 2** que se anexan a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Olmos Cruz, Salas Rodríguez, Serrano Chavarría y Jiménez Elizondo]

5° Borrador de respuesta al oficio N° 10866 (DFOE-SEM-1118) de la Contraloría General de la República, sobre la atención de la orden DFOE-CIU-ORD-00001-2024, punto 2.b. del apartado V, en relación con las vacaciones acumuladas de los funcionarios

[Se incorpora a la sesión la señora Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa]
Sra. Campos Barrantes: Buenas noches a todos, el borrador de nota que se les remitió, le hicimos producto de la revisión que hicimos con la Auditoría, le hicimos unos agregados al final que vamos a presentarlos por acá.

La nota viene refiriéndose a cada uno de los puntos que fueron señalados como medidas a tomar, entonces, estamos señalando el primer punto que se hizo la revisión tanto del Estatuto como de las Políticas y de los lineamientos del teletrabajo y determinamos que lo más efectivo era hacer el ajuste básicamente en los lineamientos, que es la forma más expedita o completa para hacer los ajustes, llevando a una política institucional sobre vacaciones, los ajustes que se propusieron y vinculando el tema de no disfrutar el periodo concreto de vacaciones con la consecuencia que es perder el derecho de hacer teletrabajo durante el año inmediato siguiente al cumplimiento del periodo.

Entonces, eso lo estamos incorporando en la política institucional de vacaciones que en este momento se encuentra el proceso de revisión y a la espera de ser presentada a la aprobación aquí de la Junta de Directiva junto con las demás políticas institucionales.

En relación con la disposición que tomó la Junta, porque recordarán ustedes que la Contraloría pidió que hubiese alguna señal o alguna manifestación evidente de algún cambio antes de que terminara el año 2024 y se había tomado la decisión de que los funcionarios que tenían más vacaciones acumuladas disfrutaran antes de que terminara el año, de al menos 20 días de vacaciones, se presenta aquí el resultado donde tenemos que los 5 funcionarios que presentaban el mayor saldo de vacaciones, 4 disfrutaron 20 días o incluso más y solamente hubo uno que disfrutó solo 12 días de vacaciones por considerar la jefatura que tenía un impacto negativo en la gestión del área antes de que terminara el año.

Recordemos que en las mismas disposiciones se había señalado que en caso de que se afectara por proyecto OPTIMUS o se considerara que iba a afectar el desempeño del área pues existía esa posibilidad de que no se cumpliera y este fue el caso de este funcionario.

Se pidió, la Gerencia General remitió una circular a todas las jefaturas solicitando que se diseñaran los planes de vacaciones tomando en consideración los lineamientos y disposiciones de la Junta Directiva.

Los planes fueron recibidos estamos en este momento en el proceso de estandarizarlos para que todos podamos llevar el seguimiento bajo el mismo formato.

En el punto 4 que se había hablado de redefinición de los parámetros con los que se daba seguimiento al plan de vacaciones, esto es quizás de las cosas más importantes porque ustedes recuerdan que el acuerdo anterior que había tomado la Junta, señalaba que se tenía que disfrutar el período completo al que los funcionarios tenían derecho de enero a diciembre de cada año y eso representa una verdadera limitación porque no todos los funcionarios adquirimos el derecho a vacaciones en el mismo momento.

Entonces eso nos llevaba a que cuando hacíamos el seguimiento, en muchas ocasiones teníamos que hacer justificaciones o exonerar a alguien de tener que cumplir porque no tenía vacaciones o porque no había cumplido el periodo.

Entonces a partir de las medidas que nos propusimos tomar pues eso es el rediseño del seguimiento que se da ahora el tema de las vacaciones y se trabajó con una base de datos en la que se da un seguimiento individualizado a cada funcionario según la fecha en que cada uno cumple vacaciones y ese es el seguimiento que estamos llevando, no en forma mensual como lo pidió la Junta sino lo llevamos al día, lo llevamos actualizado de manera permanente en forma diaria. Eso implicó que se ajustaron las vacaciones.

Los planes de vacaciones, la idea es ajustarlos en función de esta misma disposición o de este mismo planteamiento.

Como les decía antes estamos en el proceso de estandarizarlos porque ahí hubo algunas jefaturas que los mandaron igual, que lo mandaron siempre igual de enero a diciembre y estamos en el proceso de poder corregir esto.

Como les decía, el seguimiento lo estamos llevando diariamente, el área de recursos humanos lleva ahora el control y registro las vacaciones de forma diaria de manera tal que en el momento en que ingresamos al archivo tenemos información totalmente actualizada de cómo va el comportamiento de las vacaciones.

Este punto 7 fue el último que habíamos incluido en el borrador que le fue remitido a ustedes donde detallábamos los 2 últimos grupos de interés que había señalado la misma Junta

Directiva que era el de los funcionarios por 200 días o 300 días en adelante de vacaciones. En este cuadro que es extraído exactamente del registro de control que estamos llevando en este momento se evidencia la diferencia que ha habido en el disfrute de vacaciones.

Veamos que, por ejemplo, ahí cuando nosotros hablamos aquí del periodo anterior estamos hablando del año 2023-2024, donde tenemos que hubo funcionarios de ese grupo que solamente habían disfrutado 10 días de vacaciones y esos eran los saldos que tenían en ese momento.

A partir de las medidas tomadas tenemos, como estos funcionarios aumentar el disfrute de vacaciones donde vemos que el que menos vacaciones disfrutó, disfrutó 37 y a pesar de que se han acumulado los nuevos periodos de vacaciones los saldos van disminuyendo.

Tenemos a estos funcionarios donde incluso los que ya están disfrutando de su periodo 2025-2026 reportan 25, 35 y 82 días. Producto de esto ya en el caso de Yoi Agüero que forma parte de este grupo ya para el próximo reporte pues ella ya sale de este grupo porque ya presenta una acumulación muchísimo menor de la que tenía y poco a poco vamos a ir logrando ese mismo efecto con los demás.

Según el plan de vacaciones que tenemos para el resto del año o sea para el segundo semestre del año, estos mismos funcionarios tienen esta planificación de vacaciones donde don Carlos tiene planificado durante el segundo semestre 59 días, don David 50 días, doña Yoi 63 días, Bernal Vega 69 días y José Pablo durante 100 días de vacaciones a ser disfrutados durante el segundo semestre.

De acá en adelante estamos incorporando los otros 2 grupos que había señalado la Junta donde estamos hablando de los funcionarios que tienen entre 100 y 199 días de vacaciones, donde tenemos resultados similares a los que se plantean en el grupo anterior, donde vemos según disfrute del único caso, es en el caso de Ana Julia que es la que presenta el menor disfrute de vacaciones, el resto tienen 39, 25, 33 días y ya incluso empezaron a disfrutar vacaciones de nuevo periodo.

En el caso de estos mismos funcionarios igual para el segundo semestre tienen planificado 25, 60, 48, 60 días, sin embargo, hago la observación y se hace la salvedad en el caso de Cinthya Castillo y Alejandro Zúñiga son funcionarios que trabajan en el Departamento Tecnológico de Información y están directamente involucrados en el proyecto OPTIMUS, son considerados figuras claves del proyecto y por lo tanto está la programación de las vacaciones, pero vamos a depender de que se pueda organizar el trabajo de manera tal que no impacte su salida al proyecto, entonces así estamos

En el último grupo donde hablamos de los funcionarios que tienen acumulación de vacaciones de hasta 100 días, estamos hablando aquí de los que tienen más de 2 periodos de vacaciones acumulados sin superar los 100 días, nos encontramos que tampoco es un grupo muy grande, de verdad que tampoco lo es, pero si nos encontramos el caso de don Dagoberto que por razones obvias su disfrute de vacaciones ha sido limitado y en este grupo sí estamos separando la gente que tiene 18 días por un lado y los que tienen 30 días de vacaciones, porque obviamente la acumulación es diferente en ambos casos.

En este caso igual tenemos funcionarios que han disfrutado 7 días, 3 días, pero que va la programación según lo que estaba planificado donde según los planes de vacaciones para el segundo semestre tenemos aquí funcionarios como don Dagoberto tiene 10 días, Yariela tiene 10 días, Justin Rivera 18, Xiomara 18 días, Félix 18, Rocío Brenes 39 y Esteban Gómez 21 e igual que en el caso anterior, Rocío y Esteban están directamente involucrados con el proyecto OPTIMUS y por lo tanto respecto a ellos aplica lo mismo.

Y, el último grupo de estos que tienen 2 periodos acumulados o más sin superarlos 100 días presentamos a la gente que tiene 30 días de vacaciones y este que también son funcionarios que han venido disfrutando de saldos importantes de vacaciones, tenemos aquí únicamente el caso de Evelyn Redondo y Martín Rodríguez que son los que han disfrutado poco, que también son funcionarios involucrados con el proyecto OPTIMUS, entonces la posibilidad en el caso de ellos también se ve limitada.

Igual está aquí la programación de los días de los funcionarios para poder atender lo ordenado por la Junta, tenemos por ahí también el caso de una compañera que es de la Dirección FONAVI, que ella más bien por temas de salud está con una incapacidad bastante extendida y eso va a limitar la posibilidad de tomar vacaciones.

Este es el borrador que preparamos para que sea remitido a la Contraloría.

Director Presidente: Muchas gracias, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: De acuerdo en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Presidente: Listo, don Miguel muchas gracias.

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

1

2 Siendo las diecinueve horas con diez minutos, se levanta la sesión.

3 *****

4

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 37-2025****DEL 23 DE JUNIO DE 2025****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de noventa y tres lotes urbanizados y la construcción de 107 viviendas en el proyecto habitacional Valle Real, ubicado en el distrito y cantón de Orotina, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0134-2025, BANHVI-DT-IN-0138-2025 y BANHVI-DT-ME-0097-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de MUCAP y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la actualización del formulario S-002-17, la vigencia del permiso de construcción, el trámite adecuado de los planos de vivienda con respecto al sistema constructivo y a las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI, el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas y de las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados, el acatamiento de la normativa vigente, la realización de las pruebas necesarias para la colocación del asfalto, la vigencia de la carta de disponibilidad de agua potable, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, la liquidación de las obras construidas, la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y

1 mantenimiento de las instalaciones de las viviendas, y la identificación en sitio de los lotes
2 en sus vértices con la numeración correspondiente.

3
4 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0574-2025, del 19 de junio de 2025 –el
5 cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las notas
6 BANHVI-SGO-OF-0263-2025 y BANHVI-GG-OF-0541-2025 respectivamente, ambas del
7 20 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes
8 de la solicitud presentada por MUCAP, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista
9 de beneficiarios, los costos propuestos, el Plan de Acompañamiento Social (PAS) y las
10 condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad
11 autorizada.

12
13 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a
14 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación
15 de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe BANHVI-DF-
16 OF-0574-2025, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado
17 la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos
18 y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

19
20 **Quinto:** Que no obstante lo anterior, por razones de oportunidad se resuelve posponer para
21 un acto posterior la resolución sobre la aprobación del respectivo Plan de Acompañamiento
22 Social y el financiamiento para su implementación.

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

25 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
26 Vivienda, 107 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote
27 con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Valle Real, ubicado en
28 el distrito y cantón de Orotina, provincia de Alajuela. Lo anterior, actuando Mutual Cartago
29 de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Consultoría Mar Azul Sociedad
30 Anónima, cédula jurídica 3-101-332999, como desarrolladora, por un monto total de
31 **¢3.515.863.838,65** (tres mil quinientos quince millones ochocientos sesenta y tres mil
32 ochocientos treinta y ocho colones con 65/100), según el siguiente detalle:

33 a) Compra de terreno por un monto total de ¢1.677.126.125,00.

b) Construcción de viviendas por un monto total, incluido el IVA, de ¢1.783.491.548,75; fiscalización de vivienda ¢12.413.937,72; y kilometraje ¢650.000,00, para un total de ¢1.796.555.486,46.

c) Gastos de formalización de las operaciones, por un monto total, incluido el IVA, de ¢42.182.227,18.

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

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (¢)	Monto de Vivienda (¢)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	TOTAL (¢)	Aporte familiar (¢)
Kendy Eliana Fernandez Ledezma	603660542	46,01	18 868 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	460 437,74	35 894 847,51	51 159,75
Eric Rolando Hernandez Rojas	603820632	50,78	16 782 400,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	459 142,78	35 288 100,60	51 015,86
Keiry Castillo Morales	205510251	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 461,94	33 626 361,70	148 912,26
Ibi Rebeca Oconitrillo Araya	206190066	50,78	16 712 490,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	458 698,41	35 217 746,23	50 966,49
Ramiro Alvarado Solano	204990271	50,78	16 641 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	458 246,23	35 146 154,05	50 916,25
Eliney Maria Jimenez Sandi	603580344	50,78	16 641 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	458 246,23	35 146 154,05	50 916,25
Daniel Antonio Castro Villavicencio	112760417	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	356 067,67	34 973 975,49	152 600,43
Victor Hugo Avila Nuñez	205610948	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	457 801,29	35 075 709,11	50 866,81
Andrea De Los Angeles Picado Flores	113720435	50,78	16 500 120,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	457 348,54	35 004 026,36	50 816,50
Ana Julia Cisneros Medina	155821-551635	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	457 801,29	35 075 709,11	50 866,81
Iris Alexia Ramos Anchia	206170248	46,01	16 500 120,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 412,04	33 412 941,80	148 462,30
Kelly Viviana Salazar Avila	205740489	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	345 991,57	33 341 626,33	148 282,10
Dayana Lidieth Soto Solis	207320441	50,78	16 429 225,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	456 807,94	34 932 590,76	50 756,44
Jorge Armando Molina Guerrero	112280922	50,78	16 429 225,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	355 295,06	34 831 077,88	152 269,31
Sindy Pasos Meneses	205160182	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	444 846,31	33 440 481,07	49 427,37

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Yerlin Jimenez Cespedes	603540225	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	345 991,57	33 341 626,33	148 282,10
Stephanie Melissa Gomez Gonzalez	603650327	46,01	16 500 120,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 412,04	33 412 941,80	148 462,30
Sheirys Daniela Solano Gutierrez	604080221	46,01	16 641 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	446 284,60	33 654 044,36	49 587,18
Margot Espinoza Ramirez	603980778	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	446 736,78	33 725 636,55	49 637,42
Noelia Brenes Vargas	603840627	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	446 736,78	33 725 636,55	49 637,42
Sandra Maria Prado Gonzalez	108710045	46,01	16 782 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 807,56	33 696 617,32	149 060,38
Elaine Patricia Solis Corrales	604480069	46,01	16 782 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 181,15	33 795 990,91	49 686,79
Eliana Maria Aguero Jimenez	603850122	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Lilliam Marcela Montero Robles	603870761	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Lisette Del Carmen Cascante Gutierrez	603710963	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 461,94	33 626 361,70	148 912,26
Cindy Gonzalez Irias	109510703	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 764,18	33 484 523,94	148 613,22
Keilyn Maria Vargas Gajens	112710217	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	444 846,31	33 440 481,07	49 427,37
Sindey Margot Hernandez Porras	205570001	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	445 839,66	33 583 599,42	49 537,74
Maria Vanessa Rodriguez Arias	206540985	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 461,94	33 626 361,70	148 912,26
Rosa Maria Guzman Vargas	204250569	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Joselyn Daniela Amador Nuñez	116400330	46,01	17 062 560,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	349 192,60	33 978 162,36	149 653,97
Stefany Villalta Vasquez	603450581	46,01	17 271 140,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	450 287,70	34 287 837,46	50 031,97
Maricela Perez Solorzano	603580833	46,01	17 478 550,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	451 606,05	34 496 565,81	50 178,45
Silvia Jimenez Aguero	110100136	46,01	17 684 060,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	352 265,14	34 602 734,90	150 970,77
Cattia Vanessa Flores Castro	111390843	46,01	17 131 950,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	449 402,98	34 147 762,74	49 933,66
Rosibel Fonseca Barrantes	603520585	51,81	12 877 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	326 626,14	30 033 981,11	139 982,63
Christopher Jesus Fonseca Barrantes	604270869	51,81	12 877 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	326 626,14	30 033 981,11	139 982,63
Jennifer Maria Hernandez Camareno	206550346	51,81	11 102 000,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 405,26	28 338 260,24	45 156,14

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Marcela Fernandez Camareno	603900110	51,81	11 102 000,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 405,26	28 338 260,24	45 156,14
Yendri Viviana Solano Camareno	206900539	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Franciny Fernandez Camareno	603780330	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Juan Carlos Araya Picado	602760999	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Karina Melissa Araya Picado	604550342	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Yamileth Ibarra Seas	107040200	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	316 349,48	28 293 863,90	135 578,35
Jaison Esteban Mora Ibarra	207620907	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	316 349,48	28 293 863,90	135 578,35
Karol Tatiana Perez Ramirez	110660256	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	316 349,48	28 293 863,90	135 578,35
Jocselyn Tatiana Ramirez Perez	116250932	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	406 735,05	28 384 249,47	45 192,78
Maria Annette Rodriguez Umaña	110900734	51,81	11 329 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	407 776,21	28 521 790,62	45 308,47
Danieth Rodriguez Umaña	603800675	51,81	11 329 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	317 159,27	28 431 173,69	135 925,40
Cinthia Tatiana Garcia Lepiz	603470895	46,01	18 075 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	354 197,85	34 995 607,61	151 799,08
Ruth Guerrero Arias	204990609	46,01	16 915 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 463,10	33 829 872,86	149 341,33
Douglas Roman Solano	603150779	46,01	18 122 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	354 430,21	35 042 839,97	151 898,66
Randall Gerardo Espinoza Alvarado	603910693	46,01	18 368 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	457 259,62	35 391 669,38	50 806,62
Maria Jose Hernandez Mora	155807-022736	46,01	18 532 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	458 302,04	35 556 711,81	50 922,45
Kimberly Dahianna Alpizar Jimenez	116680878	46,01	18 778 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	459 865,68	35 804 275,44	51 096,19
Maria De Los Angeles Vasquez Muñoz	602740010	46,01	18 480 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 200,07	35 402 609,83	152 657,17
Kaylin Vanessa Montes Vargas	205760300	46,01	18 560 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 595,57	35 483 005,33	152 826,67
Ana Victoria Sandoval Umaña	205660808	46,01	18 500 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 298,94	35 422 708,71	152 699,55
Marbelith Gabriela Vasquez Figueroa	603470703	46,01	17 127 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	449 371,51	34 142 781,27	49 930,17
Kevin Alonso Salazar Cespedes	206800830	46,01	18 334 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 478,28	35 255 888,04	152 347,84
Juan Bautista Cordero Sandi	203050064	46,01	17 892 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	353 293,14	34 811 702,91	151 411,35

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Karina Cordero Sequeira	110600992	51,81	11 500 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	409 076,69	28 693 591,11	45 452,97
Ileana Cordero Sequeira	205740595	51,81	11 500 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 170,76	28 602 685,18	136 358,90
Ludim Gomez Alvarado	602790013	51,81	11 546 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	409 427,56	28 739 941,98	45 491,95
Cristley Maria Soto Gomez	604080791	51,81	11 546 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 443,66	28 648 958,08	136 475,85
Mariana Vargas Garro	603820551	46,01	17 925 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	353 456,29	34 844 866,05	151 481,27
Angie Pamela Rodriguez Santamaria	206420558	46,01	18 360 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 606,82	35 282 016,58	152 402,92
Nazareth Avila Venegas	604130507	48,74	18 497 225,00	17 583 212,29	121 749,76	6 074,77	363 497,36	36 571 759,17	155 784,58
Lizbeth Morales Montoya	108370714	46,01	18 497 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 285,23	35 419 919,99	152 693,67
Alexander Gerardo Perez Sandi	204880441	46,01	17 635 590,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	352 025,52	34 554 025,28	150 868,08
Jorge Francisco Guerrero Arce	202360764	51,00	18 563 730,00	17 969 796,26	124 418,13	6 074,77	366 258,78	37 030 277,93	156 968,05
Mayarid Hidalgo Rojas	702270510	46,01	18 018 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	455 034,93	35 039 444,69	50 559,44
Michael Ulloa Montero	603700146	46,01	18 240 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 013,57	35 161 423,33	152 148,67
Nazareth Priscilla Villalobos Castro	117760130	46,01	17 729 630,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	453 201,98	34 749 241,74	50 355,78
Raul Gerardo Araya Gonzalez	205770764	46,01	16 530 530,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	445 580,20	33 542 519,96	49 508,91
Carmen Maria Perez Leon	114630165	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	445 839,66	33 583 599,42	49 537,74
Krista Maria Salazar Perez	207400925	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 764,18	33 484 523,94	148 613,22
Marilu Gioconda Reyes Oporta	155811-544027	46,01	16 641 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 110,24	33 554 870,01	148 761,53
Mario Alberto Guerrero Arias	108700549	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Gerilyn Maria Barrantes Mora	113050069	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Johanna Blanco Leon	112480133	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	448 071,79	33 937 001,55	49 785,75
Ruth Maria Solis Corrales	107890715	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Katherine De Los Angeles Rodriguez Robles	206860326	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 154,98	33 767 239,74	149 209,28
Yermey Vanessa Garro Cordero	108650864	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 500,28	33 837 430,04	149 357,26

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Lissbeth Prado Solano	112050755	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 500,28	33 837 430,04	149 357,26
Virma Gricela Arias Campos	106870587	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 154,98	33 767 239,74	149 209,28
Alexandra Alvarado Chaves	603710738	46,01	18 900 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	460 641,14	35 927 050,91	51 182,35
Marlon Jose Cabrera	155809-611134	46,01	18 400 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 804,57	35 322 214,33	152 487,67
Freddy Gerardo Loria Rojas	107270659	46,01	16 146 620,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	344 315,02	33 057 344,78	147 563,58
Gabriela Guzman Vargas	112340516	46,01	16 840 580,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 550,95	33 854 540,72	49 727,88
Marceneth Sofia Gonzalez Mora	114500539	46,01	17 630 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	351 997,88	34 548 407,64	150 856,24
Yamileth Del Carmen Martinez Perez	155823-644002	46,01	17 840 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	453 903,52	34 860 313,28	50 433,72
Carlota Gatgens Berrocal	107730018	46,01	18 375 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	457 304,11	35 398 713,87	50 811,57
Wendy Sugey Angulo Morales	603380563	51,81	10 906 950,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	314 468,49	28 005 932,91	134 772,21
Andra Raquel Angulo Morales	603950705	51,81	10 906 950,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	404 316,63	28 095 781,04	44 924,07
Yilbert Cascante Murillo	602770355	51,81	11 213 200,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	406 889,13	28 404 603,55	45 209,90
Andrea Fernanda Cascante Murillo	603300970	51,81	11 213 200,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	406 889,13	28 404 603,55	45 209,90
Juan Carlos Abarca Vargas	205470514	51,81	11 620 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 885,63	28 723 900,05	136 665,27
Zeilyn Paola Castro Benavides	603620372	51,81	11 620 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 885,63	28 723 900,05	136 665,27
Susana Maria Araya Gonzalez	401970216	51,81	11 079 450,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	405 868,95	28 269 833,37	45 096,55
Maria Del Carmen Velasquez Gonzalez	604510582	51,81	11 079 450,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	405 868,95	28 269 833,37	45 096,55
Nancy Maria Raudes Alvarado	206020229	51,81	10 668 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	401 886,50	27 854 400,92	44 654,06
Juliana Raudes Alvarado	206620400	51,81	10 668 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	401 886,50	27 854 400,92	44 654,06
Eilyn Priscilla Rojas Castro	114830723	46,01	17 424 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	350 981,45	34 341 791,21	150 420,62
Sugeilyn Melissa Mata Rojas	112400872	46,01	16 080 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	442 182,59	33 088 592,36	49 131,40
Genesis Alexa Vindas Salazar	604300868	46,01	15 915 075,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	440 924,63	32 922 409,39	48 991,63
Maria Andreina Sanchez Mendez	603980395	46,01	16 498 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 401,95	33 411 211,72	148 457,98

3. Se instruye a la entidad autorizada para que no formalice las operaciones ni se giren recursos del proyecto, hasta que no se cumpla con la actualización del formulario S-002-17.

4. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local correspondan al sistema constructivo de prefablock y mampostería, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

5. La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo, se deberá velar por el cumplimiento de la normativa vigente del BANHVI.

6. Previo a la colocación del asfalto, deberán remitirse las pruebas de extracción de núcleos de la estructura actual, para confirmar que se cumple con el diseño propuesto, de acuerdo con nota DT-MD-041-2024 del 27 de setiembre de 2024.

7. Debido a que la carta de disponibilidad de agua está pronta a vencer, es necesario que previo a la firma de contrato se encuentre vigente o en su defecto se cuente con los permisos de construcción respectivos, que nos han informado que se encuentra en proceso.

8. Plan de retenciones para el pago de los lotes: Se establece una retención de ¢1.000.000,00 por cada lote, la cual funcionará como garantía para asegurar que, al concluir la construcción de las viviendas, la totalidad de las obras de infraestructura faltantes haya sido debidamente ejecutada y recibida a satisfacción por los entes competentes. Esta retención será reintegrada de forma progresiva conforme se verifique el avance físico y técnico de dichas obras, según los procedimientos de supervisión establecidos. Esto, con el fin de garantizar una partida que le asegure al BANHVI la culminación del fin público y el desarrollo de las obras por adicionar en el citado proyecto. La suma total de la retención corresponde a ¢93.000.000,00 de forma que se cuente con una garantía de que, al finalizar

la construcción de las viviendas, estas cuenten con la infraestructura adecuada. Según detalle a continuación:

Actividad constructiva	Monto total (¢)
Sistema de aguas pluviales	1.066.807,88
Aceras y rampas	426.713,15
Cordón y caño	320.042,36
Pavimento y lastreado	60.732.376,98
Señalización vial	3.674.500,52
Juegos infantiles	22.932.287,13
Parques	3.847.261,98
Total retenciones	93.000.000,00

9. Respecto a los costos administrativos del proyecto: póliza todo riesgo de construcción, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el proyecto, en caso contrario se cancelará el proporcional de los días laborados.

10. La entidad autorizada, en conjunto con la empresa desarrolladora del proyecto, deben instruir a las familias en el buen uso y mantenimiento adecuado y efectivo de las viviendas.

11. Verificar que una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas y mejoras a la infraestructura que deben ser ejecutadas), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

12. El constructor deberá entregar todas las obras e infraestructura que ya existen, en perfecto estado de conservación. Cualquier daño deberá ser asumido por el Desarrollador.

13. Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad, administración, dirección técnica, fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros), deberá cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.

14. Los costos indirectos porcentuales, globales o por unidad de actividades ejecutadas al momento del inicio de construcción de obras del proyecto, deberán cancelarse en su totalidad, contra presentación de documentación de respaldo, por parte de la Entidad

Autorizada (p. e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar, estudios técnicos para SETENA, entre otros).

15. Los costos indirectos asociados a actividades por ser realizadas durante la ejecución del proyecto, y cuya unidad de medida corresponda con un plazo, deberán cancelarse contra el vencimiento de dichos plazos (p. e. servicio de vigilancia – pago mensual –, ingeniero residente – pago mensual –, entre otros).

16. Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (p. e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).

17. Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización o inspección de la Entidad Autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p. e. seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio de la empresa, pruebas de laboratorio de la Entidad Autorizada – en coordinación con la inspección del BANHVI –, kilometraje de fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros).

18. Las actividades globales que no se adecuen a ninguna de las categorías previas, se deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.

19. Las recomendaciones indicadas en este apartado deberán ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto deberá preparar la Entidad Autorizada.

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

A.- **Entidad autorizada:** Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP).

B.- **Desarrollador:** Consultoría Mar Azul Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-332999, bajo el modelo contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y construcción de viviendas, a firmar entre la Entidad autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

1 **D.- Garantías fiduciarias a otorgar por la Entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el
2 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada
3 deberá aportar una garantía fiduciaria del 6% del total de recursos aplicados al proyecto,
4 sin considerar el valor de los terrenos (un pagaré en el cual MUCAP como deudor
5 reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco
6 Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada
7 en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la
8 Vivienda sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno.
9 El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El
10 BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare,
11 mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo
12 treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

13 **E.- Garantías del Constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad
14 autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la
15 construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133
16 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los
17 acuerdos número 8 de la sesión número 84- 2011 del 28 de noviembre del 2011 y número
18 13 de la sesión número 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del
19 BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de
20 recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor
21 de la inversión realizada en el terreno, esto último debidamente certificado por el fiscal de
22 inversión de la entidad autorizada.

23 En caso de que el Desarrollador solicite a la entidad autorizada adelanto de recursos para
24 la construcción de las viviendas por medio de garantías según lo indicado en el párrafo
25 anterior, la empresa Constructora deberá presentar junto con la garantía, el cronograma de
26 recuperación de recursos y la orden de inicio de obras, avaladas por la entidad autorizada.

27 **F.- Plazo:** El plazo del contrato entre el BANHVI y la Entidad autorizada es de diecinueve
28 (19) meses en total, estos plazos cuentan a partir de la orden de inicio otorgada por la
29 Entidad Autorizada, la cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato
30 entre la Entidad y el Desarrollador y compuesto de la siguiente forma:

- 31 • Plazo para firma de contratos: dos meses.
- 32 • Formalización de operaciones: tres meses. Al momento de la formalización el
33 contrato constructivo debe quedar debidamente firmado por todas las partes.

1 • Plazo para ejecución de las viviendas y conclusión de las obras infraestructura
2 faltantes: 11 meses

3 • Plazo para liberación de retenciones: tres (3) meses posteriores a la entrega de las
4 viviendas.

5 • Cierre técnico y financiero: tres meses

6 De acuerdo con la información suministrada en el formulario S-002-17 se indica un plazo
7 de ejecución y conclusión de obras constructivas de once meses y tres meses para la
8 formalización de las operaciones, el cual se considera razonable para el tipo de actividades
9 a realizar.

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

14 G.- **Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos
15 para el proyecto Valle Real con la Entidad autorizada, será contra la presentación del
16 informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las
17 107 operaciones detalladas en el apartado 2 del presente acuerdo.

18
19 **21.** La Entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
20 velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la
21 Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan
22 tramitado en la municipalidad local, correspondan sistema constructivo de prefablock y
23 mampostería, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el
24 Departamento Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad
25 ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

26
27 **22.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará al constructor en tratos y contra avance
28 de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

29
30 **23.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de
31 Vivienda, según lo indicado en el apartado 2 del presente acuerdo, para lo cual se firmará
32 el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el
33 contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda

entendido que el monto de los contratos citados corresponde al monto de financiamiento de las soluciones habitacionales.

24. La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

25. La aprobación de las familias a beneficiar al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero de Vivienda, queda sujeta al análisis del expediente por parte de la Dirección FOSUVI, una vez aprobado por la entidad autorizada.

26. El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según lo que se detalla en el apartado 2 del presente acuerdo.

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

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

29. Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

30. Se debe cumplir con los acabados definidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que actualmente se encuentra vigentes.

31. En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los casos individuales.

1
2 **32.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
3 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH. Esto, según lo dispuesto en
4 el acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

5
6 **33.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de
7 Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI en el Acuerdo
8 N°6 de la sesión 64-2012.

9
10 **34.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de
11 obras, bodeguero, guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia
12 del personal a tiempo completo en el proyecto, en caso contrario se cancelará el
13 proporcional de los días laborados.

14
15 **35.** Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico
16 en el informe BANHVI-DT-IN-0138-2025.

17 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

18 *****

19
20 **ACUERDO N°2:**

21 **Considerando:**

22 **Primero:** Que por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 37-2025, del 23 de junio de 2025,
23 esta Junta Directiva aprobó el financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley del
24 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para la compra de noventa y tres lotes
25 urbanizados y la construcción de 107 viviendas en el proyecto habitacional Valle Real,
26 ubicado en el distrito y cantón de Orotina, provincia de Alajuela, actuando Mutual Cartago
27 de Ahorro y Préstamo (MUCAP) como entidad autorizada.

28
29 **Segundo:** Que según consta en el Considerando Quinto de dicho acuerdo, por razones de
30 oportunidad se resolvió posponer para este acto la aprobación del respectivo Plan de
31 Acompañamiento Social y el financiamiento para su implementación, el cual se adjunta al
32 informe BANHVI-DF-OF-0574-2025 de la Dirección FOSUVI, avalado por la Subgerencia
33 de Operaciones y la Gerencia General con las notas BANHVI-SGO-OF-0263-2025 y
34 BANHVI-GG-OF-0541-2025 respectivamente, ambas del 20 de junio del año en curso.

Tercero: Que lo procedente ahora es aprobar el respectivo Plan de Acompañamiento Social del proyecto Valle Real y el financiamiento para su implementación, en los mismos términos propuestos por la Administración en el documento que se adjunta al informe BANHVI-DF-OF-0574-2025 de la Dirección FOSUVI, modificando en lo correspondiente los apartados 1 y 2 del citado acuerdo N° 1 de la sesión 37-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para el proyecto habitacional Valle Real, un financiamiento por la suma total de **¢59.193.184,54**; con el propósito de costear la implementación del Plan de Acompañamiento Social (PAS) de dicho proyecto, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el documento adjunto al informe BANHVI-DF-OF-0574-2025.

2) Consecuentemente, se modifican los apartados 1. y 2. del acuerdo N° 1 de la sesión 37-2025, del 23 de junio de 2025, para que se lean de la siguiente forma:

“1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 107 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Valle Real, ubicado en el distrito y cantón de Orotina, provincia de Alajuela. Lo anterior, actuando Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Consultoría Mar Azul Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-332999, como desarrolladora, por un monto total de **¢3.515.863.838,65** (tres mil quinientos quince millones ochocientos sesenta y tres mil ochocientos treinta y ocho colones con 65/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terreno por un monto total de ¢1.677.126.125,00.

b) Construcción de viviendas por un monto total, incluido el IVA, de ¢1.783.491.548,75; fiscalización de vivienda ¢12.413.937,72; y kilometraje ¢650.000,00, para un total de ¢1.796.555.486,46.

c) Gastos de formalización de las operaciones, por un monto total, incluido el IVA, de ¢42.182.227,18.

d) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de ¢59.193.184,54; según el siguiente detalle:

- Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: **Q51.759.983,79** (incluye IVA).

- Fiscalización Entidad Autorizada: **Q7.433.200.75**

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

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Kendy Eliana Fernandez Ledezma	603660542	46,01	18 868 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	460 437,74	36 448 054,84	51 159,75
Eric Rolando Hernandez Rojas	603820632	50,78	16 782 400,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	459 142,78	35 841 307,93	51 015,86
Keiry Castillo Morales	205510251	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	347 461,94	34 179 569,04	148 912,26
Ibi Rebeca Ocontrillo Araya	206190066	50,78	16 712 490,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	458 698,41	35 770 953,57	50 966,49
Ramiro Alvarado Solano	204990271	50,78	16 641 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	458 246,23	35 699 361,38	50 916,25
Eliney Maria Jimenez Sandi	603580344	50,78	16 641 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	458 246,23	35 699 361,38	50 916,25
Daniel Antonio Castro Villavicencio	112760417	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	356 067,67	35 527 182,83	152 600,43
Victor Hugo Avila Nuñez	205610948	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	457 801,29	35 628 916,45	50 866,81
Andrea De Los Angeles Picado Flores	113720435	50,78	16 500 120,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	457 348,54	35 557 233,69	50 816,50
Ana Julia Cisneros Medina	155821-551635	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	457 801,29	35 628 916,45	50 866,81
Iris Alexia Ramos Anchia	206170248	46,01	16 500 120,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	346 412,04	33 966 149,13	148 462,30
Kelly Viviana Salazar Avila	205740489	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	345 991,57	33 894 833,67	148 282,10
Dayana Lidieth Soto Solis	207320441	50,78	16 429 225,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	456 807,94	35 485 798,09	50 756,44
Jorge Armando Molina Guerrero	112280922	50,78	16 429 225,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	553 207,33	355 295,06	35 384 285,22	152 269,31
Sindy Pasos Meneses	205160182	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	444 846,31	33 993 688,40	49 427,37
Yerlin Jimenez Cespedes	603540225	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	345 991,57	33 894 833,67	148 282,10

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Stephanie Melissa Gomez Gonzalez	603650327	46,01	16 500 120,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	346 412,04	33 966 149,13	148 462,30
Sheirys Daniela Solano Gutierrez	604080221	46,01	16 641 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	446 284,60	34 207 251,69	49 587,18
Margot Espinoza Ramirez	603980778	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	446 736,78	34 278 843,88	49 637,42
Noelia Brenes Vargas	603840627	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	446 736,78	34 278 843,88	49 637,42
Sandra Maria Prado Gonzalez	108710045	46,01	16 782 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	347 807,56	34 249 824,65	149 060,38
Elaine Patricia Solis Corrales	604480069	46,01	16 782 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 181,15	34 349 198,24	49 686,79
Eliana Maria Agüero Jimenez	603850122	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 627,83	34 419 919,93	49 736,43
Lilliam Marcela Montero Robles	603870761	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 627,83	34 419 919,93	49 736,43
Lisette Del Carmen Cascante Gutierrez	603710963	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	347 461,94	34 179 569,04	148 912,26
Cindy Gonzalez Irias	109510703	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	346 764,18	34 037 731,28	148 613,22
Keilyn Maria Vargas Gatjens	112710217	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	444 846,31	33 993 688,40	49 427,37
Sindey Margot Hernandez Porras	205570001	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	445 839,66	34 136 806,76	49 537,74
Maria Vanessa Rodriguez Arias	206540985	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	347 461,94	34 179 569,04	148 912,26
Rosa Maria Guzman Vargas	204250569	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 627,83	34 419 919,93	49 736,43
Joselyn Daniela Amador Nuñez	116400330	46,01	17 062 560,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	349 192,60	34 531 369,70	149 653,97
Stefany Villalta Vasquez	603450581	46,01	17 271 140,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	450 287,70	34 841 044,80	50 031,97
Maricela Perez Solorzano	603580833	46,01	17 478 550,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	451 606,05	35 049 773,15	50 178,45
Silvia Jimenez Agüero	110100136	46,01	17 684 060,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	352 265,14	35 155 942,24	150 970,77
Cattia Vanessa Flores Castro	111390843	46,01	17 131 950,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	449 402,98	34 700 970,07	49 933,66
Rosibel Fonseca Barrantes	603520585	51,81	12 877 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	326 626,14	30 587 188,45	139 982,63
Christopher Jesus Fonseca Barrantes	604270869	51,81	12 877 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	326 626,14	30 587 188,45	139 982,63
Jennifer Maria Hernandez Camareno	206550346	51,81	11 102 000,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	406 405,26	28 891 467,57	45 156,14
Marcela Fernandez Camareno	603900110	51,81	11 102 000,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	406 405,26	28 891 467,57	45 156,14

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Yendri Viviana Solano Camareno	206900539	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	406 752,32	28 937 314,62	45 194,70
Franciny Fernandez Camareno	603780330	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	406 752,32	28 937 314,62	45 194,70
Juan Carlos Araya Picado	602760999	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	406 752,32	28 937 314,62	45 194,70
Karina Melissa Araya Picado	604550342	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	553 207,33	406 752,32	28 937 314,62	45 194,70
Yamileth Ibarra Seas	107040200	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	316 349,48	28 847 071,24	135 578,35
Jaison Esteban Mora Ibarra	207620907	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	316 349,48	28 847 071,24	135 578,35
Karol Tatiana Perez Ramirez	110660256	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	316 349,48	28 847 071,24	135 578,35
Jocselyn Tatiana Ramirez Perez	116250932	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	406 735,05	28 937 456,80	45 192,78
Maria Annette Rodriguez Umaña	110900734	51,81	11 329 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	407 776,21	29 074 997,96	45 308,47
Danieth Rodriguez Umaña	603800675	51,81	11 329 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	317 159,27	28 984 381,02	135 925,40
Cinthia Tatiana Garcia Lepiz	603470895	46,01	18 075 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	354 197,85	35 548 814,95	151 799,08
Ruth Guerrero Arias	204990609	46,01	16 915 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	348 463,10	34 383 080,20	149 341,33
Douglas Roman Solano	603150779	46,01	18 122 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	354 430,21	35 596 047,30	151 898,66
Randall Gerardo Espinoza Alvarado	603910693	46,01	18 368 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	457 259,62	35 944 876,71	50 806,62
Maria Jose Hernandez Mora	155807-022736	46,01	18 532 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	458 302,04	36 109 919,14	50 922,45
Kimberly Dahianna Alpizar Jimenez	116680878	46,01	18 778 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	459 865,68	36 357 482,78	51 096,19
Maria De Los Angeles Vasquez Muñoz	602740010	46,01	18 480 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	356 200,07	35 955 817,16	152 657,17
Kaylin Vanessa Montes Vargas	205760300	46,01	18 560 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	356 595,57	36 036 212,66	152 826,67
Ana Victoria Sandoval Umaña	205660808	46,01	18 500 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	356 298,94	35 975 916,04	152 699,55
Marbelith Gabriela Vasquez Figueroa	603470703	46,01	17 127 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	449 371,51	34 695 988,61	49 930,17
Kevin Alonso Salazar Cespedes	206800830	46,01	18 334 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	355 478,28	35 809 095,38	152 347,84
Juan Bautista Cordero Sandi	203050064	46,01	17 892 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	353 293,14	35 364 910,24	151 411,35
Karina Cordero Sequeira	110600992	51,81	11 500 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	409 076,69	29 246 798,45	45 452,97

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Ileana Cordero Sequeira	205740595	51,81	11 500 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	318 170,76	29 155 892,51	136 358,90
Ludim Gomez Alvarado	602790013	51,81	11 546 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	409 427,56	29 293 149,31	45 491,95
Cristley Maria Soto Gomez	604080791	51,81	11 546 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	318 443,66	29 202 165,41	136 475,85
Mariana Vargas Garro	603820551	46,01	17 925 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	353 456,29	35 398 073,38	151 481,27
Angie Pamela Rodriguez Santamaria	206420558	46,01	18 360 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	355 606,82	35 835 223,91	152 402,92
Nazareth Avila Venegas	604130507	48,74	18 497 225,00	17 583 212,29	121 749,76	6 074,77	553 207,33	363 497,36	37 124 966,50	155 784,58
Lizbeth Morales Montoya	108370714	46,01	18 497 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	356 285,23	35 973 127,32	152 693,67
Alexander Gerardo Perez Sandi	204880441	46,01	17 635 590,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	352 025,52	35 107 232,61	150 868,08
Jorge Francisco Guerrero Arce	202360764	51,00	18 563 730,00	17 969 796,26	124 418,13	6 074,77	553 207,33	366 258,78	37 583 485,27	156 968,05
Mayarid Hidalgo Rojas	702270510	46,01	18 018 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	455 034,93	35 592 652,03	50 559,44
Michael Ulloa Montero	603700146	46,01	18 240 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	355 013,57	35 714 630,66	152 148,67
Nazareth Priscilla Villalobos Castro	117760130	46,01	17 729 630,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	453 201,98	35 302 449,07	50 355,78
Raul Gerardo Araya Gonzalez	205770764	46,01	16 530 530,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	445 580,20	34 095 727,29	49 508,91
Carmen Maria Perez Leon	114630165	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	445 839,66	34 136 806,76	49 537,74
Krista Maria Salazar Perez	207400925	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	346 764,18	34 037 731,28	148 613,22
Marilu Gioconda Reyes Oporta	155811-544027	46,01	16 641 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	347 110,24	34 108 077,34	148 761,53
Mario Alberto Guerrero Arias	108700549	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 627,83	34 419 919,93	49 736,43
Gerilyn Maria Barrantes Mora	113050069	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 627,83	34 419 919,93	49 736,43
Johanna Blanco Leon	112480133	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	448 071,79	34 490 208,88	49 785,75
Ruth Maria Solis Corrales	107890715	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 627,83	34 419 919,93	49 736,43
Katherine De Los Angeles Rodriguez Robles	206860326	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	348 154,98	34 320 447,08	149 209,28
Yermey Vanessa Garro Cordero	108650864	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	348 500,28	34 390 637,37	149 357,26
Lissbeth Prado Solano	112050755	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	348 500,28	34 390 637,37	149 357,26

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Virma Gricela Arias Campos	106870587	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	348 154,98	34 320 447,08	149 209,28
Alexandra Alvarado Chaves	603710738	46,01	18 900 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	460 641,14	36 480 258,24	51 182,35
Marlon Jose Cabrera	155809-611134	46,01	18 400 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	355 804,57	35 875 421,66	152 487,67
Freddy Gerardo Loria Rojas	107270659	46,01	16 146 620,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	344 315,02	33 610 552,11	147 563,58
Gabriela Guzman Vargas	112340516	46,01	16 840 580,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	447 550,95	34 407 748,05	49 727,88
Marceneth Sofia Gonzalez Mora	114500539	46,01	17 630 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	351 997,88	35 101 614,98	150 856,24
Yamileth Del Carmen Martinez Perez	155823-644002	46,01	17 840 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	453 903,52	35 413 520,61	50 433,72
Carlota Gatgens Berrocal	107730018	46,01	18 375 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	457 304,11	35 951 921,21	50 811,57
Wendy Sugey Angulo Morales	603380563	51,81	10 906 950,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	314 468,49	28 559 140,24	134 772,21
Andra Raquel Angulo Morales	603950705	51,81	10 906 950,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	404 316,63	28 648 988,38	44 924,07
Yilbert Cascante Murillo	602770355	51,81	11 213 200,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	406 889,13	28 957 810,88	45 209,90
Andrea Fernanda Cascante Murillo	603300970	51,81	11 213 200,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	406 889,13	28 957 810,88	45 209,90
Juan Carlos Abarca Vargas	205470514	51,81	11 620 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	318 885,63	29 277 107,38	136 665,27
Zeilyn Paola Castro Benavides	603620372	51,81	11 620 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	318 885,63	29 277 107,38	136 665,27
Susana Maria Araya Gonzalez	401970216	51,81	11 079 450,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	405 868,95	28 823 040,70	45 096,55
Maria Del Carmen Velasquez Gonzalez	604510582	51,81	11 079 450,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	405 868,95	28 823 040,70	45 096,55
Nancy Maria Raudes Alvarado	206020229	51,81	10 668 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	401 886,50	28 407 608,26	44 654,06
Juliana Raudes Alvarado	206620400	51,81	10 668 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	553 207,33	401 886,50	28 407 608,26	44 654,06
Eilyn Priscilla Rojas Castro	114830723	46,01	17 424 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	350 981,45	34 894 998,54	150 420,62
Sugeilyn Melissa Mata Rojas	112400872	46,01	16 080 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	442 182,59	33 641 799,69	49 131,40
Genesis Alexa Vindas Salazar	604300868	46,01	15 915 075,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	440 924,63	33 475 616,72	48 991,63
Maria Andreina Sanchez Mendez	603980395	46,01	16 498 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	553 207,33	346 401,95	33 964 419,05	148 457,98

1 **Acuerdo por Mayoría.-**

2 *****

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio N° 18646 (DFOE-CIU-0439) del 31 de octubre de 2024, el Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades, de la Contraloría General de la República, remite a esta Junta Directiva la orden Nro. DFOE-CIU-ORD-00001-2024, relacionada con las vacaciones acumuladas en el BANHVI.

Segundo: Que con base en los resultados del estudio efectuado y en lo que ahora interesa, la Contraloría General de la República le ordena a esta Junta Directiva lo siguiente:

«A la Junta Directiva

...2. Tomar los acuerdos que establezcan e implementen un mecanismo de control sostenible que permita garantizar el cumplimiento de la normativa y políticas establecidas, a corto y mediano plazo con el fin de prevenir a futuro que la situación identificada no continúe. Dicho mecanismo de control debe evidenciar al menos:

- Las acciones a ejecutar.
- Los plazos de ejecución.
- Los responsables de su ejecución.
- Así como los encargados de supervisar y dar seguimiento a su debido cumplimiento.

a. Remitir a más tardar el 18 de diciembre de 2024, a la Contraloría General, una certificación en la que consten los acuerdos tomados en firme sobre el establecimiento del mecanismo de control.

b. Remitir a más tardar el 18 de marzo de 2025, a la Contraloría General, una certificación en la que conste la implementación del mecanismo de control instaurado de acuerdo a las condiciones fijadas en el acuerdo anterior. (...)”

Tercero: Que por medio del oficio N° 10866 (DFOE-SEM-1118) del 11 de junio de 2025, el Área de Seguimiento para la Mejora Pública de la Contraloría General de la República, solicita a esta Junta Directiva la información que permita acreditar el cumplimiento de la citada orden.

Cuarto: Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-0546-2025, del 20 de junio de 2025, y atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 4 de la sesión 36-2025, del 16 de junio del año en curso, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado una propuesta de respuesta a la referida solicitud de la Contraloría

General de la República, elaborada con base en la información y datos preparados por la Dirección Administrativa.

Quinto: Que complementariamente, se ha tenido a la vista el oficio BANHVI-AI-OF-098-2025, de fecha 23 de junio de 2025, por medio del cual, la Auditoría Interna informa a esta Junta Directiva que ha llevado a cabo una validación de la información enviada por el Departamento Administrativo sobre las acciones a ejecutar para corregir el tema de acumulación de vacaciones en el BANHVI y confirma que la información proporcionada es veraz y además detalla de forma actualizada los diferentes movimientos que presenta el disfrute de vacaciones para cada uno de los funcionarios del Banco. Destaca esa Auditoría que se han identificado avances significativos en la implementación de las acciones correctivas y preventivas, así como en el seguimiento y control de las mismas.

Adicionalmente, hace ver la Auditoría Interna que el proyecto de respuesta que se plantea a la Contraloría General de la República, sobre el requerimiento planteado a través del oficio N° 10866 (DFOE-SEM-1118), hace referencia a los avances generados por las medidas aplicadas a los funcionarios con más de 200 días acumulados, y también hace referencia a los demás grupos de acumulación, cuyas medidas varían con respecto al grupo mencionado, ajustándose o justificando el total cumplimiento de lo dispuesto en el acuerdo de la Junta Directiva.

Sexto: Que una vez conocidos y suficientemente discutidos lo citados documentos, lo que procede es acoger el proyecto de respuesta presentado por la Administración para atender lo requerido por la Contraloría General de la República en el oficio N° 10866 (DFOE-SEM-1118), en cuanto al cumplimiento de lo indicado en el apartado 2.b. de la orden DFOE-CIU-ORD-00001-2024.

Por tanto, se acuerda:

Atendiendo lo requerido por el Área de Seguimiento para la Mejora Pública de la Contraloría General de la República en el oficio N° 10866 (DFOE-SEM-1118), mediante el cual solicita información relacionada con lo requerido en el apartado 2.b. de la orden DFOE-CIU-ORD-00001-2024, se informa lo siguiente:

Mediante el oficio BANHVI-JD-OF-0529-2024, esta institución remitió a esa unidad fiscalizadora el acuerdo N° 10 de la sesión N° 87-2024, celebrada el 11 de noviembre de 2024, en el que se detallaron las acciones a ejecutar, así como las medidas necesarias para su implementación.

En seguimiento a lo ordenado, se exponen a continuación los avances alcanzados a la fecha:

1. Revisión de la normativa interna:

Luego de haber revisado el Estatuto de Personal, los Lineamientos de Teletrabajo y la política Institucional sobre vacaciones. Se procede a proponer los ajustes necesarios únicamente en la política. No se considera necesario proponer ajustes en los Lineamientos de Teletrabajo, pues este es un instrumento especializado para normar y regular las condiciones en las que se prestará el teletrabajo y, siendo que en el mismo se establece que los contratos de teletrabajo podrán ser rescindidos de forma unilateral por parte del BANHVI, se considera suficiente el incluir en la política de vacaciones el efecto que tendría sobre el teletrabajo el que el funcionario no disfrute su período completo de vacaciones. La actualización de la Política de Vacaciones se encuentra en proceso de aprobación, junto con el paquete completo de políticas institucionales del Banco.

2. Disfrute de al menos 20 días de vacaciones antes de finalizar el 2025, en el caso de funcionarios con más de 200 días de vacaciones acumulados:

Desde el momento en que se toma el acuerdo antes citado y hasta el 31 de diciembre del 2025, se alcanzó los siguientes resultados:

- David López Pacheco, disfruta 20 días,
- José Pablo Durán Rodríguez, disfruta 22 días,
- Carlos Castro Miranda, disfruta 30 días,
- Yoi Agüero Céspedes, disfruta 21 días,
- Bernal Vega Medrano, disfruta 12 días. Según indicación de la jefatura no era posible completar los 20 días sin afectar la operación del área.

3. Formulación de planes de vacaciones para 2025, 2026 y 2027:

Mediante oficio BANHVI-GG-CI-0046-2024, se instruyó a las jefaturas la formulación de los planes de vacaciones de su personal, tomando en consideración el acuerdo N°10 de la sesión N°87-2024 citado y su respectivo seguimiento. Los planes fueron remitidos al área de Recursos Humanos para su seguimiento. Actualmente, se trabaja en el diseño de una estructura estandarizada para su implementación a partir del segundo semestre de 2025 y para los períodos siguientes.

4. Redefinición de los parámetros para seguimiento del cumplimiento de las políticas de vacaciones:

Siendo que el actual sistema de Recursos Humanos no cuenta con una herramienta que permita el seguimiento al disfrute de vacaciones con el detalle requerido, se diseña una hoja en Excel que permitirá dar seguimiento al disfrute de vacaciones del personal, pero tomando en consideración la fecha en la cual cada uno de los funcionarios recibe la acreditación de su período de vacaciones. Esta hoja fue diseñada e implementada desde el mes de enero y se mantiene actualizada en forma permanente.

5. Ajuste de los planes según la fecha de acreditación de las vacaciones:

No todos los planes elaborados por las unidades parten de la fecha de acreditación de las vacaciones de su personal, el área de Recursos Humanos se encuentra trabajando en el proceso de estandarización, proyectándose completar la actividad en julio del 2025, esperando su impacto para la última parte del año y la formulación de los años 2026 y 2027.

6. Seguimiento mensual:

Según lo señalado en el punto 4 anterior, a partir del momento en el que se diseña la herramienta para el seguimiento del disfrute de las vacaciones por parte del personal, el registro se mantiene actualizado en forma permanente, lo que permite que se el seguimiento con la periodicidad que sea requerida. Para efectos de seguimiento, se están generando informes trimestrales a la Gerencia General.

7. Impacto de las medidas adoptadas en el caso de los funcionarios que presentan saldos superiores a los 200 días acumulados:

A partir de las medidas tomadas por la administración, los cinco funcionarios que presentan la mayor acumulación de vacaciones en el Banco presentan los siguientes resultados:

Funcionario	Acreditación de Vacaciones	DISFRUTE PERÍODO ANTERIOR		Total de vacaciones disponibles al 01/01/25	Total disfrutado 2024-2025	Acreditación de nuevo periodo de vacaciones 2025	Días disponibles	Total disfrutado 2025-2026	Cumplimiento de nuevo periodo de vacaciones 2025-2026	Días disponibles
		De/Hasta	Total							
CASTRO MIRANDA CARLOS MANUEL	1-mar	01/03/23 al 01/03/24	45,5	495,5	49	30	516,5	25,5		491
LÓPEZ PACHECO DAVID	17-ene	17/01/23 al 17/01/24	60,0	228,0	65,5	30	248,0	35,5		212,5
AGÜERO CÉSPEDES YOI	6-mar	06/03/23 al 06/03/24	10,0	205,5	64,5	30	193,5	82		111,5
VEGA MEDRANO JOSÉ BERNAL	16-jul	16/07/23 al 16/07/24	10,5	207,0	41		178,50			178,5
DURÁN RODRÍGUEZ JOSÉ PABLO	28-jun	28/06/23 al 28/06/24	10,0	397,0	37		385,0			385

Para el siguiente reporte de los casos con mayor acumulación, uno de los funcionarios ya estaría abandonando este grupo pues su saldo de vacaciones acumuladas, a pesar de la acumulación del nuevo período, se encuentra en 111 días.

Es importante mencionar que, según los planes de vacaciones diseñados, durante el segundo semestre del presente año, los citados funcionarios estarán disfrutando vacaciones según el siguiente detalle:

- Carlos Manuel Castro Miranda: 59 días
- David López Pacheco: 50 días
- Yoi Agüero Céspedes: 63 días
- José Bernal Vega Medrano: 69 días
- José Pablo Durán Rodríguez: 100 días

8. Impacto de las medidas adoptadas en el caso de los funcionarios que presentan saldos entre los 100 y los 199 días de vacaciones acumulados:

Al igual que en el caso anterior, luego de las medidas implementadas se han alcanzado los siguientes resultados:

Funcionario	Acreditación de Vacaciones	DISFRUTE PERÍODO ANTERIOR		Total de vacaciones disponibles al 01/01/25	Total disfrutado 2024-2025	Acreditación de nuevo periodo de vacaciones 2025	Días disponibles	Total disfrutado 2025-2026	Días disponibles
		De/Hasta	Total						
RAMÍREZ BOLAÑOS JORGE ANTONIO	11-feb	11/02/23 al 11/02/24	16,0	95,0	39	30	104,0	5	99
CASTILLO ARAYA CYNTHIA	18-oct	18/10/23 al 18/10/24	8,0	158,5	23,5		143,50	0	143,5
ZUÑIGA BARRIENTOS ALEJANDRO	24-jun	24/06/23 al 24/06/24	1,0	145,0	33		118,00	0	118
FERNÁNDEZ CHAVARRÍA ANA JULIA	18-feb	18/02/23 al 18/02/24	28,0	111,0	15,5	30	136,0	4,5	131,5

Según la planificación de vacaciones de las áreas a las que pertenecen estos funcionarios, durante el segundo semestre tienen planificado el disfrute de los siguientes días de vacaciones:

- Jorge Ramírez Bolaños: 25 días
- Cynthia Castillo Araya*: 60 días
- Alejandro Zúñiga Barrientos*: 48 días
- Ana Julia Fernández Chavarría: 60 días

* Estos funcionarios están directamente relacionados con el proyecto OPTIMUS, por lo tanto, el disfrute de lo programado depende directamente de los avances en el proyecto y del impacto que sus vacaciones puedan tener en este.

9. Impacto de las medidas adoptadas en el caso de los funcionarios que presentan acumulación de más de dos períodos de vacaciones, pero menos de 100 días:

Para este último grupo, es necesario hacer la separación según los dos regímenes de vacaciones que se tiene en la organización.

En el grupo de funcionarios que disfrutan de 18 días hábiles de vacaciones, se encuentra el siguiente resultado:

Funcionario	Acreditación de Vacaciones	DISFRUTE PERÍODO ANTERIOR		Total de vacaciones disponibles al 01/01/25	Total disfrutado 2024-2025	Acreditación de nuevo período de vacaciones 2025	Días disponibles	Total disfrutado 2025-2026	Días disponibles
		De/Hasta	Total						
HIDALGO CORTES DAGOBERTO	30-dic	30/12/23 al 30/12/24	7	50,0	2		48,0	0	48
HODSON MORA YARIELA VANESSA	27-ene	27/01/23 al 27/01/24	13,0	21,5	13	18	37,5	5	32,5
RIVERA REDONDO JEAUSTIN	1-abr	01/04/23 al 01/04/24	13,0	32,5	7	18	48,50	3	45,5
RUIZ ALVARADO XIOMARA CRISTINA	13-mar	13/03/23 al 13/03/24	12,5	31,5	15,5	18	40,50	6	34,5
SOTO JIMENEZ FELIX	8-abr	08/04/23 al 08/04/24	13,5	23,0	11,5	18	38,00	4	34
BRENES MONGE ROCIO	11-nov	11/11/23 al 11/11/24	5,5	47,5	11		42,00	0	42
GÓMEZ GUTIERREZ ESTEBAN	10-abr	10/04/23 al 10/04/24	8,5	46,5	10,5	18	62,0	9	53

Según planificación de vacaciones de las áreas a las que pertenecen estos funcionarios, durante el segundo semestre tienen planificado el disfrute de los siguientes días de vacaciones:

- Dagoberto Hidalgo Cortés: 10 días
- Yariela Hudson Mora: 10 días
- Jeaustin Rivera Redondo: 18 días
- Xiomara Ruiz Alvarado: 18 días
- Félix Soto Jiménez: 18 días
- Rocío Brenes Monge*: 39.5 días
- Esteban Gómez Gutiérrez*: 21 días

* Estos funcionarios están directamente relacionados con el proyecto OPTIMUS, por lo tanto, el disfrute de lo programado depende directamente de los avances en el proyecto y del impacto que sus vacaciones puedan tener en este.

En el grupo de funcionarios que disfrutan de 30 días hábiles de vacaciones, el resultado es el siguiente:

Funcionario	Acreditación de Vacaciones	DISFRUTE PERÍODO ANTERIOR		Total de vacaciones disponibles al 01/01/25	Total disfrutado 2024-2025	Acreditación de nuevo periodo de vacaciones 2025	Días disponibles	Total disfrutado 2025-2026	Días disponibles
		De/Hasta	Total						
GONZÁLEZ ZUMBADO MAURICIO	14-feb	14/02/23 al 14/02/24	38,0	83,0	44	30	90,0	2	88
GROSS NOGUERA HAMILTON	17-mar	17/03/23 al 17/03/24	23,0	82,5	37	30	89,5	3	86,5
SIBAJA GARBANZO YOUSERTH	30-mar	30/03/23 al 30/03/24	26,0	71,0	28	30	83,0	9	74
LONGHAN MOYA MAGALY	22-ene	22/01/23 al 22/01/24	25,5	54,0	31	30	81,00	7,5	73,5
ABARCA ARAYA INGRID	2-sep	02/09/23 al 02/09/24	20,0	88,0	46,5		60,0	0	60
REDONDO MORA EVELYN	31-may	31/05/23 al 31/05/24	6,5	52,5	17	30	73,50	0	73,5
GARBANZO CASTRO MILENA	17-ene	17/01/23 al 17/01/24	46,0	43,5	19,5	30	66,5	1	65,5
RODRIGUEZ ZELEDÓN JOSE MARTIN	19-dic	19/12/23 al 19/12/24	18,5	38,5	19	30	68,5	8	60,5
PODLISETSKI PODLISETKAI LILLIA	1-mar	01/03/23 al 01/03/24	18,5	63,0	26,5	30	85,00	19,5	65,5
LEÓN QUIRÓS JENNY	23-abr	23/04/23 al 23/04/24	25,0	79,5	35,5	30	95,5	11	84,5

La planificación de vacaciones para el segundo semestre arroja los siguientes datos:

- Mauricio González Zumbado: 20 días
- Hamilton Gross Noguera: 25 días
- Yohusert Sibaja Garbanzo: 30 días
- Magaly Longan Moya: 41 días
- Ingrid Abarca Araya: 30 días
- Evelyn Redondo Mora*: 12 días
- Milena Garbanzo Castro**: 18 días
- Martín Rodríguez Zeledón*: 18 días
- Lilia Podlisetski Podlisetkaia*: 23 días
- Jenny León Quirós: 15 días

* Estos funcionarios están directamente relacionados con el proyecto OPTIMUS, por lo tanto, el disfrute de lo programado depende directamente de los avances en el proyecto y del impacto que sus vacaciones puedan tener en este.

** Por condiciones de salud la funcionaria se encuentra incapacitada por varios meses.

Sin otro particular, se reitera el compromiso institucional con el cumplimiento de las disposiciones emitidas por ese ente contralor.

Acuerdo Unánime y Firme.-
