

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
JUNTA DIRECTIVA
ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 14-2025
DEL 03 DE MARZO DE 2025
(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las dieciséis horas con diez minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez se incorporan a la sesión posteriormente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los señores Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno, se incorporan a la sesión posteriormente.

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 del acta N° 10-2025 del 17/02/2025.
- 3º. Correspondencia.
- 4º. Informe de los Directores Navarro Álvarez y Alvarado Herrera sobre visita a los proyectos Cristal y Duarco-Cocorí.
- 5º. Solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-0146-2025)
- 6º. Solicitud de financiamiento de la variable social del proyecto de vivienda Cerro Verde. (Oficio BANHVI-GG-OF-0155-2025)
- 7º. Solicitud de modificación al acuerdo de aprobación del financiamiento del proyecto Veredas del Río II. (Oficio BANHVI-GG-OF-0154-2025)

- 1 8°. Aclaración sobre el acuerdo de aprobación de 150 bonos extraordinarios en el
2 territorio indígena Alto Chirripó. (Oficio BANHVI-GG-OF-0153-2025)
- 3 9°. Informe de seguimiento de los planes de Autoevaluación del Control Interno 2023,
4 con corte al 31/12/2024. (Oficio BANHVI-GG-IN35-0010-2025)
- 5 10°. Informe del cumplimiento del Plan Estratégico Institucional 2023-2026, al 31 de
6 diciembre de 2024 y seguimiento de las proyecciones financieras.
- 7 11°. Presentación sobre el Informe trimestral del estado de situación de acuerdos de Junta
8 Directiva y recomendaciones de órganos de fiscalización y control, al 31 de diciembre
9 de 2024. (Oficio BANHVI-GG-IN34-0009-2025)
- 10 12°. Autorización de vacaciones al Gerente General.
- 11 13°. Informes de la Auditoría Interna.

12 *****

14 **1° Aprobación de orden del día**

16 **Director Presidente:** Muchas gracias, primer punto: aprobación del orden del día.
17 Comentarles que en el punto cuarto estaba la audiencia de la señora León, pero tuvo un
18 asunto propio de sus funciones que le impide acompañarnos el día de hoy, entonces pidió
19 para la próxima semana tener la audiencia. Entonces eliminamos ese punto, no sé si hay
20 alguna modificación de parte de él.

21 **Director Alvarado Herrera:** Por si se pudiera, después de correspondencia ver el informe
22 de la gira. Don David ya ahí la tiene.

23 **Director Presidente:** Sí, sí.

24 **Director Alvarado Herrera:** Como usted se va antes, entonces dejarla presentada, no va
25 a tomar mucho.

26 **Director Presidente:** ¿Estamos de acuerdo? Listo, don Guillermo.

27 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

28 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

30 **Director Presidente:** Aprobada.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

32 *****

34 **2° Lectura y aprobación del acta N° 10-2025 del 17/02/2025**

Director Presidente: Listo. Punto dos, lectura de aprobación del acta número 10-2025, del 17 de febrero de 2025. ¿Algún comentario, aclaración? La someto a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Presidente: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Director Presidente: Listo, don David punto tres, la correspondencia.

3° Correspondencia

Sr. López Pacheco: Sí señor. - Don Diego León Carrazo está solicitándole al Gerente General y a esta Junta Directiva información relacionada con cuatro temas: el informe de evaluación y ejecución presupuestaria 2024, el informe de liquidación presupuestaria correspondiente al segundo semestre de 2024, el informe sobre los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024 y, por último, el informe de gestión del FOSUVI al 31 de diciembre de 2024 y lo ejecutado durante el período 2025. Si les parece, se le giran instrucciones a la Gerencia General para que dentro del plazo de ley le remita al interesado la información correspondiente.

- Luego, el Subgerente General del INVU está solicitándole a esta Junta Directiva el aval para que el Auditor Interno brinde una explicación a las jefaturas de esa institución en materia de gobierno corporativo, el 25 de febrero a las nueve de la mañana; que ya se dio, pero si les parece, se da por autorizado el permiso al señor auditor para que vaya dentro las actividades laborales. - La Contraloría General de la República está comunicándole al jefe del Departamento Financiero Contable la importancia de conformar, actualizar y custodiar, conservar los expedientes sobre cumplimiento de la orden relacionada con el pago directo a los desarrolladores de los proyectos de vivienda y el manejo presupuestario de los recursos del Fondo de Subsidios.

- En la Dirección FOSUVI le están respondiendo a las señoras María Julia Solano, Carlos Contreras y Margarita Ramírez las consultas a solicitudes que cada una de ellas planteó a esta Junta Directiva, con respecto a permisos de exclusión entre el propietario registral del

inmueble adquirido con bono y el incumplimiento de obras para una persona por discapacidad. Esto es para efectos informativos.

- Luego, el sindicato del BANHVI le está reiterando al señor Gerente General la solicitud de información sobre los resultados de la consultoría para actualizar el manual de puestos, la socialización de los resultados de la evaluación del clima organizacional y el ajuste salarial con la inflación. Si les parece, se le solicita al señor Gerente General que, de forma inmediata, remita la información solicitada al sindicato, copiándole a esta Junta Directiva para estar enterada de la respuesta.

Directora Barrantes Castegnaro: Perdón, yo tendría una duda y es que en forma inmediata es muy ambiguo..., por eso te digo, lo ponemos en forma inmediata y va a pasar lo mismo, hasta que dentro de un mes nos lo vuelvan a decir.

Directora Ulibarri Pernús: Que le pongamos fecha, la vez pasada le pusimos fecha.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿A más tardar cuándo? ¿Qué fecha le habíamos puesto la vez pasada?

Sr. López Pacheco: Era dentro del plazo de ley, pero ahora ya pasó.

Sra. Masís Calderón: Lo del ajuste salarial esto es de manera automática, porque es la solicitud que hace el gobierno y eso de la otra parte, la socialización de resultados y la evaluación del clima, y eso sí que es más complejo. Pero el ajuste salarial es solo el ajuste que de manera automática hace el gobierno en el mes de enero, entonces eso se lo podrían traer, porque incluso eso lo hace también la Dirección Administrativa, hace la solicitud, o debería hacer la solicitud de manera automática, pero eso es una solicitud que hace...

Director Presidente: ¿Un par de semanas?

Sra. Masís Calderón: Eso lo podría solicitar de manera más ágil.

Directora Ulibarri Pernús: Pero imagínense que si es en enero y vamos por marzo, no es mucha agilidad.

Sra. Masís Calderón: No, por eso, lo que digo es que para eso sí podría dar un plazo más corto.

Director Presidente: Pues una semana, 5 días o 10 días, hábiles, 10 días hábiles, máximo.

Sr. López Pacheco: Sí. ¿10?

Director Presidente: 5, don David.

Sr. López Pacheco: Perfecto.- Luego, la Contraloría General de la República está solicitando una certificación sobre el cumplimiento de la orden que emitió el año pasado, relacionada con el pago directo a los desarrolladores de los proyectos de vivienda financiados con recursos del FOSUVI, particularmente, en este caso, sobre el ajuste

realizado a la Información Presupuestaria del 2024 del BANHVI, la adopción de una base de registro presupuestario uniforme para todos los ingresos y gastos y las medidas asumidas para adoptar una base de registro presupuestario uniforme. Este es un plazo que vence de este miércoles en ocho.

Entonces, si les parece, como viene dirigido a la Junta Directiva, lo ideal es que sea la Junta Directiva la que envíe la respuesta a la Contraloría.

Entonces, si les parece, se le solicita a la Gerencia General que el próximo 10 de marzo presente a este órgano colegiado el informe que permita atender el requerimiento, o sea, un proyecto de respuesta.

- Luego, la Subgerencia de Operaciones está solicitando una prórroga de 10 días hábiles para presentarles el informe y recomendaciones con respecto a la eventual rescisión del contrato del Proyecto Mar Azul II, solicitado mediante el acuerdo número 8 de la sesión 04-2025 de enero. Entonces, si les parece...

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, ¿cuál sería la fecha entonces?

Sr. López Pacheco: 6 de marzo, doña Eloísa.

Sr. López Pacheco:

- Luego, la Auditoría Interna está emitiendo el criterio final, referido al descargo de la Administración sobre el Informe denominado "Evaluación durante el proceso de análisis sobre la solicitud de financiamiento adicional del Proyecto Santa Fe".

A raíz de la información que se le presentó, ya que tenemos un acuerdo de la Junta Directiva, si están de acuerdo, se comisiona al Presidente de este Órgano Colegiado para que incluya el análisis y la resolución de este asunto en una próxima sesión para que se resuelva el informe en la Auditoría Interna.

- Luego, la Auditoría Interna está comunicando que ha cumplido con todos los lineamientos establecidos por la Contraloría General de la República en cuanto a la denuncia presentada sobre el Proyecto Jacarandas.

- La Gerencia General está enviando a la SUGEF el Informe de la Auditoría Externa sobre el Proceso de Administración Integral de Riesgos del 2024, así como la Carta de Gerencia y el respectivo plan de acción y los documentos que fueron conocidos y aprobados previamente por la Junta Directiva.

- La Gerencia General está enviando a esta Junta Directiva para el análisis y resolución correspondientes el borrador del perfil y del procedimiento para la escogencia del puesto de Subgerente Financiero, así como una propuesta para efectuar un nombramiento interino mientras se realiza la designación del titular. Si les parece, también se le puede condicionar

al presidente para que incluya el análisis y resolución de esta propuesta de la Gerencia en un análisis en la próxima sesión.

Directora Ulibarri Pernús: A mí me parece que podríamos incorporarlo en una próxima sesión.

Director Presidente: Perdón, don David ¿usted ya vio el informe?

Sr. López Pacheco: No, son 100 páginas.

Director Presidente: Era para ver si... ¿cuándo podrían ustedes revisarlo para ver si...?

Directora Ulibarri Pernús: Yo lo revisé ya.

Director Presidente: Pero entonces sería para el próximo lunes o el próximo jueves, para aprovechar. ¿Cuándo se va usted doña Lina?

Directora Barrantes Castegnaro: El 17.

Director Presidente: Entonces usted está el otro lunes y el otro jueves.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Y si hacemos la Junta el próximo lunes temprano?, lo había propuesto al medio día como a la hora de almuerzo, por ahí.

Director Presidente: Virtual.

Sra. Masís Calderón: Respetuosamente, este Informe ya no debería de ser confidencial porque el primer informe lo habían presentado como confidencial, esta es una respuesta a un informe que ya no era confidencial porque ya existiendo que era un tema que ya se conoció... Yo lo que diría es que como ya no es un informe que sea relevante para el Órgano Colegiado podemos analizarlo en conjunto.

Director Presidente: Dejémoslo para el jueves.

Sr. López Pacheco: Bueno, jueves 14.

Sra. Masís Calderón: Perdón, y también sobre el tema de Santa Fe se había traído un criterio para el análisis de una liquidación, entonces no sé si podríamos verlo este jueves, perdón, el de León XIII.

Director Rojas Jiménez: Perdón, Rodolfo Rojas, presente.

Sr. Hidalgo Cortés: Dagoberto Hidalgo, presente.

Sr. Muñoz Caravaca: Walter Muñoz, presente.

Director Presidente: Perdón, don David.

Sr. López Pacheco: Para finalizar.

- La última nota de la Gerencia General a la Junta Directiva, está remitiendo para conocimiento el informe de cumplimiento de fiscalización y control al 31 de diciembre pasado, pero tengo visto que está en la agenda de la sesión de hoy. Solamente.

Director Carazo Campos: Lo de Santa Fe, vamos a verlo, el informe de este jueves en ocho, como punto uno, para salir de esto también. No sé si han visto el presupuesto como ha ido...

Sr. Hidalgo Cortés: Con Santa Fe lo habíamos visto con ellos, habíamos quedado con un par de temas nada más que nos quedaron, que se van a tener que verlo, un par de temillas que quedan pendientes, pero digamos que un 90% están evacuadas.

Director Presidente: Podríamos juntarlo para jueves para ya salir de eso, si este jueves no tenemos sesión, de este lunes en 15 para que doña Lina participe, lo más temprano, puede ser al mediodía. Si ustedes quieren pueden hacer sesión.

Directora Ulibarri Pernús: Podría ser unos 4 que nos apuntemos, don Marlon, si tuviéramos novedades.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger las recomendaciones y lo hago en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Presidente: Listo, vamos con el informe de la gira.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los acuerdos N° 1, N° 2, N° 3, N° 4, N° 5, N° 6 y N° 7 que se anexan a esta acta]

4° Informe de los Directores Navarro Álvarez y Alvarado Herrera sobre visita a los proyectos Cristal y Duarco-Cocorí

Director Presidente: Bueno, este es el informe de nuestra visita a don Guillermo y mi persona. Primero que todo, el proyecto está bastante avanzado, igual hablé con don Dagoberto y hablé con don Allan de tratar de tenerlo para setiembre con todas las formalidades que convienen, y don Allan dijo que para junio tendríamos todo, y después las formalidades que llevan para que no nos pase que llevaban los proyectos y después falta hasta el agua. Entonces, voy con todo. Que tengamos un plazo....

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, en junio la construcción, pero no la formalización.

Director Presidente: No. Ahí sería el resto del mes hasta setiembre para tenerlo todo. O sea, casi que llave en mano, pero que no nos pasen como en otro lado. Sí, a eso estamos ahí anticipándonos.

1 Y bueno, la semana pasada que comenté lo de la planta de tratamiento que no conocía
2 cómo funcionaba y ahí me explicaron. La verdad que es un proyecto que llama mucho la
3 atención, no solo por la vista, ¿verdad? Porque usted va entrando a Cartago y se nota la
4 obra, sino por todo lo que lleva.

5 Un proyecto bastante bueno y que va bien, me explicaron que todas las construcciones,
6 todos los acabados, va bastante bien. Es un proyecto ejemplo, ya bastante avanzado. Ahí
7 está en curso el de la planta de tratamiento, como les comentaba, está para junio la obra
8 constructiva. ¿Y pendiente qué?

9 **Director Alvarado Herrera:** Está pendiente la presentación de prórrogas por problemas de
10 lluvia que atrasaron la construcción.

11 **Director Presidente:** ¿Entre octubre, noviembre, diciembre?

12 **Director Alvarado Herrera:** Yo quería nada más, hacer un par de comentarios. Bueno, lo
13 primero de esto, es desde la calle externa que pasa frente al proyecto, si ustedes ven, el
14 condominio no se ve encerrado, porque tiene toda la franja de la línea al frente y aquí está
15 hoy la valla que pusieron de sarán para desarrollar el proceso constructivo que se amplía
16 con la acera y la calle.

17 Entonces, la panorámica del condominio es muy amplia y no da esa sensación de estar tan
18 encerrado en los edificios.

19 Y lo segundo, que es algo importante [ininteligible], pero si aquí tuviéramos un tren urbano,
20 estas personas estarían conectadas a San José, creo que, en 20 minutos, si mal no me lo
21 dijeron, por supuesto, Cartago Centro estaría conectado a San José.

22 Hubo una cosa que nos explicaron y llamó la atención es que, como no tuvieron imprevistos
23 cogieron esos recursos para poner el techo y ponerle cerámica al piso y realmente cuando
24 uno entra aquí en la calidad del acabado se ve realmente un condominio de muy buena
25 calidad, la imagen de ser un condominio que, por lo menos ellos nos dijeron que no tiene
26 nada que envidiarle a un condominio que se vende dentro del sector privado ahí en toda la
27 zona y quería hacerles esos dos comentarios nada más.

28 **Director Presidente:** Este es el proyecto de El Duarco-Cocorí, ustedes saben muy bien
29 que esto ha estado aquí durante varios tiempos, avanzado, pero quisimos ir, yo no conocía
30 el lugar tampoco, aparte de estar tan cerca de Cartago y el terreno inmenso. Entonces,
31 pues la idea es... Y estaba dentro del Grupo B don Marcos, Duarco - Cocorí estaba en el
32 Grupo B.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿El Duarco-Cocorí? Sí. Es uno de los temas que, a nivel de gestión,
34 el INVU no puede resolver ciertas observaciones, entonces, siempre lo tenemos ahí.

Director Presidente: Y el compañero, ¿cómo es se llamaba? ¿El de INVU?

Director Alvarado Herrera: Calderón.

Director Presidente: Ahí nos estaban explicando hoy pues todo el esquema del proyecto, la primera etapa, la siguiente, la parte que tiene la falla ahí, donde va un corredor. Las conexiones que se pueden hacer con otra parte allá de Cartago y al Duarco. Y la verdad que es un proyecto bastante ambicioso, hay que sentarnos con el INVU para ver cómo lo movemos. Son 228 las soluciones en este momento, la primera etapa, ¿no? Pero es un terreno, la verdad, inmenso y la ubicación... pues hay que empezar a moverlo.

Director Alvarado Herrera: La primera etapa es lo que corresponde a Cartago. La parte de Cartago es el terreno, que, -si don David se devuelve- a lo mucho, de aquí para acá, es las otras tres etapas, pero si ustedes se vienen aquí, ¿esto que podría tener, don Marlon?, como kilómetro y medio, esto es larguísimo.

Director Presidente: Ahí fue por la orilla que andábamos, nada más.

Director Alvarado Herrera: Sí. Porque el INVU lo alquiló. Y el señor que tiene ahí las vacas y siembra, por dicha está ahí, si no ese terreno está ahí invadido. Él tiene unos aparatos de ganado lechero y una siembra que ahora la podemos ver, esa es la primera etapa.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, ¿la planta de tratamiento es para la primera etapa?

Director Alvarado Herrera: Está en la primera etapa, sí.

Directora Ulibarri Pernús: Pero no para todo el Duarco, porque no nada más para la primera etapa.

Director Alvarado Herrera: No, está diseñada para que en esa planta puedan estar en las cuatro etapas.

Directora Ulibarri Pernús: Financiaremos la primera.

Director Alvarado Herrera: Esta es una calle ya hecha, porque aquí está la cárcel, es una calle en cemento, creo que más de ocho metros de ancho, y esta es la calle que don Marlon decía que viene a salir directo al Tejar. Y haría que, por supuesto, las familias de todo ese sector, donde incluso hay proyectos INVU, puedan tener más rápido la llegada.

Director Presidente: Y aquí estamos, bueno, el proyecto finaliza ya el proceso de maduración, pendiente de la aprobación de la primera etapa, que es lo que habíamos conversado con el señor Walter, a ver cómo qué podemos avanzar, una vez aprobado seguiría el proceso de licitación constructiva.

Director Alvarado Herrera: Las empresas ya están bien calificadas.

Director Presidente: No se ve casi bien, hay que ponerlo en negrita.

1 **Director Alvarado Herrera:** Dos cositas nada más. Este es el de etapa 1, ahora vamos a
2 ver en el plano.

3 **Director Presidente:** Perdón, don Guillermo, esa parte que está como blanco son los
4 sembradíos del señor. ¿Es tomate eso?

5 **Director Alvarado Herrera:** No sé si es tomate, sinceramente, pero debe ser. Eso que ven
6 al fondo es una pequeña colina que va por todas las cuatro etapas. En el plan maestro del
7 INVU le llaman parque lineal. Y el INVU en alguna oportunidad lo que había planeado es
8 que ese parque lineal se pudiera hacer con bono comunitario.

9 Ven cómo sigue ahí la montaña hasta el fondo y una de las cosas que vimos era que como
10 íbamos a tener dificultades con que se apruebe el bono comunitario, deberíamos de
11 estudiar más bien por fases, hacer algunas obras en la base de la montaña que permita
12 disfrutar de esa zona verde. Porque si no, puede ser que ahí, una vez construido el
13 proyecto, haya gente que se meta y construya ranchos.

14 Vamos a ver porqué la necesidad de ir de una vez a obras en ese parque lineal, esta es la
15 zona del parque lineal, los edificios están en ambos lados, en donde ustedes vieron la foto
16 y en la parte de atrás de esa colina, la etapa uno tiene edificios del otro lado y de dónde
17 vieron las fotografías, pero yo creo que hay que estudiar, ir desarrollando algunas obras
18 que permitan eso. Porque si no, ahí fácilmente la gente se va a meter a construir precarios,
19 es una zona ideal para construir un precario y recuerden que esas zonas van a declararse
20 zonas públicas, entregadas a la Muni,

21 Entonces dentro de las recomendaciones que hablamos... la primera etapa son 19 edificios
22 y 228 viviendas, por supuesto, cada bloque tiene un diseño de un parque. El problema es
23 qué hacemos con la zona de la colina, porque incluso debería de reforestarse, por eso ahí
24 el final dice que se debe aprovechar para aprobar posteriormente obras en el parque lineal
25 que permitan no solo usar de ese espacio verde, sino que no entren después a precarizar.
26 Yo, por lo menos lo que nos contó don Alfredo Calderón, el proyecto terminó ya todo su
27 proceso de maduración, tiene los planes aprobados por el Colegio.

28 Y lo otro, una vez aprobado, ellos ya tienen para ir a la licitación. No tienen que pasar por
29 la Contraloría, como en un día pensamos y ya tienen las empresas preseleccionadas.
30 Parece que, dentro de la reglamentación de ellos, ellos pueden ir a una invitación y
31 desarrollar el proceso constructivo bajo ese proceso de invitación. Lo que sí vimos es que
32 el proyecto está realmente ya para iniciar, sería bueno, tal vez, conocer el pre-informe del
33 área técnica, cuáles son las cosas que están todavía pendientes, según don Alfredo,
34 ninguna.

Así que yo creo, don Dagoberto y don Walter, que deberíamos de ver qué es lo que está pendiente, porque así nos lo señaló, don Marlon, que ya ellos solo están esperando la aprobación del proyecto para ir al proceso licitatorio.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo lo comenté en la reunión de la semana, en la sesión, estuvimos en esta sesión aquí, con todo el equipo del INVU, y ya hace tres o cuatro días no hay seguimiento al tema y todavía están trabajando los temas sociales.

Director Carazo Campos: Ellos dijeron que estaba difícil la primera etapa.

Directora Barrantes Castegnaro: Hemos estado listos, nosotros dos hemos ido a la Asamblea, hemos estado listos, teniendo la previsión de que, si lo gastamos, de que, si no lo gastamos, y tenemos dos años porque nos están reteniendo las platas, porque nos han dicho que ya están listos.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo voy a invitarlos a una sesión aquí.

Director Alvarado Herrera: Sí, sí, por control.

Sra. Masís Calderón: Entonces el mecanismo de contratación de ellos cambió con la nueva ley, y entonces la precalificación tampoco lo pueden hacer así.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Ellos no pueden usar el mecanismo que tenían? ¿Tienen que ir al SICOP?

Sra. Masís Calderón: No SICOP exactamente, pero ya...

Directora Barrantes Castegnaro: Es parecido a la historia con La Carpio, cada cosa que está en manos del INVU es como si estuviera en manos de Acueductos.

Director Alvarado Herrera: Perdón, reitero, eso fue lo que nos comentó el ingeniero Calderón, y por tal motivo sería bueno ver, efectivamente, qué es lo que falta, porque para ellos lo único que estaban esperando era la producción del video.

Director Presidente: Bueno, está bien. ¿podemos parar un momentito para tomar la foto?

[Receso]

5° Solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios individuales

[Se incorporan a la sesión la Directora Grillo Espinoza, el Auditor Interno y el señor José Carlos Olmos Cruz, Director del FOSUVI; y se retira el Director Navarro Álvarez]

Director Carazo Campos: Vamos a continuar con la agenda del día de hoy, y con el punto cuatro, sería ahora.

¿Ah? bueno, doña Mariana, preséntese.

1 **Directora Grillo Espinoza:** Mariana Grillo, presente.

2 **Director Carazo Campos:** Don Marlon tuvo que retirarse, entonces voy a presidir de acá
3 en adelante. Y vamos con la solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios
4 individuales.

5 **Sr Olmos Cruz:** Gracias, buenas tardes. Bueno, para el día de hoy tenemos entre 9 casos
6 individuales y uno que es del segundo bono. Tenemos a la Mutual con 28 casos. ¿Qué está
7 pasando? No me está duplicando... Tengo que hacerlo con... Ahora sí. Ahora sí. Son 28,
8 los cuales detallo en, bueno, primero su ubicación, luego vamos a ver el detalle del monto
9 y los opósitos. Tenemos dos casos en Guácimo, Limón, uno en el distrito de Pocora, otro
10 en Guácimo, tenemos dos en La Virgen de Sarapiquí, tenemos seis casos en Pococí,
11 divididos de la siguiente manera, dos en La Rita, dos en Guápiles, uno en Jiménez y uno
12 en La Colonia.

13 Tenemos un caso en Batán, de Matina de Limón, tenemos un caso en Pacuarito, de
14 Siquirres de Limón, tenemos un caso en Cañas, Guanacaste, en el centro de Cañas. Otro
15 caso está en San Felipe, de Alajuelita de San José.

16 Tres casos en la zona de Golfito, en los distritos de Pavón, dos, y uno en Huacará. Tenemos
17 un caso en Pejibaye, en Jiménez de Cartago.

18 Dos casos más en Pérez Zeledón, uno en el distrito de Río Nuevo y uno en el distrito de
19 Daniel Flores.

20 Tenemos uno en Volcán, de Buenos Aires de Puntarenas. Uno en Canoas, de Corredores
21 de Puntarenas.

22 Dos casos en Bagaces, de Guanacaste.

23 Tres casos en Upala, en los distritos de Yoriyal y Aguas Claras, dos y tenemos un caso en
24 Los Chiles, en el canto central de Los Chiles.

25 Todo esto para un total de ₡508,218,270,98 (quinientos ocho millones doscientos dieciocho
26 mil doscientos setenta colones con noventa y ocho céntimos).

27 De los cuales son 21 casos de compra de lote y construcción. Tres casos de construcción
28 en lote propio. Cuatro casos de construcción en bien existente. Y de los cuales son 24 de
29 extrema necesidad, tres de adulto mayor y un caso de emergencia.

30 Luego tenemos a COOPESPARTA con dos casos, ambos, uno es en Paquera, en
31 Puntarenas, y el otro es en Puntarenas, en el cantón central por ₡36,273,574 (treinta y seis
32 millones doscientos setenta y tres mil quinientos setenta y cuatro colones). De los cuales
33 uno con lote y construcción y uno de los casos de construcción en lote propio, son de adulto
34 mayor y de extrema necesidad.

Tenemos a Mutual Cartago con seis casos, uno ubicado en Siquirres, en el cantón de Siquirres, en Limón, dos casos ubicados en Guaycará, en Golfito, en Puntarenas y un caso en La Rita, en Pococí, en Limón, un caso en Cariari, en Pococí, en Limón, exactamente igual, y un caso en Corredores, en Puntarenas.

Para un monto total de ₡115,558,141,98 (ciento quince millones quinientos cincuenta y ocho mil ciento cuarenta y un colones con noventa y ocho céntimos).

De los cuales son cuatro de compra de lote y construcción, un caso en lote propio, y un caso de vivienda existente, y los seis son casos de extrema necesidad.

Tenemos a COOPEANDE R.L. con un caso ubicado en Cariari, en Pococí, en Limón, por ₡22,464,710,72 (veintidós millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos diez colones con setenta y dos céntimos), es un caso de lote y construcción y un caso de extrema necesidad.

Luego tenemos a COOPEUNA R.L., con dos casos, uno en Bratsi, en Talamanca, en Limón, otro en San José, de Alajuela, por ₡36,021,643,37 (treinta y seis millones veintiún mil seiscientos cuarenta y tres colones con treinta y siete céntimos), es un lote propio y un caso con vivienda existente, para adulto mayor y extrema necesidad.

Tenemos a COOPEANDE 7, es un caso ubicado en Buenavista, en Guatuso, en Alajuela. Por ₡9,300,000 (nueve millones trescientos mil colones). Es una construcción en lote propio y es el caso del segundo bono que indicamos actualmente. Esos eran los casos, don Marcos.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

6° Solicitud de financiamiento de la variable social del proyecto de vivienda Cerro Verde

[Se incorpora a la sesión, de forma virtual por medio de la plataforma Microsoft Teams, el señor Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General]

Director Carazo Campos: Muchas gracias, compañeros, continuamos con el punto 5 que sería la solicitud de financiamiento de la variable social del proyecto de vivienda Cerro Verde. ¿Don Alejandro? Listo.

Sr. Jiménez Elizondo: Muchas gracias. Bueno, de nuevo, un gusto estar por acá con ustedes para representar otros proyectos que hemos llevado, estaba yo ahí llevando en torno al tema de variable social, como hablamos la semana pasada, era un requisito que saliéramos pronto y adecuadamente de estos dos procesos que habíamos iniciado el año pasado, y hoy tenemos una segunda versión consolidada del plan de acompañamiento social del Cerro Verde que voy a proceder a presentar. Un segundo, por favor. ¿Se está viendo correctamente?

Sr. López Pacheco: Perfecto. Muy bien.

Sr. Jiménez Elizondo: ¿Sí se ve bien? Muchas gracias. Bueno, como les decía, este proceso también inicia el año pasado, en esta dinámica de previsión, para principios del mes de diciembre se lleva a Junta Directiva para su aprobación. Y como todos saben, se han aprobado sus presupuestos, no obstante, no su propuesta de financiamiento para la variable social.

En este caso requirió varias sesiones de trabajo con la desarrolladora, con la entidad autorizada, juntos y por aparte, con el objetivo de que logramos llegar a un entendimiento real de los alcances y las dinámicas que tenía el plan, esta empresa desarrolladora tenía algunos elementos que ellos querían intentar justificar, que al final de cuentas fueron aprobados en alguna medida por la entidad autorizada y que se los voy a proceder a explicar más adelante también un poco para entender cuál fue la propuesta que ellos presentaron.

Y, por último, ya en los últimos días se presentó la propuesta aprobada por el enlace social de la entidad autorizada y procedimos a hacer nuestro respectivo informe que se les hizo llegar también en conjunto con el proceso y la propuesta del plan.

El proyecto Mar Azul ya lo tenemos visualizado, ya hemos visto la información de todo el proyecto, en este caso en particular, la persona gestora social es una persona contratada por la empresa, pertenece al staff de la empresa, por eso tiene esa particularidad, creo que es el primer PAS que recibimos con una propuesta de este tipo y eso hace que ellos quieran incluir algunos temas complementarios al plan. Por lo demás, Grupo Mutual, vincular y los objetivos y plazos que ya teníamos definidos y aprobados previamente.

En cuanto al análisis de Grupo Mutuo, en términos de contenidos cumple, logramos por lo menos tener ese entendimiento de las necesidades de tener todos los temas que están contemplados en la guía de diseño y gestión de temas de acompañamiento social contemplados dentro del plan.

Se integraron algunos que no estaban previamente dentro de la dinámica y que se complementa la información para saber que están no solamente nombrados, sino completos y que cuenten dentro de esa lógica de evaluación que hacemos.

Además de eso, es un esfuerzo importante por hacer una contextualización del proyecto, se trabaja bastante en indicar la relación que existe entre el proyecto y el centro de Paraíso, que como lo podemos ver en la imagen, es muy beneficiosa en términos de transporte, en términos de movilización y acceso a servicios.

También se hace un análisis en alguna medida de las características de la población, no solamente la población beneficiada, sino la población a la que se estaría recibiendo los servicios.

Además, se contemplan algunos temas como la cercanía a la posible estación de Paraíso que está en proceso de ejecución y otros temas complementarios que hacen entender que se hizo un esfuerzo importante por profundizar en el contexto del proyecto en términos de su impacto social.

También se profundiza un poco en la caracterización del proyecto y en la caracterización de los núcleos familiares. En este caso, hacíamos la observación a la hora de analizar que, si bien la caracterización del proyecto está bastante bien, a nivel de la caracterización de la población todavía creemos que podría ser importante articular aún más con la connotación de que no existe una estructura tan clara de organización comunitaria como para poder irse acercando ya de una vez a los líderes, pero también dentro de la propuesta de plazos que ellos disponen para la implementación del plan, esperemos que durante los primeros meses se pueda profundizar en esa articulación con los núcleos familiares y complementar algunos análisis de los que se hacen aquí para poder tomar decisiones también en la ejecución de los talleres y ejecución de las actividades que están planificadas.

Este tipo de dinámicas ya las hemos evaluado en otros planes de acompañamiento social y consideramos que, dadas las condiciones y la situación que presenta el proyecto en particular, es una propuesta válida para poder seguir profundizando en esa línea y afinando un poco más el lápiz en términos de la gestión del proyecto en términos sociales.

En cuanto al análisis, las herramientas de análisis están más claras en esta propuesta, se profundizan en la mayoría de los procedimientos que estaban contemplados previamente,

el que particularmente se hace un análisis un poco más profundo es en el de los actores involucrados en el proceso, también el de necesidades, se hace un esfuerzo importante para profundizarlo, no obstante también les decíamos que probablemente cuando se logre hacer un acercamiento más profundo con la comunidad pues el enfoque del proceso de identificación de necesidades pueda variar un poquito, pero eso creemos que no afecta en términos de cumplimiento de la propuesta y tiene un acercamiento bastante importante y con un trabajo concienzudo al respecto de la aplicación de las herramientas que tenían a disposición en este proceso.

En términos de gobernanza, se hace un esfuerzo por detallar aún más la propuesta que se estaba planteando y cómo interactúa con la dinámica del proyecto en general, este proyecto tiene la particularidad de que los plazos de la variable social que comprenden los 16 meses de desarrollo de obras, más 12 meses posteriores de seguimiento y acompañamiento de los núcleos no llegan, según la propuesta de cronograma de obras y desarrollo de actividades del proyecto, no llegan a consolidarse a tiempo para que las familias ya estén viviendo dentro de la comunidad.

Eso quiere decir que a pesar de que se tiene que trabajar con una lógica de planificación en términos de información y en términos de generación de herramientas en torno a la posibilidad de generar condominios, no va a ser posible dentro de este plazo que se complemente o que ya se concreten los procesos de definición del condominio, de entrega a las viviendas y por lo tanto de desarrollo de una asamblea que permita tener ya una estructura condominal ya desarrollada.

Entonces lo que se dispone es que se trabaje en torno a esa figura de manera previa, generando comités, generando ya una administración, una lógica de administración y comités complementarios de forma que, ya ellos tengan claro en ese proceso de formación qué es lo que tienen que hacer para que una vez que se complemente y se complete el proceso de conformación de los condominios puedan desarrollar la asamblea y puedan desarrollar sus estructuras o conformar sus estructuras ya de manera adecuada y conforme a lo que la normativa y las dinámicas exigen.

Si bien dentro de la lógica de formación de todos los grupos de familia no se hace tanto énfasis en la parte de condominios, esto lo vamos a ver un poquito más adelante, pero es una de las recomendaciones que se hace, sí se establece que se va a hacer un trabajo constante de formación con los grupos de organización comunitaria para darles esas herramientas necesarias y que puedan conformar los condominios de manera adecuada y hay un compromiso de la empresa también de que una vez que el proceso de

acompañamiento social termine, ya que la persona gestora social sigue formando parte de la empresa y no se desliga totalmente el proceso, se va a brindar igual un acompañamiento adecuado en el proceso de conformación y adecuación de los condominios.

En términos de planificación, este es un proyecto un poquito más sencillo en su planificación, lo que presenta son una serie de tablas en donde lo que tiene básicamente es la fase, el objetivo de la fase, los meses en los que está siendo implementada y las actividades que esto representa, cumpliendo por lo menos de manera sencilla con el requisito de tener un cronograma claro que incluya todas las actividades que se están contemplando.

En términos de formación es un poco lo que comentábamos previamente, se usan los primeros meses del proceso para profundizar, para crear material, para todos los procesos que sean administrativos de la planificación del proyecto, profundizar en ese diagnóstico y posteriormente a partir de ahí iniciar con los talleres, iniciar con las dinámicas que se están planteando.

A pesar de que se contemplan estos talleres, también se tiene este reto de que todos estos talleres van a tener que ser implementados sin que las familias estén viviendo allí y las características de movilización de la zona podrían hacer que sea complejo que todas las familias participen activamente en todas las dinámicas que se están planteando. Esas son las condiciones que se señalan, no obstante, ellos reconocen esa dificultad que tiene el proceso y establecen algunas medidas para mitigarlo.

Una de ellas en particular lo plantean como una necesidad de financiamiento de un ítem no esencial de todo lo que hemos podido detallar, como por ejemplo tener acceso a una parte del presupuesto para alimentación que permita a través de lo básico, ellos proponen qué galletas, por lo menos generar un interés en las primeras dinámicas antes de que se consolide la estructura de gobernanza comunitaria para que eventualmente cuando ya la estructura esté consolidada ellos puedan gestionar o autogestionar sus dinámicas para ofrecer algún tipo de alimentación.

Pero sí incluye dentro de estas dinámicas o dentro de esta lógica de cómo atraer o garantizar que las familias puedan participar, una parte presupuestaria para alimentación y creo que eso ejemplifica el tema que hemos hablado en diversos espacios de que si bien hay algunos rubros que pueden no ser esenciales, con una adecuada justificación es una justificación adecuada para poder contemplarlos.

Aquí estamos viendo ya, para terminar, el tema de costos tenemos la propuesta que se dispone de ₡49.896.000 (cuarenta y nueve millones ochocientos noventa y seis mil

colones) que representa un 1,16% del costo total de las obras. Esto está un poco por debajo de lo que normalmente hemos venido estableciendo como un rango normal de 1.5%.

No obstante, eso tiene que ver con la tipología de proyectos que estamos hablando, una urbanización de condominios en donde las obras tienen un costo relativamente elevado y eso hace que la propuesta de lógica de intervención permita que sea un porcentaje menor de las obras, esto habla bien de la lógica de estructuración que se hizo el presupuesto sabiendo que puedan llegarse hasta un 1.5% y justificarlo, sino que se hace en términos adecuados.

Eso representa una inversión de ₡363.000 (trescientos sesenta y tres mil colones) por núcleo familiar que está dentro de los márgenes que también hemos evaluado como positivos o racionales dentro de la lógica de inversión.

Esto se suma a un aumento específico que dispone el Grupo Mutua para acciones complementarias de enlace social que representa un 0,42% total de las obras.

Además, se incluyen algunos costos que tenemos que discutir y que el enlace social dispone, que sea el BANHVI quien termina de definir si los va a poder incluir o no pues hasta el momento, como saben, estamos todavía en este proceso de definir si algunos costos se incluyen y de qué manera se incluyen.

Uno es el de alimentación, que ya lo hablamos un poco, está dentro de la lógica que hemos venido construyendo y que se ha catalogado como un costo no esencial que puede incluirse con una adecuada justificación que creo que es el caso.

Otro de los casos es que incluye gastos de transporte para el equipo de gestión social, movilización y transporte durante cierta parte de los procesos con un costo de ₡681.000 (seiscientos ochenta y un mil colones). Se considera dentro del análisis que estos costos deberían estar incluidos dentro del rubro que se autoriza para gastos administrativos, pero en tanto no se defina, ellos decidieron solicitarlo con la justificación de que al ser parte de esa empresa requieren hacer un gasto específico de la empresa y movilizarse para las actividades que están proponiendo.

En paralelo, solicitan unos gastos administrativos imprevistos en la propuesta que hemos presentado, en la lógica que estamos preparando se permite o se permitiría la inclusión de gastos administrativos e imprevistos también. Lo que pasa es que hemos estado manejando tal vez un rubro un poco menor.

En la propuesta que presentamos la semana pasada hablamos de un 2% para gastos administrativos y un 1% para imprevistos. En la sesión se habló de que tal vez eso podría

1 ser muy bajo para lo que se requería, que tuviéramos un dialogo para ver hasta dónde
2 podíamos llegar.

3 No obstante, en este caso como podemos ver la empresa solicita un 4% de gastos
4 administrativos que representan ₡1.650.000 (un millón seiscientos cincuenta mil colones)
5 y un porcentaje de 3% para gastos imprevistos que representa ₡1.238.000 (un millón
6 doscientos treinta y ocho mil colones).

7 Lo que se recomienda es que se valore si esos rubros ya que están dentro del rango de
8 razonabilidad si pueden ser aceptados y que como hemos hablado en otros espacios los
9 gastos de imprevistos se manejen como rubros liquidables para que se presente
10 justificación para cada uno de ellos.

11 En resumen, se recomienda aceptar el plan de acompañamiento social en la propuesta que
12 se ha presentado y aprobada por la entidad autorizada. Sí se recomiendan una serie de
13 acciones como fortalecer el seguimiento y establecer dinámicas que permitan garantizar
14 que estas familias vayan a tener, a consolidar sus procesos de consolidación del
15 condominio de manera adecuada a pesar de que no estén dentro de los plazos de
16 acompañamiento social y fortalecer tal vez en tema de capacitación para todas las familias
17 algunos temas específicos de información en términos al tema del condominio a pesar de
18 que como ya hablamos ellos lo que disponen es que todo el tema o la mayoría de los temas
19 relacionados a la parte administrativa se tratan directamente con el grupo de gobernanza
20 comunitaria. Este sería el análisis que se hizo del plan de Cerro Verde y para cualquier
21 consulta estamos para atenderles. Muchas gracias.

22 **Director Carazo Campos:** Gracias a usted don Alejandro por la explicación. No sé si
23 alguno tiene alguna duda. Sí, doña Eloísa, adelante.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo tengo varios comentarios y algunas preguntas. Vamos a
25 ver, este es un condominio pero muy diferente a lo que hemos venido haciendo
26 anteriormente y en el sentido de que parte de una urbanización y, una vez recibida la
27 urbanización y con los planos segregados, bueno, vamos a ver, tengo una duda, ¿si el
28 proyecto se tramita para su aprobación como urbanización y los edificios?, esa es como mi
29 primera pregunta, que me parece un poco difícil dado que no hay lote todavía para construir
30 los edificios, entonces, yo presumo, y ahí me gustaría que aclare la parte técnica, si este
31 proyecto se construye primero la urbanización, se tiene que ser aceptada, recibida la
32 urbanización y también se establecerían entonces los planos catastro del condominio, el
33 condominio, que va a tener dos condominios y hasta ahí se tramitan los planos constructivos

del condominio, que no se tramita como un condominio, se tramita como unos apartamentos, para después convertir esos apartamentos en un condominio.

A mí me parece bastante interesante, me pareció muy interesante pero ahora me doy cuenta de que no me parece tan interesante, pero, ¿por qué?, por los plazos. Vamos a ver, vean, con la variable social al lado, esto lleva 16 meses desde que empieza el proyecto hasta que están contruidos los edificios y después se necesitan 8 meses para convertir esos edificios en condominio, estamos hablando de 24 meses, estamos hablando de 2 años para tener los condominios contruidos en condominio, hasta ahí se puede empezar a formalizar a la gente, a las familias, y le dan 6 meses más o sea ya son 2 años y medio muy bien ¿qué pasó con la variable social? y es ahí que, a mí me gustaría que don Guillermo, que es una de las personas muy preocupada en esto, no sé, don Guillermo si al hacer el análisis, no sé si igual vos lo hiciste?, pero si yo empiezo a hacer la variable social para familias que todavía no van a participar, todavía no hay un edificio, no hay nada para ellos, no hay nada para las partes y tengo el otro para el condominio ahí las familias todavía, no sé cuántos meses pasan, es que no me acuerdo ahora pero son un montón de meses, en los cuales ponerse a trabajar sobre la variable social de un proyecto que va a ser posteriormente el condominio los edificios, y resulta que mi proceso lleva no sé si son 30 y pico de meses, lo que proponen aquí, lo cual significa que yo voy terminando los condominios y la gente se va y a los 4 meses termina la variable social.

Ese año famoso que nosotros decimos que después de terminar la construcción se hace ya un proceso más avanzado porque durante la construcción se trabaja en capacitación general, se constituyen los grupos más especializados, en fin, se va haciendo comunidad pero todavía estamos en la construcción y el tema de los condominios, en esa etapa estamos ya trabajando en lo que es capacitación para condominios, para que la gente entienda en que va a vivir, en que se está comprometiendo, etcétera, porque normalmente nosotros terminábamos la construcción del edificio y la gente empezaba la formalización, pero es que aquí no, aquí terminan los edificios y todavía faltan 8 meses para empezar a formalizar, entonces lo que está pasando con esta variable social es que o empieza muy temprano o la empezamos más tarde para acercarnos más al proceso cuando inicia la construcción de los edificios y no la urbanización, donde en este momento se está trabajando en la apropiación de los condominios y a su vez la apropiación de la organización paralelamente, pero trabajar un montón de tiempo sin que haya una construcción y peor aún, yo termino la construcción y todavía la gente necesita 8 meses o 10 meses o más para pasarse a vivir en el condominio ya construido.

1 Constructivamente puede ser muy interesante, pero socialmente está muy complicado, y
2 aun así tenemos esos 8 meses complicados pero podríamos por lo menos lograr que la
3 tercera etapa dure más tiempo la gente formándose, porque si no se termina en 4 meses,
4 y va menos, y ahí, ¿qué pasó?, que el problema básicamente se presenta cuando la gente
5 empieza a habitar los condominios y cuando ya se genera el pago de la cuota, ahí es donde
6 se empieza todo el problema y luego se dividan todos los proyectos que son condominios,
7 ¿qué hemos aprendido ahora?, no podemos, no sé si me doy a explicar, no puede ser que
8 la gente se pase a vivir cuando casi se termina la variable social, cuando lo que necesitamos
9 es que la tercera etapa de la variable social, que es donde la Junta Directiva se apropia
10 más, donde los Comités de apoyo a la Junta Directiva condominal del condominio empieza
11 a apropiarse y a ser más fuerte.

12 ¿Qué es lo que pasa aquí?, que el administrador del condominio va a ser la empresa
13 constructora hasta casi 4 meses, para terminarse el proceso de la variable social, nosotros
14 no tenemos aquí un administrador de la comunidad o nombrado por la comunidad, lo que
15 tenemos es una empresa que construyó el proyecto, que fue el administrador del
16 condominio, porque así ha sido toda la vida y se van y 4 meses después se terminó todo.

17 A mí me preocupa muchísimo esta propuesta, porque ya analizando el proceso, después
18 me ponía yo a pensar que, no será mejor que se urbanice, que se haga el proceso de
19 aprobación del condominio y ahí de una vez empezamos a construir el condominio una vez
20 que se terminan los planos, en lugar de llevarse 8 meses para convertirlo en un condominio.

21 Me parece que ya hubo un sonado muy interesante con el documento, pero hasta suena
22 medio, ya viéndolo bien para muchos era muy complicado tener edificios ahí contruidos y
23 de todo, son 8 meses pasando vigilancia y que la gente no pueda ocuparse, o un comodato
24 para que la gente se meta en los edificios, pero sin ser hacer condóminos ni tener una junta
25 de condóminos ni nada, o empezamos esta cuestión que se dice que 3 meses antes de que
26 empiece el proceso constructivo pero de los edificios, y aun así vamos a tener mucho
27 tiempo, yo no vi cuánto es el tiempo, si lo hacemos así cuánto tiempo tenemos de más,
28 pero podríamos tener más meses para la formación y el trabajo y que durante este proceso
29 de que están viviendo como condóminos esté el gestor social ahí, esté la empresa, para
30 efectos de que todos estos proyectos, todas las situaciones y todo claro, esa es la parte
31 más fuerte al final de cuentas de estos proyectos y estos procesos, porque esto va a ser de
32 una instancia comunal, primaria y en su momento contratar a alguien porque no se ve
33 tampoco en la variable social la capacitación de gente en la comunidad con cierto perfil,
34 para ser administradores de condominios que lo podrían hacer, porque los administradores

de condominios llevan unos cursos y el curso después de ganado y se da un título y usted es administrador de condominios.

En otras experiencias se ha permitido, se preparan a 6 o 7 personas les va bien en la comunidad puede ser, si están bien preparados y si no, no, entonces, a mí me preocupa muchísimo los momentos en este proyecto y habría que pensar algo en esto, don Dagoberto y don José Carlos, habría que pensar un poco eso porque esta variable social no nos va a servir, hay que hacer unos cambios y habría que pensarlos.

Lo otro que yo estoy viendo, que no me parece mal, es el 4% de Administración y el 3% de imprevistos, estaba escuchando, don Alejandro que decía, una de las propuestas sería que la administración sea después demostrada, o sea, que sean liquidables, yo no tengo ningún problema, lo que sí sé es, no vamos a aprobar gastos de administración ni imprevistos.

Me llama la atención que ese proyecto venga con 4% de Administración, lo cual tiene que haberlo tenido desde antes, y unos imprevistos entonces, yo digo, bueno si estos vienen con 4% y 3% de imprevistos pues todos los proyectos los podrían haber presentado todos tienen derecho a eso, los que han presentado hasta la fecha.

El tema del transporte, vamos a ver, ciertamente esta gente necesita movilizarse, cuando contraten ahí a un abogado para que vaya a una charla de lo que es condominios, ese abogado va a cobrar la charla y el transporte, nadie va a ir ahí por la linda cara de la empresa ni de la comunidad, entonces hay que entender que sí, estos gestores sociales, no sé dónde viven, si son de ahí del lado del proyecto es otra cosa, y básicamente el punto de su punto de trabajo podría ser en el lugar en el proyecto, básicamente, porque ahí son contratados en el proyecto, pero aquí son de planta, entiendo que ella es una trabajadora de planta, y me imagino que su asistente también, entonces que se pone transporte desde la oficina hasta el lugar y de vuelta. A mí sinceramente me parece bien, habría que ver si el kilometraje es correcto, etc., lo que están cobrando y que es el ingeniero, o el arquitecto no sé, el jefe de esta empresa...

Sr. Muñoz Caravaca: Don Allan Calvo es ingeniero.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, don Allan Calvo se ve que va a llevarlos y traerlos, porque es el carro de él y todas las características son del carro de él, entonces yo me imagino que va a ser el ingeniero del proyecto también, entonces va a ir él, entonces habría que ver eso, si no va a ser el ingeniero del proyecto porque hay muchos ingenieros, entonces habría que ver el transporte es un tema que hay que analizar, porque yo no sé si se debe o no, sí se debe pagar transporte a los trabajadores eso sí, si vienen si la oficina hay que salir, pero yo no sé si va a tener un rol de llevarlos, entonces a mí me pareció que

1 el diagnóstico todavía es básico, está bastante básico, está mejor que otros y está mejor
2 que el primero que presentaron, pero todavía le falta tiempo.

3 A mí me parece que como tienen tanto tiempo para que se van a empezar a construir los
4 edificios pues entonces ese diagnóstico tienen para mejorarlo muchísimo y sobre todo aquí
5 hay un error, porque en el diagnóstico para las instancias que podrían impactar ponen la
6 Municipalidad, el BANHVI, pero solo las instancias públicas, pero no ponen qué instancias
7 privadas podrían haber, de hecho fundaciones, la empresa privada que debe haber cerca;
8 hay una serie de actores cercanos o a los alrededores y también hay grupos comunales
9 que rodean a estos lugares donde pueden haber asociaciones de desarrollo o asociación
10 no sé, de tal cosa, esas instancias deben ser identificadas según el diagnóstico, porque
11 precisamente, es que esta comunidad que vienen de 11 kilómetros, 8, 7, 12, pero no son
12 necesariamente todos de este centro, obviamente termine siendo una comunidad que se
13 integra a toda la comunidad adyacente y también aprovecha el que haya empresas privadas
14 cercanas que ahí hablan un poco pero no dicen cuál, dicen que van a ver la posibilidad para
15 que la gente tenga mejores conocimientos o mejores empleos pero no dicen si son
16 automotrices o son constructoras o no se sabe nada, entonces ahí es muy importante que
17 tienen que avanzar más Dagoberto en este tema, que podrán hacerlo ahora pero que va a
18 tener que venir en alguno de los informes, por lo menos en el primer informe va a tener que
19 venir cuáles son las instancias alrededor que sirven en eso.

20 Bueno, poquísimas capacitaciones de condominio, nada más vi una charla, solamente
21 habla un momento de la primera etapa y después hace un recordatorio, pero la tercera
22 etapa que es para fortalecimiento, como les digo, del grupo ya organizado; hablan de
23 muchas más charlas que no sé si serán necesarias, pero básicamente ya a esas alturas de
24 empezar la tercera etapa ya la gente sabe qué es un condominio, cuáles son sus derechos,
25 deberes, compromisos, qué rol juega el derecho del condominio, qué significa un
26 condominio y las responsabilidades que tiene, y me parece que no, porque no va a trabajar
27 así, por eso mismo, porque no es un condominio todavía, porque eso no es un montón de
28 apartamentos y la gente ahí no se puede meter y ahí se pasan un montón de charlas y todo
29 pero no pueden hacer nada, entonces insisto en que hay que ver cómo corremos este
30 proceso.

31 Y además legalmente no podemos ampliar la etapa 3 o sea, la etapa 3 es de un año, la fase
32 3, entonces como no la podemos ampliar tendríamos que ver cómo corremos la inicial atrás
33 y entonces llevamos más tiempo después de la construcción, bueno, la tercera etapa es
34 focalizarse en la junta de administradores del condominio, dicen ahí que el administrador

1 sea parte también de las capacitaciones, pero ¿cómo?, ¿cómo un administrador sea parte
2 de las capacitaciones si no se puede? no se puede, no hay un condominio ni van a tener
3 contratado un administrador ahí pagándole o alguien pagándole, para que sea después el
4 administrador en el futuro, esa comunidad no está para eso, como les digo, y recordemos
5 que esto una organización primero, después los edificios, bueno, obviamente una
6 urbanización, que tiene que ser entregada a las instancias públicas, después vienen los
7 edificios, después viene la constitución del condominio, después la formalización, creo se
8 lleva en eso, amén de que después van a administrar las plantas de tratamiento, pero si ya
9 eso lo sabemos que son 18 meses después de toda la historia que le toca a la empresa, ya
10 una vez los condóminos, una vez que se pasan ahí y se formalizan pasan a ser dueños del
11 condominio, y en el momento en que pasan a ser el 51% de los dueños, el 51% de los
12 condóminos ya formalizados ellos ya pasan a formar su asamblea y más o menos ellos ya
13 la empresa constructora deja de tener toda esa fuerza digamos que se tenía antes, y pasa
14 a ser un poco segundo plano.

15 Se esperaría entonces que la gestora social o el equipo de gestora social también tenga un
16 rol que se vaya apartando poco a poco en la tercera fase y vaya dándole fuerza a la
17 organización comunitaria y a los trabajos, y lo que me parece muy bien es que el trabajo
18 comunitario en la tercera fase la ponen ahí, que siembren árboles y que tengan un parque
19 dulce, siembren plantas y comestibles y toda esa historia, pero eso no me suena, eso no
20 me suena a mí, particularmente no me suena que sean proyectos comunales como
21 deberían ser, porque esa es una comunidad que son 120, 120 familias imagínense, la
22 mayoría son menores de 12 años, son un grupo grandísimo.

23 Entonces aquí hay que pensar que esta comunidad haga otro tipo también de proyectos
24 comunitarios y otra serie de responsabilidades, porque tiene una población de jóvenes muy
25 alta también, aunque no la tuvieran también y que hagan más proyectos que le permitan a
26 la comunidad, por ejemplo, gestionar con la Municipalidad la cancha de básquetbol, que se
27 pueda hacer perfectamente y tienen toda la capacidad, pero no se ponen en esos proyectos
28 de gestión comunitaria con municipios por ejemplo, o un Ministerio de Seguridad o
29 cualquiera, son gestiones más importantes, más fuertes que deben traer beneficio a la
30 comunidad, pero no necesariamente son proyectos de jugar en el parque, de hacer un árbol,
31 tienen una urbanización, y tienen árboles frutales, pero eso son, como dice una amiga mía,
32 esos son proyectos súper básicos, esos no son los proyectos comunitarios que uno
33 esperaría después de tener todo este proceso de gestión social en el proyecto de una
34 comunidad preparada que demuestre que tiene esas capacidades haciendo gestiones

importantes y especialmente externas, ejemplo, si quieren ahí se habla de la baja escolaridad y tienen una educación muy baja, no hay profesionales, son personas que en su mayoría vienen de un grupo importante, creo que 75 personas vienen de un precario cercano, donde supongo lo van a erradicar y van a pasarse ahí. Imagínense la necesidad que se tiene a estas personas de trabajar con ellas y de formación, capacitación y oportunidades, es un trabajo increíblemente importante y fuertísimo que hay que hacer para que cuando se termine el proyecto, sea una comunidad independiente y no dependiente de una gestora social que se va y a los cuatro meses ya no tienen a quien acudir, porque se acabó, o que además, que la gestora social siga trabajando con la empresa, ya está en otro lado y ya esa empresa terminó y ya todo el mundo se fue, se acabó el trabajo social de la empresa, así que yo si te diría que revisemos esos datos, gracias.

Director Carazo Campos: ¿No sé si don Dagoberto o don Alejandro? Bueno, don Dagoberto primero y después doña Ericka, no sé si don Alejandro tiene algo que aportar.

Sr. Hidalgo Cortés: Voy a ir a los temas más..., todos son importantes, pero yo voy a referirme a los que no son tan operativos.

Primero voy a referirme al modelo que discutimos ampliamente aquí en la Junta, sobre cómo desarrollar el proyecto, que era justamente construir un proyecto de urbanización unos cuantos edificios, después transformarlo en condominio como bien explica doña Eloísa, y evidentemente después de eso formalizar, ese tema le hemos dado bastante vuelta y es el único mecanismo que hoy tenemos disponible y que de hecho costó mucho que el INVU lo aprobara para poder tener en cada uno de esos lotes un condominio y que nos permitiera después desarrollar lo que queda de terreno en el proyecto, que este terreno es nuestro por cierto, entonces ese es el modelo.

Lo otro hubiera sido desarrollarlo normal, como desarrollamos nosotros los otros condominios y sacarle menos provecho a la tierra; pero bueno eso fue lo que decidimos en su momento, yo no digo que es el único, pero si puedo decir con tranquilidad que es el que hoy tenemos a mano y más eficiente para poder llevar a cabo el proyecto Cerro Verde y al mismo tiempo optimizar el uso del suelo en las condiciones que hoy tenemos.

Lo otro sería, que cuando creamos un producto solo para urbanizar no hacemos edificios, y después hacemos el resto del proceso, pero igual no nos vamos a adelantar nada, es una forma de plantearlo para poder urbanizar poder hacer los edificios y poder desarrollar esta primera fase que tenemos, y repito eso lo discutimos bastante, por otro lado tenemos que tener en cuenta que teníamos limitaciones, y tenemos todavía limitaciones al principio fueron mayores que hoy pero tuvimos respecto a la cantidad de pajas de agua que nos

daban, y bueno ese fue el camino que decidimos entonces tenemos en esa línea 30 meses de proyecto compuesto de: 16 de construcción, 6 de recepción porque efectivamente tienen que recibir las obras de urbanización, ahí llevamos 22 y 8 máximo plazo para hacer el cambio al condominio ahí están los 30 meses, después dejamos 4 meses para formalizar. Evidentemente un proceso tan extenso y largo, uno esperaría que pasados esos 30 meses no tendríamos un plan absolutamente ineficiente si no logramos tener todos los espacios listos para formalizar después de esos 30 meses, pero bueno, ese es el camino, esa es la solución que encontramos en ese momento.

¿Qué podríamos hacer?, coincido con doña Eloísa que de pronto la decisión que se puede tomar es mover el inicio del trabajo de variable social para que esos 8 meses que vamos a tener ahí después en el proceso de conversión al condominio no nos queden vacíos, no van a quedar vacíos porque la ley, es muy clara la ley dice desde que inician las obras hasta un año después de entregadas, lo que nos tocaría después en algún momento es ampliar el financiamiento para que se siga el trabajo social, pero si ya sabemos que este es el modelo, y podemos correr un poco el inicio y esa es una simple instrucción que podríamos darle a la entidad, para que arranque ya, arranque más adelante para que esos 8 meses estén cubiertos y no toquemos el tiempo y además podríamos tener cambios en la conformación de las familias que están en el estado potencial de beneficiar, entonces podríamos correr yo creo que es una decisión de oportunidad y de conveniencia que me parece bien comentar y me parece que podríamos tratarlo así, nos tocaría nosotros cuando queremos empezar para que haya seguridad en la entidad y seguridad en el desarrollador y no dejarlo en veremos en el desarrollo ese es el primer tema.

El segundo tiene que ver con todas las mejoras que señalaba doña Eloísa, sin duda en este y en cualquiera de los planes que ya hemos aprobado de fijo conforme vayamos implementando variables social vamos a encontrar oportunidades de mejora, estoy seguro, incluso en el propio desempeño de las partes que están interviniendo hasta hoy en el diseño de todas estas propuestas de acompañamiento social, y no voy muy largo, el viernes tuvimos una sesión de más de hora y media con una de las entidades autorizadas para repasar un montón de detalles que están viendo ya en el momento en que están trabajando que no pudimos ver en el momento en el diseño del reglamento ni los lineamientos y que nos parece que tienen sentido, entonces creo que si podríamos aplicar mejoras sobre la marcha, pero sin detener el proyecto porque ahorita lo que nos urge es el tiempo de verano para que arranquen las obras y si corremos el inicio de variables sociales perfectamente podríamos doña Eloísa, agregar esos elementos me parece que podamos hacer un

1 esfuerzo adicional con quien lo plantea la entidad y nosotros mismos para reforzar lo que
2 tiene que ver con capacitación, con conformación, con desarrollo de habilidades, etcétera..
3 Lo cierto es que la propuesta del plan hoy si bien es cierto tiene mejoras que se pueden
4 implementar con la guía que está reciente y es una versión mucho mejor lograda que la que
5 teníamos al inicio, entonces de eso se puede hacer más, podemos trabajar sobre la marcha.
6 Por último, el tema de administración imprevistos y otros, si estamos pensando en que los
7 imprevistos si sean liquidables para tener cierto control por lo menos al inicio de variables
8 sociales no es que se use ese dinero para lo que sea con cierto control de la entidad y
9 nuestro y lo de administración, si ustedes ven el informe que presentamos de manera
10 preliminar hace unos días a la Junta Directiva, viendo ya como está funcionando esto,
11 creemos que sí es bueno tener administración y tener imprevistos, al menos esas dos
12 líneas.

13 En este caso concreto, podríamos perfectamente aprobar el resto de la variable social
14 dejamos esto de administración e imprevistos en *stand by*, hasta que aprobamos el informe
15 final con todas las recomendaciones de variable social, con el recuento de la experiencia
16 que hemos acumulado con los proyectos que ya llevamos, eso no atrasaría absolutamente
17 nada, podemos iniciar las obras y en todo caso no ocupamos que variables sociales en este
18 caso específico arranque mañana, puede arrancar más adelante con el informe que discutí,
19 yo soy de la idea que el proyecto debe arrancar, tenemos que iniciar es un terreno del
20 Banco, tiene 20 años o más de estar esperando con Cerro Verde.

21 El proceso de aprobación en la modalidad que lo tenemos no fue sencillo, luchamos mucho
22 con el INVU para que lo aprobara así y me parece que debemos darle el banderazo de
23 salida a la empresa para que arranque las obras, y vemos estas oportunidades al mismo
24 tiempo que trasladamos un poco el inicio del proyecto, no es una decisión que yo creo que
25 estemos listos para tomar ya, a decir cuándo arrancamos, pero sí saber que lo vamos a
26 correr porque tenemos que irnos a trabajar muy finos en el cronograma de la empresa para
27 ver el tiempo cómo va la urbanización y tratar de correr todo lo que se pueda y nos
28 podríamos llevar esa tarea para ver si eso fuera la decisión. No sé si Doña Ericka, Alejandro.

29 **Director Carazo Campos:** Gracias don Dagoberto, doña Ericka, creo que tenía una
30 consulta.

31 **Sra. Masís Calderón:** Mucho lo que hablábamos decía doña Eloísa en cuanto a lo del
32 gestor social nosotros hace unos días, de hecho don Alejandro nos hacía una consulta a la
33 Asesoría Legal por el tema, incluso de los honorarios del gestor social, y nosotros lo
34 veíamos dentro de los funcionarios, de los funcionarios o de la planilla efectivamente del

consultor que eso que preguntaba doña Eloísa que si estaba para allá o que se venía para acá o que si lo trasladábamos, para nosotros efectivamente es alguien que está dentro de la oficina del desarrollador, y que como tal no lo veíamos como que si fuese un salario por un servicio, sino que, básicamente porque incluso nos preguntaban que si eso había que pagarle pues si estaba exento del 50% de los honorarios entonces, nosotros pensábamos que para nosotros no, o sea que efectivamente no le aplicaba la exoneración como se le aplicaba a otros como el abogado o que se le pagara el 50% o el ingeniero y demás, entonces para nosotros efectivamente sí es parte de lo que es dentro de la planilla dentro de lo que son las funciones del desarrollador, y que es básicamente enfocado más a lo que es la gestión social y no tanto la parte constructiva, eso por ese lado.

Y en cuanto a estos lineamientos efectivamente nosotros coincidimos que hay que iniciar en este tema como en otros temas que hemos visto como en la lista de la directriz de la 43.313 y otros temas,

Ahí a veces uno tiene que empezar con temas de prueba de error y porque en el camino pues se van haciendo las correcciones y demás y como lo dice el don Dagoberto estos temas habrán que incluirlos como lo decían hace 15 días un poco más o menos, el tema de que parte de la reglamentación lo mismo que le decía la ley, es que dentro del reglamento o dentro de los lineamientos pues tendrán que irse estableciendo todo ese tipo de alineamientos haciéndole punta al lápiz y definiendo en el proceso, o en la ejecución de un proyecto, definiendo todo ese tipo de lineamientos que se puedan ir trabajando y mejorando los lineamientos que ya se han establecido, si no afecta no solamente el avance, el plazo del proyecto y lo que son temas de costeo o de presupuesto que no es lo mismo que igual ya se acabó un proyecto, un presupuesto en un momento determinado y que ya tres meses después cuatro meses después, cinco meses después, ya está más adelante ampliaciones en el plazo y ampliaciones en el presupuesto, no se va a recoger por ese tipo de cosas, entonces, sí es importante tomar en consideración todos esos aspectos que después no van a afectar en otros aspectos tanto financieros como en plazo.

Director Carazo Campos: Gracias doña Ericka, entonces, ¿don Alejandro no sé si quería aportar algo?

Sr. Jiménez Elizondo: Bueno, nada más resaltar que estoy de acuerdo con las apreciaciones que hace doña Eloísa, y en la revisión que se hace es constatar que la propuesta que viene del Banco, coincide con la lógica que se planteó que se aprobó el proyecto y con la lógica que se está planteando de desarrollo de las obras ya propuestas alternativas como esta que implican alguna decisión de punta no pueden venir directamente

a este análisis pero coinciden que es importante que logremos llegar, por lo menos, a la consolidación y formalización de los proyectos con un acompañamiento adecuado, muchas gracias.

Director Carazo Campos: Gracias don Alejandro, ¿doña Lina?

Directora Barrantes Castegnaro: Gracias. Yo lo que quisiera decir es que la propuesta que me complace es la que acaba de ser evidente de que nosotros movamos el calendario de inicio, creo que no haberlo planteado desde ahora obedece más bien a una directriz de esta Junta, que dijimos que los proyectos tenían que iniciar con la variable social, bueno y ahora nos topamos con que no necesariamente es lo correcto en un caso como este lo que hay que hacer me parece es eso es empezar lo más pronto posible y calendarizar con la empresa de acuerdo a los tiempos, al cronograma de ellos, que don Alejandro calendarice para cuando iniciamos la variable, eso pienso yo, gracias

Director Carazo Campos: Gracias, doña Lina. ¿Doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Yo había pedido un cronograma del proyecto pero no estaba como uno quisiera, para ver cuando empezaba la construcción, sino que está toda la confusión, bueno supongo que hay otro cronograma más desglosado pero ya lo veremos y que nos lo harán llegar, y obviamente esa es la idea ciertamente, que se debe empezar tres meses antes de empezar la construcción con el diagnóstico, realmente el diagnóstico se debe hacer previo a efectos de que venga aquí con la variable social, yo creo que en este caso y muchos otros, dependiendo del plazo de construcción y si son condominios, y depende de cómo la gente maneje, y se empiezan a entregar las obras después de terminada entonces, todo eso es complicado, lo que hay que entender es que la tercera fase, es una fase de consolidación de trabajo, más cercano a la organización, etcétera, y entonces yo diría también por favor que revisen la tercera fase, como está planteada, como si estuviera en construcción todavía, no la visualizaron como que ya la gente está y que tenés que consolidar esa organización, esa comunidad y no otro tipo de proyectos.

Creo que está muy flojo, obviamente la tercera fase está muy floja, de todas maneras pero en especial porque se toma en cuenta como que la gente está no viviendo en las casas y nada, ahí don Dagoberto, también hay que pedirle a los señores de Cerro Verde que revisen y modifiquen, a la luz de la decisión que estamos tomando, para que trabajen en el proceso de consolidación de la comunidad y de los diferentes comités que el trabajo ese que se va a hacer una vez que ya no esté nadie en la comunidad, para que tengamos una autosuficiente, mejoró muchísimo eso, tengo que decirle, con respecto a la primera versión, pero sí le falta en ese sentido.

1 **Director Carazo Campos:** Gracias, para cerrar y como dice don Dagoberto, creo que el
2 proyecto pasó por muchas etapas, fue un tema con el INVU, me acuerdo que costó
3 muchísimo para que el INVU aprobara este tema después de todo lo que pasó con la
4 Municipalidad, el plan regulador y todo, que ya el proyecto estaba listo y venía como
5 viviendas horizontales y después no se pudo, creo que ha pasado por un largo camino y
6 pues bueno, hoy estamos ya viendo el resultado de todo el esfuerzo que se ha hecho en
7 este proyecto.

8 Con respecto a la variable social yo creo que es importante también, lo estuve revisando
9 pero no veo una gran diferenciación entre lo que es horizontal y vertical creo que son temas
10 aparte, cómo manejar la parte horizontal y cómo manejar el proyecto vertical, porque en
11 ese tema debemos diferenciar, no lo mismo un condominio con planta de tratamientos y
12 todo lo demás que conlleva, seguridad y todo a un proyecto horizontal como el que
13 aprobamos la semana pasada, entonces creo que vamos a tener muchos aprendizajes de
14 ambos proyectos, creo que hay que llevar esta tabulación de todo ese aprendizaje que
15 vamos a llevar durante estas etapas, tanto horizontal como vertical, para que el Banco y las
16 entidades vayan viendo hacia dónde tenemos que ir.

17 Coincido con doña Eloísa que debemos ir marcando el tema de que inicie la variable social
18 cuando el proyecto lleve un avance grande para que las familias se vayan uniendo, y que
19 el complemento sea finalizar con el tema de todo el complemento del condominio, la
20 administración y todo lo demás que queden bien capacitados, pero eso lo podemos manejar
21 en el camino como decía don Dagoberto y analizar cuál es el porcentaje de avance del
22 proyecto no sé si a un 80% de la construcción, a un 90% o a un 100% de la construcción,
23 eso tenemos que verlo.

24 Yo creo que hoy tenemos que ver la variable social, la aprobamos, y que quede nada más
25 el tema de que el inicio de la variable social estará en un análisis del avance del proyecto
26 que se verá en su momento.

27 Me parece que hay que arrancar como decía don Dagoberto y lo que dice doña Eloísa, vi
28 que la variable está en alrededor de los 50 millones es un monto que se bajó con respecto
29 a lo que doña Eloísa dijo en su momento y que viene mejorado con lo que decía don
30 Alejandro y doña Eloísa, yo creo que tenemos que ir a seguir mejorando los que conocen
31 más este tema como doña Eloísa y yo vivo leyendo ahí y viendo cómo lo vamos
32 aprendiendo, tenemos que masticar esto y lograrlo a ser una realidad para que al final y los
33 próximos proyectos que vengan mejor realizados este tema de la variable.

Entonces, me parece que hay que avanzar y las cosas se van a ir y la Administración deberá acomodarlos en el camino como dicen una vez montado hay que ver cómo lo jineteamos, pero es aprendizaje, creo que es que llevarlo apuntado no sé quién no va a llevarlo apuntado, si el personal que entrará deberá llevar la cancha muy marcada deberá ser así y llevar todo eso y ojalá que nos puedan traer un informe a nosotros, para ir viendo el avance para aprender todos.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, lo importante es que el gestor social tiene que presentar informes en cada etapa, entonces nosotros podemos tener en la primera etapa, ya ahorita y lo otro que quería recordar, es que no solamente traslademos la fecha esta, sino que también se revise la tercera fase, que sea revisada y ajustada de acuerdo con el tema al último año la gente está muy avanzada en la formalización...

Sra. Masís Calderón: Perdón, algo que es importante que se retome que ahora decía doña Eloísa y esto es importantísimo en cuanto al tema del asesor jurídico, en el tema del condominio de las actas, de las sesiones y eso, porque sí lo hizo, vean no todos los abogados sabemos del tema, con materia de condominios, creo que en esta área hay algunos que saben más que otros, del manejo de lo que es una asamblea, del manejo de lo que es los libros que se deben manejar y tampoco es que con una sola sesión la gente aprende, entonces sí es importante que los gestores sociales, que insistan realmente, que les enseñen, no solamente es ir a un día y explicarles qué es una asamblea y cómo se llena un libro, o cómo se toma eso, es que realmente se les capacite en cómo es el manejo de esto cómo se hace un acta, no es solamente una sesión, porque realmente esto es complejo y si a veces hasta para los abogados como les decía, no todos los abogados saben cómo se maneja el condominio, imagínense para otra gente que tienen otro tipo de población que no conoce esta normativa, entonces, es muy importante que se insista que se reitere a las personas que, si realmente es una capacitación de varias sesiones, y que incluso vayan a las primeras sesiones de las juntas y las asambleas a capacitarles, a explicarles, a decirles cómo se hace ese tipo de cosas, porque sí es algo bastante complejo, y yo creo que con una sola charla o una sola capacitación, no se entiende entonces eso sí es importante que se desarrolle un poco más.

Directora Ulibarri Pernús: Nada más comentar y también ahí con respecto a eso que obviamente no es solo una charla, son varias charlas, estamos hablando que la gente casi toda aquí son niveles bajísimos de educación, los que tienen imagínense lo difícil que va a ser, va a tener que ser todo muy gráfico etcétera, también debería ser especificada que la junta de condóminos debe ser especificada aquí o sea, cuáles son las capacitaciones

charlas, etcétera, que vamos a dar a esta Junta y comités, porque no es nada más me voy a meter a una junta condominal; son los que van a llevar eso, porque si aquí un grupo administrador que es lo típico, lo que nos ha pasado típico en los diferentes condominios, donde el administrador se ha querido hacer el vivo y han tenido una serie de problemas, les van a hacer lo que les van, y por otro lado, puede ser un grupo administrador que va a hacer eso entonces la gente tiene que entender, no solo que hay que pagar, sino las responsabilidades, derechos y deberes de ese condómino y vivir en un barrio, porque eso es una organización, que va a ser básicamente de ellos en un principio, después de la segunda etapa, pero ellos van a ser los que van a tener que ver y obviamente tienen que trabajar en lo que es el cuidado de todas esas obras urbanísticas, que no lo veo reflejado en lo planteado, yo creo que definitivamente la gente que está haciendo de gestor social, no está entendiendo todavía que es el gestor social de un proyecto y bueno en este caso en particular es clarísimo que no sabe, no entiende que es un condominio, ni entiende por qué, porque es una persona del área social, no sé si alguien de la empresa lo manejará pero es evidente que no se sabe por lo mínimo que le dedicó al tema de condominios.

Director Carazo Campos: Es importante eso que dice doña Eloísa y ojalá pronto tengamos el gestor nosotros también, porque al final de cuentas aquí se ha hecho un trabajo increíble con Alejandro y doña Eloísa, que ha hecho su aporte y todo lo demás, pero igual las entidades y las desarrolladoras están aprendiendo esto obviamente, entonces esperemos que podamos tal vez en algún momento como opción hacer mesas de trabajo, ir viendo los avances que hay, me parece importante traer proyectos más completos y con esto también una opción que se podría decir a la entidad y a la desarrolladora es que con la persona que ellos van a tener en la parte social que les vaya dando un acercamiento a las familias y conociéndolas y demás, y tal vez las vaya incluyendo mientras ya entramos de lleno con la variable social tal vez se pueda hacer algún acercamiento entre ellos, pero bueno.

La opción yo voy, señores, yo creo que sería votarlo, que arranquemos con la condicionante, ahí que la Administración analizará con la entidad el momento del inicio de la variable social y analizar estos detalles que doña Eloísa ha tocado con el tema de la tercera fase de, de que quede en el momento que es, me parece que con eso igual y que nos vayan dando el avance en el camino cuando será que arrancaría en el análisis de la entidad y la desarrolladora, ese inicio de la de la variable social.

Si les parece entonces compañeros, lo sometemos a votación. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración lo hago en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme, con los comentarios que hice, por favor.

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

Acuerdo N° 9 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Jiménez Elizondo]

Director Carazo Campos: Muchas gracias a todos por el aporte y seguimos con el siguiente punto que es solicitud de modificación al acuerdo de aprobación de financiamiento del proyecto de Veredas del Río II, ¿quién lo expone? ¿don José?

7° Solicitud de modificación al acuerdo de aprobación del financiamiento del proyecto Veredas del Río II

Sr. Olmos Cruz: Listo, bueno aquí es una solicitud de modificación para la aprobación del financiamiento del proyecto Veredas del Río II, presentado en diciembre del año pasado, hicimos una recapitulación del proyecto acordado mediante el acuerdo 7, la acción 98 del 2024 por ₡4.464.848.982,48 (cuatro mil cuatrocientos sesenta y cuatro millones ochocientos cuarenta y ocho mil novecientos ochenta y dos colones con cuarenta y ocho céntimos), eran 143 soluciones en modalidad S-02, bueno, el acuerdo fue el número 7 de la sesión 98 del 2024, del 16 de diciembre del 2024, por un error material se consignó de manera errónea, de los 143 hubieron 20 con un error en el valor del área y en el valor del lote.

Luego de esto se consignó con el 27 de febrero del 2025, se recibió la nota de aceptación de precios emitida por la 3-101-582 308 propietaria de los lotes donde aceptaron la nota de los nuevos precios.

Estos fueron los lotes que se modificaron, son 20 en total de los 143 los cuales hubo variaciones en el área y en el monto por ente, entonces el resultado de esto es una modificación, es una reducción total del acuerdo aprobado en diciembre de ₡11.715.114,68 (once millones setecientos quince mil ciento catorce colones con sesenta y ocho céntimos) para la partida de venta de lotes y un total de ₡63.342 (sesenta y tres mil trescientos cuarenta y dos colones) para la partida de gastos de formalización, acá podemos ver el detalle del monto original de lotes de ₡2.168.793.485,32 (dos mil ciento sesenta y ocho

millones setecientos noventa y tres mil cuatrocientos ochenta y cinco colones con treinta y dos céntimos) y los gastos de formación bajan desde ₡732.060 (setecientos treinta y dos mil sesenta colones) para un nuevo gasto de formación de ₡44.596.953 (cuarenta y cuatro millones quinientos noventa y seis mil novecientos cincuenta y tres colones) para un monto total de ₡11.738.446,74 (once millones setecientos treinta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y seis colones con setenta y cuatro céntimos) menos del monto original.

Por ende la recomendación de la Administración sería la siguiente: se recomienda dejar sin efecto lo indicado en el por tanto número 1, el acuerdo número 7 de la sesión 98-2024, para que se consigne de la siguiente forma: “Aprobar: el amparo artículo 59 de la Ley de Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento requerido para la compra de 143 lotes con servicios y reconstrucción de igual número de soluciones habitacionales, en el proyecto habitacional Veredas del Río II, ubicado en el distrito y cantón de Liberia de Guanacaste, dando solución a 143 familias que habitan en la zona de necesidad, lo anterior actuando Grupo Mutual Alajuela de la Vivienda, Ahorro y Préstamo, ente autorizado y desarrollado por la empresa Las Arandas S.A. cédula 3-101-266-273, por un monto nuevo de ₡4.433.070.625,74 (cuatro mil cuatrocientos treinta y tres millones setenta mil seiscientos veinticinco colones con setenta y cuatro céntimos), debe modificarse la línea A de acuerdo que la compra de 143 lotes por un monto total de ₡2.168.793.485,32 (dos mil ciento sesenta y ocho millones setecientos noventa y tres mil cuatrocientos ochenta y cinco colones con treinta y dos céntimos), inciso B, C y D se encuentran correctos, y se debe modificar el E, que es de gastos de formalización de las 143 operaciones, por un monto de ₡44.596.953 (cuarenta y cuatro millones quinientos noventa y seis mil novecientos cincuenta y tres colones), que incluyen ya el Impuesto de Ventas al Valor Agregado”; esa es la modificación del acuerdo puntualmente.

Director Carazo Campos: Gracias compañeros, lo sometemos a la votación.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración lo hago en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Acuerdo N° 10 que se anexa a esta acta]

8° Aclaración sobre el acuerdo de aprobación de 150 bonos extraordinarios en el territorio indígena Alto Chirripó

Director Carazo Campos: Seguimos con el siguiente punto, la solicitud aclaración sobre el acuerdo de aprobación de 150 bonos extraordinarios en el territorio indígena Alto Chirripó.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, gracias, gracias don Marcos. Aquí tal vez aclarar que no es una solicitud de modificación del acuerdo como lo va a explicar ahorita en detalle José Carlos; lo que estamos haciendo es nada más informarles a ustedes de que dentro del informe se ajustaron dos tablas, la tabla 5 y la tabla 6.

Sin embargo, el acuerdo como salió está correcto, el estado de los beneficiarios y todas sus calidades está correcto, entonces nada más es informarles a ustedes el pequeño cambio que hicimos en el informe, no es modificación del acuerdo, sino bien es nada más conocerlo.

Sr. Olmos Cruz: La aclaración prácticamente del acuerdo es conocerlo nada más, no hay que aprobarlo sí, gracias Don Walter, se comunicó nada más por un tema de un error material, en el oficio 169 de la Dirección FOSUVI, durante el cuadro 5 y 6, en realidad fueron representadas unas incongruencias en las columnas, señalaba el cuadro número 5 el que estaba en el informe es el de arriba y el original quedó abajo, que fue la fe de erratas que enviamos luego y el cuadro número 6 es solamente el tema de la cantidad de casos abajo, es lo que se modificó nuevamente, como repetimos, no se cambió ningún tema del monto, el monto está correcto y la lista de beneficiarios está bien.

Director Carazo Campos: Punto del Informe de seguimiento de los planes de Autoevaluación.

[Se retira de la sesión el señor Olmos Cruz]

9° Informe de seguimiento de los planes de Autoevaluación del Control Interno 2023, con corte al 31/12/2024

[Se incorpora a la sesión la señora Magaly Longan Moya, jefa de la Unidad de Planificación Institucional]

Sra. Longan Moya: Buenas tardes.

A partir de los de los planes de acción formulados para subsanar las debilidades de los sistemas de control interno que resultaron del proceso de autoevaluación del 2023 y según lineamientos comunicados en una circular en diciembre del 2012, las dependencias emitieron el reporte de ejecución con corte al 31 de diciembre, de los planes de acción de la autoevaluación.

En concordancia con los factores prioritarios las acciones de mejora se focalizan en el componente de sistemas de información, valoración de riesgos y ambiente de control.

Una vez establecidos estos planes de acción, las dependencias presentaron un avance de su implementación en el periodo 2024.

En este cuadro que estaba en el informe, refiere a las 65 acciones por factor de control y las que están cumplidas y en proceso.

En cuanto a la programación de las acciones de acuerdo con los resultados que muestran las propuestas de planes de acción, para el 2024 se tenían programadas 28 acciones, estas el primer semestre se cumplió con 9, en el segundo semestre 16 y 3 se mantienen en proceso. Esas 3 acciones que se mantienen en proceso son del área FOSUVI que están relacionadas con lo que son sistemas de información de calidad que se envían a las demás áreas y capacitaciones que se deben dar de manera interna en el personal sobre procedimientos internos.

No se ha cumplido con esa cabalidad debido a que todavía hay brechas para que se deben concretar.

También se ha presentado cambio de personal en la Dirección debido a las renunciaciones y cumplimiento de los planes de vacaciones y también la distribución que ha habido de funciones a otros funcionarios. Pero están en proceso no se lograron cumplir.

Bueno hay un detalle en anexo 1 que está como el detalle de cada una de estas 65 acciones.

Para el 2025 se encuentran programadas 37 de las cuales 14 se registran en proceso y 22 no han iniciado. De estas no iniciadas 3 son del componente de ambiente control y 19 de evaluación de riesgo que este es el reto al que tenemos todas las dependencias, con lo que se determinó en este proceso sobre riesgo de corrupción, que es un trabajo que se ha venido dando con la coordinación de la unidad de riesgos y que esperaríamos con el proceso de valoración VAR 2025, llevar a cabo este proceso de valoración de riesgo de corrupción, 3 de actividad de control, 9 de sistema de información y 1 de seguimiento.

En este cuadrito está como el anexo, el resumen de las acciones, de las 65 acciones y el detalle también está en el anexo.

Conclusiones: Se dio seguimiento a las 65 acciones, en cuanto a lo que es la programación y los resultados que se muestran, para el 2024 se tienen programadas 28 acciones para el cierre del periodo, un cumplimiento del 89%, con una brecha ahí que son de las 3 acciones del área FOSUVI que les mencioné anteriormente.

Para el 2025 se encuentran programadas 37 acciones 14 se registran en el proceso, 22 no han iniciado, 3 son de componente de valoración de riesgo 9 de valoración de riesgo, 3 de actividad de control 9 de sistema de información y 1 de seguimiento, esto es del Sistema de Información.

Las recomendaciones eran someter aprobación de la Junta Directiva, continuar fortaleciendo la cultura de control a través de la capacitación continua y sostenida, es uno de los principales retos que este proceso tiene o la trazabilidad que tiene con todas las áreas del Banco, lo que permite a las personas de todo nivel jerárquico ampliar su conocimiento sobre el control interno y se facilite la puesta en práctica en día a día de su gestión.

Bueno, utilizar esta información, como un insumo para la toma de decisiones a todo nivel y comprender que el proceso de control interno es continuo y no tiene un fin, sino que va evolucionando, pero también debe irse adaptando al dinamismo y circunstancias del entorno. Básicamente.

Director Carazo Campos: Muchas gracias doña Magaly. ¿Doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Veo que FOSUVI una situación que viene a bajar un poco la calificación ¿podrías presentar cuáles son las actividades?

Sra. Longan Moya: Viene ahí en el anexo uno, lo que refería es hay unas actividades del ambiente de control que referían a, por ejemplo, aspectos que tienen que ver con las recomendaciones, por ejemplo, el DAC que estaba liderado por Joyce Agüero, había propuesto unas acciones al irse ella, por el tema de las vacaciones y entrar también José Carlos en todo este proceso de acomodo, eso no se ha podido completar y además refiere a que sea la jefatura el titular subordinado responsable de esa área que lleve a cabo esas actividades.

No obstante, la jefatura, en este caso José Carlos, lo está considerando y reprogramando no es que no lo va a dejar de hacer no, dice: yo lo voy a retomar, pero no se pudo hacer en este período de ajuste del segundo semestre o a partir de que la compañera Joyce está fuera y están priorizando con todo el acomodo también del equipo con entrada de lo que es OPTIMUS.

Después también las actividades de valoración de riesgo que es las que también nosotros insistimos a las áreas, tratar de tener una programación conjunta en algunas áreas, vamos a empezar a trabajar con la Unidad de Riesgos pero al final de cuentas la idea es hacerlo de forma institucional para el periodo 2025 y otras cosas de capacitación que ellos solicitan, si se hizo una capacitación en diciembre sobre temas de ética, pero si hablan sobre capacitación propiamente del proceso de control interno que es más que un tema de ética

Directora Ulibarri Pernús: ¿Esos informes cada cuanto lo mandan a las áreas?

Sra. Longan Moya: Este seguimiento es semestral doña Eloísa, uno con corte a junio y otro con corte a diciembre.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y semestralmente lo envían?

Sra. Longan Moya: Sí, claro, el proceso es institucional, lo hacen todas las dependencias nosotros hacemos una consolidación de los resultados.

Director Carazo Campos: ¿Es para aprobación este? ¿Aprobación? Sí. ¿Alguno tiene otra consulta?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 11** que se anexa a esta acta]

Director Carazo Campos: Muchas gracias. Seguimos con el punto del informe de cumplimiento del plan estratégico, del Comité de Planeamiento Estratégico

10° Informe del cumplimiento del Plan Estratégico Institucional 2023-2026, al 31 de diciembre de 2024 y seguimiento de las proyecciones financieras

[Se incorpora a la sesión la señora Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI].

Sra. Longan Moya: El pasado 21 se conoció el Plan Estratégico del Comité de Planeamiento Estratégico, con corte al 31 de diciembre, obviamente venimos con los resultados generales y con las recomendaciones también que validó el Comité. Bueno, este proceso contempla la valoración de la información de los siete objetivos estratégicos y los

20 indicadores estratégicos y sus respectivas metas, según los cronogramas establecidos en el marco de gestión integrado del PEI, fue aprobado por la Junta Directiva en la sesión 53, del 23 de noviembre del 2023 y también modificaciones en algunos cronogramas de iniciativas estratégicas también que fueron aprobadas en junio del año pasado.

Se hizo una verificación por medio de la plataforma Delfos, se hace un proceso previo obviamente, para verificar que todas las acciones estratégicas todos los indicadores y metas estén vinculados a la planificación operativa, en este caso como estamos evaluando el periodo 2024, al periodo 2024.

Lo hacemos por medio de la plataforma Delfos, que es donde las dependencias responsables registran su planificación.

Se hace un análisis de todas las variables del indicador, la fórmula de cálculo, la evidencia documentaria, la ejecución de las iniciativas estratégicas, todo lo que esté calendarizado para el periodo 2024.

El resultado global de este proceso nos da un 84.82% contemplándose una perspectiva financiera y perspectiva clientes en nivel excelente que es un 100% y 97.86% respectivamente, la perspectiva de procesos que contempla cuatro objetivos estratégicos, un 83.93% un nivel aceptable y va a precisar el crecimiento 58% en necesidad de mejora. A niveles de cada una de las perspectivas, estos son los indicadores de la perspectiva financiera ambos indicadores en nivel de excelente, se cumplieron los resultados o las metas estimadas aquí estamos hablando del porcentaje de crecimiento del patrimonio un 5.52% y el otro indicador asociado al porcentaje de crecimiento anual de la cartera un 10.52%.

La perspectiva *clientes*, prefiere a dos indicadores, el índice de calidad del servicio al cliente, los diferentes grupos de interés, recordemos que este está asociado a una encuesta que se hace, que hace la unidad de comunicaciones que tiene una serie de variables bueno, para el periodo la nota fue un 81.37% y luego las iniciativas y productos o servicios financieros valorados e implementados también, que se cumplió con lo que estaba establecido para el 2024, en este caso es referido a lo que fue el programa de avances.

Con respecto a la perspectiva de procesos, esta perspectiva tiene cuatro objetivos, este es el 01, que refiere a mejorar los procesos de gestión, calidad institucional para aumentar la eficiencia y efectividad organizacional son cinco indicadores que están asociados a este objetivo estratégico, el número de procesos críticos de negocios realizados y optimizados, cantidad de solicitudes de financiamiento a proyectos artículo 59 que se resuelven en 60 días o menos, cantidad de solicitudes individuales de artículo 59 que se resuelven en 30

días o menos, el indicador de disminución de superávit específico y lo que refiere a el indicador de procesos de apoyo realizados y optimizados.

Estos indicadores el primero que refiere a los procesos, aquí estamos hablando de tres procesos que revisó la Dirección FOSUVI que refiere a la identificación y selección de proyectos de vivienda, proceso de aprobación de proyectos de vivienda e inspección y control de inversión el área lo valida en cumplimiento del 100%, sobre esto hay unas recomendaciones también al final y la Dirección FOSUVI también reporta la revisión del procedimiento para la aprobación de créditos y la incorporación y evaluación de las entidades autorizadas, ese es el que da el seguimiento de los cinco de la variable meta de cinco.

Con respecto al indicador segundo que es sobre el tema de plazos en lo que es solicitudes de financiamiento de proyectos artículo 59 que se resuelven en 60 días o menos, tiene una calificación de 33%, bueno aquí que se refiere se recibieron 15 proyectos en el periodo, los cuales cumplen con los tiempos establecidos 60, que es de 60 días o menos, cinco proyectos.

El otro indicador es el de cantidad de solicitudes individuales de bono artículo 59, que se resuelven en 30 días y menos también, no se cumple en el periodo con un 7%, aquí también se hace referencia en el informe sobre cómo se compone ese resultado, sobre las solicitudes que ingresaron y las que se resolvieron en el plazo establecido de los 30 días, lo que da un 7%.

El otro indicador que es el de superávit, con respecto al cierre del 2023 en lo que aumentó 14 puntos y también se hace pues toda la explicación, que al cierre del 2023 del monto de recursos comprometidos por girar era ₡114.851.000 (ciento catorce millones ochocientos cincuenta y un mil colones), al cierre del 2024, ₡130.000.000 (ciento treinta millones) lo que representa un aumento ahí del 14% del superávit y ese es el resultado en rojo de ese indicador y el otro que refiere a la revisión de también de dos procesos de apoyo pues aquí está el proceso de contratación de bienes y servicios y el de dotación de personal, también, que se atendió de acuerdo a lo que se tenía establecido para el 2024.

El otro objetivo estratégico de esta perspectiva es el que denominamos Proceso 02, que es todo lo que tiene que ver con la modernización tecnológica y digitalización de procesos que permitan la continuidad de operaciones, la suficiencia de la infraestructura la seguridad y control de la información así como el soporte a la estrategia organizacional según las prioridades establecidas en el Plan Estratégico Institucional, el indicador sobre cantidad de procesos medulares de proyectos óptimos implementados con un resultado de 12 de 16 y

el otro indicador porcentaje de etapas desarrolladas para la integración de los módulos de expediente electrónico de funcionalidad integral de proyectos óptimos que se cumple de acuerdo a lo que está establecido para el 2024, bueno aquí hay un detalle de los de los módulos.

El indicador Proceso 03 que refiere a mejorar y fortalecer de manera sistemática el ambiente de control y la cultura de cumplimiento así como el alineamiento organizacional para la gestión de riesgos los dos indicadores pues están en un nivel de cumplimiento excelente de acuerdo a lo que estaba programado para el 2024, se cumplen las metas establecidas en el 2024 para el indicador sobre porcentaje de disposiciones de entes de control, supervisión, fiscalización internas y externas y el otro indicador que habla sobre el nivel de madurez de la cultura de riesgos institucional, bueno aquí viene un detalle de los indicadores.

Luego viene el cuarto objetivo de esta perspectiva procesos Proceso 04, que tiene que ver con toda la gestión del fondo de subsidio de vivienda básicamente tanto los indicadores estratégicos como los específicos de esta perspectiva pues refieren a FOSUVI.

Aquí tenemos los relevantes que tienen que ver con lo que ya habíamos presentado también en el informe de ejecución del POI que tiene que ver con los indicadores de bonos, los números de soluciones de vivienda otorgadas a la población de escasos recursos, hasta estratos hasta uno y medio, que se cumple de acuerdo con el estimado para el 2024.

El número de soluciones de vivienda otorgadas a la población de ingresos medios que es de 2 estratos, de uno y medio a seis, que se cumple un nivel medio, aceptable el número de operaciones formalizadas a mujeres jefas de hogar 5901 casos, el número de operaciones formalizadas por medio del bono RAM y lo que refiere a bono colectivo o bono comunal.

El último indicador o el último objetivo, de la perspectiva aprendizaje y crecimiento que es mejorar la cultura organizacional y fortalecer las competencias del personal, que también tiene alrededor de unos 8 indicadores, 2 indicadores son estratégicos con los que se mide el avance de este objetivo que sigue pues tenemos en resultados en indicadores de tiempo de respuesta en proceso de selección con un 17% de 100 y el de porcentaje de funcionarios evaluados con resultados de 85 o más que se cumplió desde marzo del 2024,

Aquí hablamos de este indicador que durante todo el periodo 2024, la meta era que se resolvieran en 36 días hábiles o menos los procesos de selección de personal, aquí hay solo 6 que se resolvieron en ese tiempo, hay una explicación que se amplía en el informe pero bueno en cuanto a la desviación en la dirección administrativa señala bueno la

capacidad instalada en el área de recursos humanos, también aunado al desarrollo y la implementación de la fase 3 del proyecto OPTIMUS y bueno y que la Junta también aprobó en octubre finales de octubre, la plaza para reforzar esta área y que obviamente ya para el 2024 no podía entrar en operaciones, sino hasta el 2025 cuando se asignaba el recurso presupuestario para iniciar el proceso de contratación que entiendo que ya inició y está por formalizarse.

Y el otro indicador pues es la evaluación del desempeño que se cumplió ya lo habíamos mencionado en el informe al semestre que se cumplió desde el mes de marzo.

Hay una variable del desempeño acumulado que hicimos para los dos periodos en este grafiquito, también en el informe se reporta pues todo el detalle del seguimiento de las recomendaciones que llevaba el informe la vez pasada el del con corte a junio y el seguimiento que se le dio, viene un detalle ahí parte de la información que se brinda en este informe.

Las conclusiones se considera un desempeño aceptable en el 84-82 de acuerdo a los parámetros establecidos del plan estratégico con corte al 31 de diciembre del 2024, todos los indicadores de los objetivos estratégicos del PEI a diciembre del 2024 fueron validados con una respectiva evidencia documental aportada, respecto a la evidencia documental como respaldo del cumplimiento al 100% del indicador referido a procesos críticos de negocios revisados y optimizados, lo que refiere a FOSUVI fue revisada mediante un oficio en enero del 2025 y bueno ahí nosotros estamos haciendo unas recomendaciones en línea con los lineamientos institucionales para el control y la elaboración de documentos del Sistema de Gestión del BANHVI que refiere a que deben de quedarse documentados y levantados esos procesos que ya fueron revisados, esta es la misma conclusión con respecto a los procedimientos revisados y su optimización y la socialización debe formalizarse a partir de los resultados de la estrategia que señala la dirección FOSUVI en este oficio donde nos valida la realización de esas metas al cierre del 2024, es una guía de trabajo lo que se espera de esos procesos revisados y que va a incidir en el desempeño de los siguientes tres indicadores que están en esta perspectiva, que refieren a los tiempos de respuesta de lo que es artículo 59 casos individuales como también proyectos, que son estos indicadores que referimos acá, que son los que están pues con el menor desempeño al cierre del periodo por debajo del 74%, estos tres del FOSUVI y el de tiempo de respuesta de selección.

Respecto a las desviaciones, ya se han dado seguimiento a los planes de mejora propuestas, no obstante, el desempeño de estos indicadores se mantiene al cierre del 2024

1 en necesidad de mejora tal y como mencioné con seguimiento de las todas las
2 dependencias pues se implementaron planes de acción que todavía pues no han dado el
3 resultado. Esto es lo mismo que les decía la Dirección FOSUVI elaboró un documento que
4 se llama Mejora al Proceso de Análisis de Proyectos para el análisis de proyectos se
5 implementó un plan piloto para un proyecto, del cual se valoraron mejoras para poder
6 ejecutarlas en los demás proyectos y así poder mejorar y lograr con este indicador así
7 mismo que se han realizado cambios estratégicos a nivel de dirección para que el personal
8 tenga clara la información que se debe calcular y reportar para el indicador, de ahí la
9 importancia de que se documente todos estos procesos.

10 Recomendaciones, aprobar los resultados del informe general, avalar las acciones
11 propuestas para dar atención a las desviaciones que fueron las que están aquí detalladas.
12 Se hacen recomendaciones específicas a la Dirección FOSUVI las diputadas del
13 Departamento de Análisis y Control y el Departamento Técnico que son los que tienen pues
14 tres indicadores en rojo, que son los que referimos al FOSUVI y después, específicas
15 también como les decía son estos tres indicadores el P-01-02-01, el 02-01, aquí está el otro
16 el 02-04 y también pues a la Administrativa y a la Gerencia, en este caso que era pues ya
17 llevar a cabo ese proceso de dotación de personal que fue aprobado por la Junta Directiva
18 para robustecer el equipo de trabajo de la Dirección, para dar atención en 2025 a todas las
19 actividades de este indicador primero que refiere a los tiempos de respuesta a los procesos
20 de dotación de personal.

21 **Director Carazo Campos:** Bueno, muchísimas gracias. Yo tengo un par de consultas.
22 Nosotros habíamos analizado y aprobado el tema de la reestructuración del Departamento
23 Técnico, que eso fue el año pasado, hace unos meses, me gustaría saber, don Walter,
24 ¿para cuándo se va a poner en práctica ese tema?, eso como número uno, para el DAC,
25 habíamos aprobado creo que dos plazas más, si no me equivoco nuevas, creo que eran
26 que habían dos o una cosa así, creo que en ese momento el DAC contaba con cuatro en la
27 lista y se metieron para cuatro más, con ese tema a mí lo que me gustaría saber viendo
28 todo el crecimiento que hoy tenemos con el tema del presupuesto y además el DAC es uno
29 de nuestros pulmones, cuando uno analiza entidades que ven lugares hasta entidades
30 pequeñas, tienen tres cuatro analistas y nosotros sí tenemos pocos analistas ¿verdad?
31 Viendo ordinario, viendo Artículo 59, don Dagoberto, don Walter, ¿ya se ha hecho un
32 análisis de verdad para ver si el DAC con ocho, vamos a dar abasto? y si ya están todos
33 los ocho.

1 También a mí, de verdad me gustaría que ese análisis sea más robusto, porque me parece
2 que los tiempos de respuesta, por lo menos que lo que uno ha escuchado en los casos
3 individuales, no es el idóneo que se espera, más en el artículo 59 que las familias esperan
4 una aprobación de un caso donde están amarrados una opción de compra y venta, que un
5 vendedor no quiere esperar más de un año.

6 Hoy el artículo 59 tiene un afuera un tema en el que casi nadie quiere dar lotes para eso y
7 es por el tema que hay casos que han durado dos años o más aquí pegados, y yo tengo N
8 cantidad que conozco que ha sido así, entonces yo creo que es importante ver como esto
9 nosotros lo minimizamos.

10 Y voy más allá nosotros siempre decimos que nuestro presupuesto lo ejecutamos en la
11 totalidad y bueno, no es tan cierto lo comprometemos en la totalidad, porque la ejecución
12 no se hace total desde el 2024, nosotros iniciamos el 2025 ejecutando el presupuesto del
13 2024, que ha comprometido y empezamos a formalizar y en marzo del 2025 y en el primer
14 semestre 2025 estamos ejecutando el presupuesto del 2024.

15 A mí por lo menos me gustaría tener una meta de ver que tenemos que hacer para lograr
16 dejar ejecutado un presupuesto en el mismo año, para que la cantidad de bonos que entran
17 porque siempre se dice, tenemos bonos hasta para aprobar de 2030, si fuera el caso,
18 Mutua dice en uno tengo no sé cuántos, en el otro tengo también no sé cuántos, entonces
19 si fuera por casos nosotros el presupuesto estaría cocinado como en 6 meses del año,
20 entonces y nosotros 6 meses pasaríamos ejecutando, entonces a mí si me gustaría
21 compañeros y en algún momento, don Dagoberto y don Walter, ver si podemos traer un
22 análisis de que nos hace falta o que sería a lo que teníamos que llegar para lograr nosotros
23 ejecutar el presupuesto con mayor antelación y dejarlo emitido en el mismo año, creo que
24 sería un éxito que ahorita ustedes van a explicar y hay muchos trasfondo de todo lo demás
25 que nos lo han explicado algunas veces, pero más de lo que ustedes nos han explicado de
26 por qué no se puede, yo quisiera que nos ocupemos en el que podríamos hacer para hacer
27 realidad esto, porque yo sé que entran los casos, que van, que vienen que falta esto, que
28 hay correcciones, que la entidad lo devuelve, que se lo devuelven a la empresa, entonces
29 eso lo conozco porque lo viví en cambio propio ¿qué podemos hacer para modernizar esto?
30 y para ir hacia lo que yo estoy proponiendo, es eso y me gustaría compañeros que lo ojalá
31 ustedes lo puedan analizar con el equipo y visualizarlo, ¿cómo podemos lograr esa meta?
32 que yo me gustaría, por lo menos antes de irme acá que nos queda como un año o menos,
33 poder tener algo de eso avanzado; eso con ese tema, y viendo los tres puntos que tenemos
34 en rojo, a mí me gustaría ver si hay un análisis de esos tres puntos que están en rojo,

1 porque es el departamento propio es un tema de eficiencia, eficacia de reacción, de
2 antelación a lo que va a pasar, de ir adelante del plan que tenemos, de ir adelante de los
3 proyectos, de la adversidad que nos puede presentar yo creo que ahí también tenemos que
4 atacar eso con el tema de los proyectos y todo lo que doña Magaly ha explicado de lo que
5 estamos fallando parece que este departamento del FOSUVI y DAC tiene que tener una
6 reestructuración y un análisis profundo de cuáles son nuestras mayores debilidades que
7 creo que las conocemos y no solo revisar eso ocuparnos de cuál va a ser nuestra
8 metodología para que esto nosotros lo podamos mejorar y creo que en la estructuración
9 que ustedes nos habían presentado venía muy clara, por lo menos en el Departamento
10 Técnico esa estructuración de inspección y desarrollo de proyectos, que creo que en esa
11 parte de desarrollo de proyectos tenemos que enfatizarnos muchísimo y don Walter lo ha
12 dicho algunas veces y yo también, pero más allá de saber del porqué no se ha logrado es
13 cómo nos vamos a ocupar qué análisis tenemos o si en algún momento podemos hacer
14 una mesa de trabajo de que ustedes nos indiquen hacia dónde vamos con esto porque yo
15 creo que tenemos que mejorar. Muchas gracias.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** El seguimiento al plan estratégico nos deja claramente identificados
17 cuales son los focos de atención, primero, sin duda el tiempo de respuesta tanto en
18 proyectos como en casos individuales, ese es uno.

19 Segundo, acelerar los procesos de giro, desembolso, es decir, la disposición de los recursos
20 que eso lo vemos reflejado en el indicador del superávit específico, aunque lo discutimos
21 en el Comité de Planeamiento Estratégico es probable, 99% casi seguro, que tengamos
22 que hacer un recálculo, una redefinición de la fórmula yo creo que sí es conveniente, por lo
23 menos de manera momentánea.

24 Tercero, que no está mal, pero es un reto enorme y se ve de este seguimiento todo lo que
25 tiene que ver con la modernización tecnológica específicamente es el proyecto de
26 modernización de la plataforma de Optimus.

27 Cuarto, que incide en muchos procesos institucionales es todo lo que tiene que ver con los
28 procesos de contratación y particularmente, el de Recursos Humanos. Si uno analiza esos
29 cuatro elementos más lo que tiene que ver con mejora continua los procedimientos
30 optimizados como lo establecimos en el Plan Estratégico nos damos cuenta que hay cinco
31 o seis temas donde tenemos que enfocar, particularmente para acelerar los tiempos de
32 respuesta en artículo 59, en proyectos efectivamente lo hicimos, se hizo, por eso
33 propusimos el reacomodo, la reestructuración o distribución de funciones en el
34 Departamento Técnico, Análisis y Control Subgerencia de Operaciones, una parte de la

1 Subgerencia financiera, todo lo que vimos el año anterior, entonces ya el análisis está
2 hecho, ahorita lo que nos resta es terminar el proceso o esos procesos de contratación para
3 fortalecer los equipos ustedes me han escuchado a mí en otras ocasiones en esta misma
4 sala, decir que primero el análisis, primero los procesos optimizados, primero las metas
5 establecidas, primero presionar más por mejores resultados con la misma gente que
6 tenemos y después la contratación y esa ha sido la consigna siempre, sin embargo el
7 producto de ese análisis tendremos cuenta de que efectivamente aun cuando se realizaron
8 procesos, aun cuando simplificamos tareas, aun cuando tomamos medidas internas,
9 definitivamente hay una carga, no solo en análisis y control o solo en recursos humanos,
10 que aprobamos una plaza, esto sucede en otras áreas de la institución y que vamos a tener
11 que ir abordando, ya las hemos ido abordando y voy a usar el ejemplo, de la Unidad de
12 Planificación aquí, está Magaly, ya ese análisis lo había solicitado Magaly de hecho lo había
13 dicho hace muchos años, lo actualizamos y eso lo vamos a ver próximamente acá, y así en
14 distintas áreas ahora, uno tiene que priorizar donde quiere enfocar, hoy por hoy, si algo nos
15 demanda a nosotros, cualquier parte interesada, de hecho es tiempo de respuesta en el
16 artículo 59 y el proyecto y en eso vamos a enfocar, y después vamos a ir a las otras áreas,
17 creo que todas van a pasar por ese proceso, ahora ¿cómo queremos abordarlo?

18 Yo creo que como siempre hemos hablado, hay medidas inmediatas, hay medidas de
19 mediano plazo y hay medidas de largo plazo, la semana pasada yo ya le remití junto con
20 Magaly, le remitimos la propuesta final del cartel de modernización, porque eso es lo que
21 finalmente nos va a llevar a un cambio estratégico en el Banco, eso ya lo tienen ustedes,
22 yo eso lo mandé para que le echen una estudiada, esperaríamos que lo agendemos, si no es
23 de hoy en ocho sería de este jueves que viene en ocho pero ya lo tienen, entonces vamos
24 a enfocar en los procesos de contratación hoy precisamente hice el análisis de lo que
25 tenemos en el artículo 59 individual, tenemos 905 operaciones aquí en el Banco por 18 mil
26 millones, 67% de los casos en una sola entidad, 70% de las operaciones en compra de lote
27 y construcción, 50% de los lotes y construcción, además son adultos mayores e hicimos
28 ese análisis, y hoy justamente ahora a las nueve mañana convoqué a dos funcionarios
29 específicos del Área de Análisis y Control y les designé como proyecto institucional
30 prioritario el análisis de esas 905 operaciones, dos recursos los estoy sacando para que se
31 dediquen únicamente a eso, de los cuales es un recurso que va a entrar al Banco, serán
32 las plazas nuevas que no teníamos, ya tenemos uno más más uno que ya estaba aquí pero
33 por tiempo definido, ya lo dejamos en tiempo completo, y esas dos personas les he
34 encargado entrarle de lleno al tema del artículo 59 individual, como proyecto específico,

1 institucional, importante, con o sin presupuesto, porque ustedes bien saben, a nosotros
2 FODESAF nos gira el dinero en doceavas partes, entonces podemos acelerar un montón
3 pero no podemos iniciar esas obras.

4 Sin embargo, les dije no importa, ustedes despreocúpense del presupuesto, también nada
5 más digan, está revisado, está aprobado el tema de la Junta, no es el atraso el atraso, no
6 está en la Junta, el atraso no está en la aprobación, en los procesos de la Gerencia General
7 ni mucho menos, pero hay que revisar los expedientes, entonces hicimos ese análisis don
8 Marcos justamente para poderle entrar de lleno a esas 905 operaciones, y de eso voy a
9 estar en mi informe, la próxima semana a la Junta.

10 Por otro lado, le solicité a don José Carlos y a don Walter que se me enfoquen en los
11 proyectos específicamente que se me desentiendan de los casos individuales porque este
12 equipo los va a sacar adelante y que se enfoquen ellos en los proyectos, ahorita le voy a
13 pedir a don Walter que se refiera a eso, porque ya hemos hablado y ya ha estado trabajando
14 en eso, entonces coincido, ya hicimos el análisis, esa es la forma en la que le vamos a
15 entrar, hoy entró un recurso, y en las próximas semanas van a entrar los otros, justamente
16 para enfocar en el Departamento de Análisis y Control además, ya acordamos con el
17 Ministerio de Vivienda creo que se los mencioné en una sesión anterior, tres recursos del
18 Ministerio de Vivienda que nos van a acompañar hasta el día 24 de julio, es decir, nos van
19 a acompañar marzo, febrero, mayo, julio casi julio, por cinco meses, tres recursos para que
20 vengan a apoyarnos en los procesos de bono ordinario, nuestro problema está focalizado
21 son las operaciones individuales de 59, no hay ningún otro, los bonos ordinarios incluso hoy
22 que, hablaba con don José Carlos y don Walter acordamos ir a hacer una gestión una a
23 una entre las entidades porque en bono ordinario nos arrancaron flojos, pero bueno, el
24 problema no está ahí el bono ordinario nunca ha sido un problema, ni será un problema.

25 Entonces así vamos a enfocar las dos las dos cosas, sobre el proceso ese de reacomodo
26 para no decir reestructuración, porque en realidad no es una reestructuración, solo es el
27 proceso de acomodo, de fortalecimiento del área, principalmente de FOSUVI, de manera
28 semanal estoy viendo con el equipo los avances ya las actividades están priorizadas, ya
29 sabemos cuáles son las actividades y estamos viéndolo, pero sabemos dónde hay que
30 enfocar hay plazas que van a esperar un poquito más, otras son inmediatas, las que usted
31 ha citado son inmediatas, están en la línea en la línea 1.

32 Termino diciendo que, podríamos perfectamente en las próximas semanas traer un reporte
33 de eso, para dar el seguimiento a lo aprobado por la Junta y el cronograma de
34 implementación, tenemos las acciones definidas, están calendarizadas están definidos los

responsables y hay un equipo que está trabajando en ese tema entonces, creo que nada me cuesta traer un pequeño reporte de cómo va el proceso de implementación. No sé, don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias. Sí, a ver, sí hay un repunte completo en la colocación; los primeros meses que estuve acá, cuando hice una reunión con el personal del Departamento Técnico y con el DAC y me decían es imposible, no podemos presentar proyectos en menos de 60 días entonces yo les dije intentemos ya que hoy dado el resultado, a pesar de que es un porcentaje bajo un 33% pues ya hemos logrado hacer tantos proyectos pequeños como proyectos grandes en menos de 60 días, y estamos en proceso de mejora continua, inclusive si no me equivoco fue el viernes o hoy le firmé un documento para que tanto doña Mariela como don José Carlos, me presenten ya de manera formal, el nuevo procedimiento de revisión de proyectos que se estuvo manejando el año pasado como un proyecto piloto, donde logramos acortar un montón de tiempo y ya revisado esto sería pasarlo entonces a la Unidad de Planificación Institucional, aquí donde está Magaly, para que ya se formalice esta mejora del procedimiento, entonces ya con esto ya estaríamos logrando tener los proyectos en un plazo menor de 60 días, y como decía don Dagoberto, lo que es el tema de individuales, ya lo estamos manejando de una manera totalmente distinta, entonces se está destinando gente totalmente dedicada a ponerse a lo que más nos interesa que es el artículo 59, ordinarios siempre están ahí, pero eso está trabajando solo, entonces el que tenemos que mejorar es el artículo 59 y con la estrategia que se están comenzando a partir de hoy, creo que vamos a tener también los resultados ahí lo voy a invitar cuando tengamos algún proceso de mejora continua para que lo revisemos.

Directora Ulibarri Pernús: A mí también invítenme para ver los procesos de antes y después de mejora continua, lo ponen en plazo eso es muy interesante. Tengo unas preguntitas a don Dagoberto, nos indicás que hay dos personas que las están dedicando al tema del artículo 59, son 905 operaciones, ¿cuántas operaciones resuelve cada persona digamos por semana?, para ver cuánto le van a llevar a 905, me imagino que son los números en ese sentido, cuánto tiempo nos va a llevar esto y cuántas digamos por semana vamos a tener, pues si hay presupuesto yo no sé si podemos aprobar dejándolo para esperar entonces nos vamos a dar cuenta como Junta del avance, ¿cuántos podríamos esperar nosotros por semana?

Sr. Hidalgo Cortés: Vamos a ver, en tiempos combinados, es decir, mientras la gente está revisando ordinario y está revisando artículo 59, digamos que en promedio cada revisión de cada caso está durando dos horas, yo nunca he estado de acuerdo con eso me parece

que es demasiado tiempo, pero yo hoy lo conversaba con ellos y aspiramos a que cada funcionario pueda ver al menos seis expedientes diarios, y a partir de ahí hacemos la certificación por la cantidad de casos que hay, esa es la estimación.

Sin embargo, de los dos recursos, uno es nuevo, entró hoy al Banco y de hecho le pedí ir a profundizar en el tema, y de hoy en ocho vamos a tener otra reunión para ver, cuál es la estimación, pero yo aspiro a que un funcionario pueda realizar seis, siete expedientes de manera diaria, eso evidentemente depende de cómo estén los expedientes, sin embargo, también tiene que haber la indicación de que el proceso de revisión tiene que hacerse de manera objetiva y no rechazar un caso por cualquier cosa, tenemos que construir para que los casos se aprueben, con eso podemos hacer algunos números, lo vamos a ir viendo, también depende de algunas mejoras en procesos que hoy me señalaron quiero verlo, no lo hemos visto, pero con eso podríamos.

Entonces, bajo esa línea doña Eloísa, tenemos que tener digamos tres grupos de casos del proceso de revisión independientemente, tres grupos de casos uno, los casos que quedan aprobados a nivel de la Administración, que pueden ser aprobados de manera inmediata por la Junta Directiva porque esa entidad dispone del presupuesto para que se apruebe, ese es un grupo, el segundo grupo, son aquellos casos que pueden quedar aprobados condicionados, porque sabemos que el presupuesto del año nos va a alcanzar para el proceso de emisión y tercero, el grupo de casos que definitivamente por contenido presupuestario no va a ser factible sacar en el año 2025.

Directora Ulibarri Pernús: Aclárame bien los que están, porque hay recursos en ese mes, y los otros serían los que podrían darse en otros meses y los que definitivamente nada.

Sr. Hidalgo Cortés: Por eso son 905 casos y aquí tengo los datos, son 905 casos para que tengan una idea, ese dato al viernes suman exactamente 17.404.000 (diecisiete millones cuatrocientos cuatro) eso está aquí en el BANHVI, es la totalidad del presupuesto, artículo 59 individual del año 2025 para esos 905 o se alcanzaría apenas para ellos y esos son los que tenemos aquí.

Directora Ulibarri Pernús: O sea, ningún caso más.

Sr. Hidalgo Cortés: Casos nuevos situaciones especiales, particulares que haya que priorizar, que todos estos podrían entrar.

Directora Ulibarri Pernús: He escuchado entidades que dicen que no van a recibir porque realmente no es generar una presión ahí que no quieren y sería hasta finales de año.

Sr. Hidalgo Cortés: Eso lo vamos a discutir la próxima semana, por lo menos una o dos entidades tienen esa condición por la cantidad de casos que tienen, el viernes abordé una

y ya lo hay con la otra pero esa es la línea, entonces con ese escenario vamos a verlo, yo le voy a dar seguimiento, esto lo asigné como un proyecto institucional y todos los lunes voy a ver con este equipo como nos va, dedicados exclusivamente a esto y dirigidos directamente desde la Gerencia para que no se me desenfocuen en otras tareas del día a día.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, esas dos personas dedicadas a eso, nada ordinario entonces estaba sacando un número esto ya no lo has hecho, pero cuántos casos de 905, cuánto tiempo le llevan a estos dos funcionarios, 400 cada uno.

Sr. Hidalgo Cortés: Déjeme, independientemente de los números, permítanme que se me instalen estas personas, tengo un buen recurso ahí que nos van a salvar de muchos casos, estoy 100% seguro, pero déjenme un par de semanas para que esta gente se me acomode con eso, porque si hacemos los números así en crudo, va a dar mucho tiempo, tenemos que progresar, listo.

Directora Ulibarri Pernús: Lo otro que quería preguntarle es, no preguntar, es un comentario, don Dagoberto yo respeto la idea de que cuando esté todo ya listo, procesos revisados y todo listo, se empiece a ver la contratación de personal, pero como también aquí la contratación de personal se lleva un buen tiempo, cada puesto primero, y segundo también las personas pueden entrar para aprender aquí, precisamente, por ejemplo, conocer el Sistema, el Banco, el trabajo que les corresponde eso se lleva un buen tiempo si esperamos a que esté todo listo para empezar por ejemplo, a mí me preocupa mucho la persona de Recursos Humanos que todavía necesitamos, creo, si no me equivoco, un ajuste en los presupuestos y ahora la contrataría, el de gestión social tampoco tiene contenido, entonces primero hay que traer eso para que tengamos el contenido, sobre todo en gestión social que es lo que más me informé, pero me imagino que otros también porque no fueron incorporados en el presupuesto para el 2025, y los podemos aprobar y dejarlos ahí aprobados por lo menos ya, para que, según se vaya dando la contratación y como te digo, conocer el Sistema se lleva su rato, conocer el Sistema más o menos y lo que les corresponde a cada uno de sus presupuestos, conocer el Banco, lo que significa las restricciones, trabajo en la entidad pública.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón que no me expliqué, yo no pienso que esas contrataciones deben estar ya, el análisis se hizo, más bien hay tres grupos de plazas o de áreas o dependencias que van ya la de Análisis y Control, la del Departamento Técnico y la del Gestión Social y eso ya está, y la de Recursos Humanos.

Es más, la de Recursos Humanos ya se publicó, está Recursos Humanos, Análisis y Control, Departamento Técnico y de Gestión Social, esas cuatro van juntas y van, ya la próxima semana me enteraré por donde van cada uno de sus procesos, pero cuando decía que otras van a esperar es porque no son tan urgentes, como por ejemplo, el tema de bienes adjudicados no es algo que nos urge, ya no puede estar por encima de Análisis y Control, por encima de Gestores Social, esos cuatro van a priorizarse.

Director Carazo Campos: Muchísimas gracias ¿hay alguna aprobación?

Sra. Longhan Moya: Sí señor y validar las recomendaciones.

Director Carazo Campos: Entonces vamos a someter a votación las recomendaciones. ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Voy a acoger las recomendaciones de la Administración, lo hago en firme. Nada más quisiera recordarle a la Auditoría que teníamos pendiente la revisión del superávit específico, gracias.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sr. Flores Oviedo: Para contestarle a don Guillermo, estamos precisamente finalizando ese informe, entonces en algún momento lo remitimos para su conocimiento.

Director Carazo Campos: Muchas gracias don Gustavo. Seguimos con el punto 11.

Sra. Hernández Brenes: Este informe se refiere al seguimiento de las proyecciones financieras del Plan Estratégico Institucional, teníamos una última actualización que se había realizado por información real al corte de junio, se presentó en el mes de agosto y había sido aprobada esa actualización de proyecciones por parte de la Junta Directiva el 12 de setiembre.

Este seguimiento contempla la información real por corte a diciembre 2024 y lo comparamos con lo que en ese momento se presentó como el escenario moderado, que fue el que se consideró, digamos, el más probable para las operaciones del Banco para los siguientes meses.

En términos generales las cuentas de activo, pasivo y patrimonio tienen desviaciones favorables respecto del escenario moderado e incluso los comportamientos están más cercanos a lo que en su momento presentamos como el escenario optimista.

También a nivel del resultado neto del periodo fue superior al proyectado en 1.174.000.000 (mil ciento setenta y cuatro millones de colones) y los indicadores financieros también

estuvieron todos en niveles de normalidad y también con comportamientos más favorables de lo esperado. Vamos a ver entonces el origen de esas diferencias y el detalle correspondiente.

Estos fueron los supuestos más relevantes que consideramos en la proyección, para la tasa básica las comisiones que se esperaba recibir del FOSUVI, la colocación de créditos del FONAVI, el gasto administrativo y un componente de ingresos extraordinarios.

El comportamiento real de esas variables tuvimos en términos de tasa básica, prácticamente no hubo diferencia, obviamente la tasa fue variando a lo largo del periodo, pero como promedio fue de 4.31 en ese periodo versus un 4.25 que habíamos puesto como supuesto, las comisiones del FOSUVI, el supuesto era de 4.871, estuvo muy cercano a ese comportamiento 3 millones de diferencia.

La colocación de créditos, sí, teníamos un panorama a mediados del año 2024 un poco pesimista, teníamos una colocación estimada de apenas 21.150.000 (veintiún mil ciento cincuenta millones) para un crecimiento del 2.6 y como hemos comentado en sesiones previas, al final logramos una colocación de 36.600.000 (treinta y seis mil seiscientos, millones) para un crecimiento de la cartera del 10.5%, esta es una de las variables que genera los resultados que vamos a ver a continuación y las desviaciones favorables que se indican.

La otra variable que explica este comportamiento se refiere al gasto administrativo, habíamos establecido un supuesto de 7284 de acuerdo con la presupuestación que existía para esa fecha, al final hubo una ejecución de gasto administrativo cercana a los 6.030.000 (seis mil treinta millones de colones) de manera que ahí hubo un ahorro importante también y desde ese punto de vista, pues también se generan algunos comportamientos más favorables en los indicadores.

En materia de ingresos extraordinarios, no tuvimos ninguna diferencia el supuesto se comportó tal y como lo esperamos.

Entonces a nivel del activo total, vemos acá los datos reales en la primera columna de valores, los datos proyectados que teníamos en el escenario base, las desviaciones absolutas y relativas.

Como vemos la desviación principal está en el reglón de cartera de crédito con una desviación del 7% favorables se colocaron, o más bien el saldo de cartera se ejecutó alcanzó 13.904.000 (trece mil novecientos cuatro millones de colones) más de lo esperado.

En disponibilidades también tuvimos una desviación favorable, tuvimos en cuentas 1.082.000 (un millón ochenta y dos mil) de más por la disminución en el gasto

administrativo. Al no ejecutar todo lo que se esperaba, eso quedó en las cuentas del Banco. La cartera de crédito, como señalamos antes se colocó 15.450.000 (quince mil cuatrocientos cincuenta millones de colones) por encima de lo esperado.

Eso también genera productos o intereses por cobrar superiores, también ingresos diferidos por las comisiones de desembolso, también genera mayores gastos de estimación porque hay mayor cartera y también afectó en este periodo una amortización extraordinaria que recibimos del BAC por 746.000.000 (setecientos cuarenta y seis millones de colones). Este digamos es un efecto compensatorio, pero a pesar de ese pago extraordinario tuvimos la desviación que comentábamos de 13.904.000 (trece mil novecientos cuatro millones) favorables.

Por otro lado, en la cuenta de otros activos tuvimos una desviación negativa de 481.000.000 (cuatrocientos ochenta y un millones), y que acá básicamente es por aquellos proyectos en los que las erogaciones de gastos se pospusieron. Algunos, digamos, de los gastos del proyecto ÓPTIMUS quedaron para 2025, entonces, esas capitalizaciones que van a la cuenta de otros activos no se dieron todavía en el periodo y por lo tanto tuvimos esa menor inversión.

En materia de pasivo y patrimonio, tenemos la principal desviación en la cuenta de obligaciones financieras. Así como tuvimos que colocar más cartera de crédito, pues fue necesario ir a buscar recursos adicionales y financiar 13.303.000 (trece mil trescientos tres millones) de más con una desviación del 15.1% que es la desviación más significativa debido al requerimiento de recursos adicionales.

Y en materia de patrimonio, tuvimos una desviación favorable de 1.174.000 (mil ciento setenta y cuatro millones), el patrimonio se incrementó más de lo esperado producto de las mayores utilidades que se generaron en el año 2024 y que vamos a ver un poquito más adelante.

Acá se presentan digamos las variables más relevantes, el activo, la cartera de crédito, el pasivo y el patrimonio. En los escenarios, la barra azul es el escenario moderado, que esperábamos era el más probable. La barra roja es el escenario optimista y la barra verde es el escenario real, digamos, lo que efectivamente sucedió.

Entonces, vemos como en todos los casos, las variables se comportaron incluso por encima de los resultados del escenario optimista.

Por parte del estado de resultados tenemos, bueno, también algunas desviaciones, vamos a destacar 231.000.000 (doscientos treinta y un millones) acá de desviación positiva, favorable en lo que es el resultado financiero bruto. Tuvimos más ingresos financieros y

más gastos financieros también, producto principalmente de que tuvimos mayores saldos en cartera de crédito y en obligaciones. Entonces, obviamente se generan mayores ingresos financieros por la cartera y mayores gastos financieros por las captaciones. Para un neto favorable de 231.000.000 (doscientos treinta y un millones).

Tuvimos, posteriormente en lo que es el resultado financiero neto una desviación negativa, se comió digamos, el resultado financiero bruto, lo favorable que teníamos en el resultado financiero bruto, esa diferencia se fue en la parte de gasto por deterioro de inversiones y estimaciones.

Y aquí básicamente por dos razones: uno, al tener mayor cartera de crédito, por supuesto fue necesario hacer mayores estimaciones y sobre todo acordémonos que cuando recién se formaliza una cartera de crédito se respalda como un pagaré institucional por los primeros seis meses.

La mayor parte de esta colocación se dio en la última parte del año toda está garantizada con pagaré y no hay mitigadores, entonces las estimaciones suben bastante. Una vez que se sustituye las estimaciones bajan. Pero para el cierre del año sí hubo un incremento. Y el otro efecto acá, fue la sustitución de garantías reales que teníamos con COOPESERVIDORES por el pagaré institucional temporal que firmamos con el Banco Popular. Ahí también hubo una disminución en los mitigadores de riesgo de crédito y por tanto un aumento de estimaciones que nos dieron como resultado financiero con una diferencia de 77.000.000 (setenta y siete millones) negativa.

Y, por último, la diferencia más importante se relaciona con el gasto administrativo que ya mencionamos que teníamos una desviación de 1.255.000.000 (mil doscientos cincuenta y cinco millones) de menos en gasto administrativo que finalmente llevó a que las utilidades del Banco cerraron con 1.174.000.000 (mil ciento setenta y cuatro millones) de más para el año 2024.

Acá, igualmente presentamos los principales rubros del estado de resultados, ingresos financieros, gastos financieros, gastos de administración y utilidad de netas.

La barra azul de nuevo es el escenario moderado, la roja es el escenario optimista y el escenario o las cifras reales se presentan en la columna de color verde.

Entonces tenemos acá nuevamente que, en el caso de ingresos y gastos financieros, los resultados estuvieron más cercanos al escenario optimista.

De igual manera, en los gastos de administración, el escenario optimista es más cercano al resultado real y en utilidades, por supuesto que también, por ahí tenemos estos resultados.

Finalmente, en lo que son indicadores financieros, también tenemos pocas desviaciones, pero igualmente favorables.

En suficiencia patrimonial, una menor suficiencia patrimonial, que, en el caso del BANHVI, dadas las pocas posibilidades de crecimiento, ahora entre más crezcamos, obviamente la suficiencia patrimonial debería ir disminuyendo y ya que tenemos un nivel tan holgado, pues en la medida que vayamos disminuyendo un poquito, paulatinamente, ese indicador es más favorable, así sucedió al cierre del 2024, producto de una mayor colocación de cartera de crédito, cerramos con un indicador del 58-14.

El otro indicador que tuvo una desviación importante fue el de gasto administrativo a utilidad operacional bruta, que lo vemos acá. Ahí se explica por lo que ya hemos comentado, tuvimos utilidad superior y gasto administrativo inferior a lo esperado, de manera que los dos elementos, digamos, contribuyen a esta diferencia.

Y, por último, el margen de intermediación financiera, que tuvo una pequeña diferencia de 0.37, pero que también resulta relevante para efectos de lo que es los resultados financieros del Banco al cierre del periodo 2024. Básicamente esa es la presentación, si tienen alguna consulta, con mucho gusto.

Director Carazo Campos: Gracias, Tricia. ¿Es informativo?

Sra. Hernández Brenes: Sí, señor.

Director Carazo Campos: Muchísimas gracias por la presentación.

Sr. Hidalgo Cortés: Nada más quiero mencionarles que el producto de este tipo de seguimiento a proyecciones financieras, uno puede ver varias cosas.

Primero, que el ejercicio que hicimos en aquel momento, con los escenarios que planteamos, fue bastante razonable. No digo que perfecto, pero bastante razonable porque realmente terminamos el año, si vieron bien, en todos los aspectos, levemente por encima, y en algunos temas bastante por encima, de lo que habíamos proyectado. Eso es bueno. Es bueno porque el ejercicio fue consciente, fue objetivo, fue bien realizado.

Y segundo, porque pese a las dificultades que tuvimos durante algunos momentos del año, nunca nos rendimos, y Tricia sabe porque siempre saco esto y es que justamente cuando uno se establece unas metas, establece unos objetivos para tratar de ir al siguiente escalón, de ir para arriba, nada haríamos estableciendo unas metas que ya sabemos que vamos a cumplir, no se trata de eso.

Y tampoco hay que preocuparse en exceso, o castigar, o castigarse en exceso cuando de pronto uno no cumple con las proyecciones. En todo caso, se hizo un esfuerzo, que es trabajo, durante el segundo semestre, para poder alcanzar estos resultados. Eso no

significa que todo está bien, por supuesto que no, hay muchas cosas que mejorar, pero se ha demostrado que sí se gestiona, si uno no se rinde antes de rendirse, las cosas finalmente salen. Y esto nos pone, por supuesto, en un escenario donde tenemos más presión, y así va a ser, lo cierto es que, bueno, aquí están los resultados.

En todos sus aspectos, en la parte financiera, en la parte estructural del Banco, esto es lo que proyectamos y esto es lo que vemos. De todo lo que conoce la Junta, que todo es importante, estas son las cosas más importantes, junto con el tema anterior del seguimiento en plan operativo. Este es el tipo de cosas que son relevantes y que debe ser parte de lo que nosotros tengamos en la mesa en ese análisis de aspectos estratégicos, institucionales. Entonces, me parece que esta es una información que, si ustedes pudieran, más adelante, igual, echarle otra ojeada, revisarla con detalle, sería buenísimo porque esto nos puede dar bien a muchos cambios, a muchas estrategias o acciones que podríamos implementar en el futuro. Me parece que es de los temas más relevantes a conocimiento de la Junta Directiva con otros, que ya hemos discutido un tema de Estado Financieros y otros. Así que, me parece que es información bien puntual, bien concreta, que podamos seguir discutiendo en adelante.

Director Carazo Campos: Gracias, don Dagoberto. Súper importante. A mí me gustaría, nada más de acuerdo, tal vez en un próximo informe, ver cuál es el alcance que hemos obtenido en nivel de viviendas, qué sectores, digamos, extractos y demás hemos llegado con esto y fondo, por medio de cada entidad y cuáles entidades han sido por menos un informe rápidamente, de ver si hemos ido a media alta o hasta en alta, a dónde se han ido estos recursos, porque es importante que queden acá en actas y que las personas vean dónde es que las entidades están utilizando estos recursos, porque muchas veces las personas preguntan.

Entonces, sí me gustaría tal vez en un próximo informe proponer un poco eso, porque, si bien es cierto, nosotros los números es algo de la parte que es importante para el Banco, porque estamos colocando, estamos cumpliendo metas y excelente, y vamos más allá de la expectativa que teníamos, y súper bien por eso.

Felicidades al Departamento de Tricia, que lo lidera de muy buena manera, estoy clarísimo en eso, pero las personas no entienden muy bien qué significa haber captado más plata de la que teníamos, se preguntan qué pasa con el dinero en un terreno como el de Eco-potreros, que era el Banco, se preguntan hacia dónde se fue ese dinero.

O sea, hay muchas consultas que las personas no conocen, entonces cuando traigamos esos montos transformados en viviendas, las personas van a quedar más claras de lo que

1 hoy nosotros estamos haciendo como un departamento importante como es este. Me
2 parece que tal vez es se nos quedaría pendiente.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Entiendo, don Marcos, y esto es lo bueno de este tipo de discusiones,
4 porque sin esta información posiblemente usted no se pregunta ya dónde estamos yendo.
5 Eso lo tenemos en el informe, ¿cuál informe es el de la gestión del FONAVI? En el informe
6 de gestión del FONAVI tenemos exactamente segmentos, tratos, valor promedio de
7 resolución, etc. Ahí lo vamos a ver, ¿o ya vimos uno?

8 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, ya vimos uno, el 7 de diciembre.

9 **Director Carazo Campos:** Tal vez como viene separado sería bueno como...

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero toda la razón, don Marcos y ese es el análisis, justamente. Y
11 vean que conforme vamos avanzando en la calidad de los informes, nos van sufriendo
12 dudas. Usted ve surge esta hoy y yo sé que cuando analicemos el de FOSUVI va a tener
13 la misma, y eso es lo bonito, y esa es la discusión que deberíamos tener totalmente.
14 Entonces tomamos, Tricia ya lo tiene de hecho, incluso con el de clase media o ingreso
15 medios también hay información que les dejes. Lo vamos a traer.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Precisamente hoy estábamos en el Comité de Riesgos, y Tricia
17 llegó a presentar sus indicadores ya revisados, están muy interesantes. Tenemos
18 indicadores que vienen a partir de esta revisión.

19 Y entre las cosas que se habló, mucho tiene que ver con eso que acabas de decir, en el
20 tema de, y hablamos del desconocimiento que tiene la población en general del Banco en
21 su fondo FONAVI.

22 Cuando hablan del Banco Hipotecario, hablan bonos, gente muy pobre, casitas, no sé qué,
23 no sé cuánto. Pero cuando hablamos del tema de FONAVI, que somos aquellos que
24 hablamos nosotros, nos poníamos a ver la importancia que tendríamos a partir de
25 comunicaciones del área de comunicaciones. La información que esta área, y ahí me refiero
26 a don Dagoberto, que don Dagoberto me ponga atención, me refiero a la importancia de
27 que desde el punto de vista de comunicaciones podamos informar más a la población de
28 este Banco FONAVI, donde FONAVI tiene que financiar, y entre las cosas entre las cosas
29 el tema del bono crédito, o sea, ¿en dónde podemos llegar? Bueno, decíamos que para
30 una población nos contaba Tricia, para una población que nada más ese crédito FONAVI,
31 que somos desde FONAVI es difícil tener alguna información que nos podría interesar
32 ¿verdad? pero podemos tener alguna, pero ya en los casos de FOSUVI y con recursos
33 FONAVI, pues tenemos mucha mejor información y que nosotros no aprovechamos esa
34 información a nivel de divulgación y dar a conocer un poco más esa cara donde podríamos

1 a nivel de información, a nivel de prensa, por ejemplo, que uno no las llame y les explica
2 por teléfono, o algo que sea a la radio uno va cada rato si uno quiere, y habla, pero en todos
3 los casos de información escrita esa cantidad de recursos que el Banco da para hacer
4 crédito a clase media, la podemos ir posicionando, este Banco un poco más en esa línea,
5 ¿cuántos recursos? ¿cuántas familias tuvieron una casa gracias a que el Banco da crédito
6 a sus entidades autorizadas?, y poco a poco ir colocando más este tema.

7 Porque hablábamos del tema reputacional y todo esto y cómo el Banco cuando hay un
8 problema grave, en un proyecto, la gente habla la gente que habla es cierta gente, porque
9 realmente el Banco la gente no lo conoce y un montón de gente no sabe ni siquiera que
10 hay un subsidio en este país, y menos los programas que hay entonces hay mucho que
11 informar pero sobre todo, ¿qué nos interesa a nosotros que el BANHVI proyecte?, ¿cómo
12 queremos que se proyecte? obviamente con las cosas buenas ¿cuántos bonos al año? hay
13 muchas noticias que se pueden acceder de muchas formas diferentes.

14 En mi experiencia, yo sé que los periodistas son ávidos de noticias, y si las hacen malas,
15 mejor pero las buenas se informan, también ellos también las publicitan ¿por qué? porque
16 tienen que publicar noticias de vivienda, y son periodistas que les toca esos temas entonces
17 ellos tienen que llevarlas, pero en ese caso de don Dagoberto, estábamos conversando de
18 la importancia de que, es muy fácil, les digo, porque tiene que ver con que te escuchen y
19 vos pedís que te reciban una emisora y te reciben y vos hablabas bueno, imagino a don
20 Dagoberto tiene toda esa experiencia, yo he ido un montón de veces a hablar a las emisoras
21 de los programas, del subsidio obviamente de quien yo era la editora, pero de las
22 herramientas que utilizábamos, eso es muy importante.

23 Entonces, aquí yo quería aprovechar porque realmente nos dábamos cuenta de que todos
24 esos indicadores y esos datos, a nosotros nos pueden también interesar como miembros
25 de Junta para divulgar y obviamente, como documentos que tengan Banco para... No nada
26 más esto era la final del año, como una memoria de lo que hizo, hagámoslo durante el año
27 y a mí me pareció muy bien el tema de las proyecciones financieras que nos presentaron
28 me parece muy interesante y yo quería pedirte, don Dagoberto, que si tenías ideas de cosas
29 que te interesan que quisieras que analizaran porque nos dicen, si ustedes tienen que ir a
30 un sistema estratégico bueno, pero vos también hacerles porque traerlas y veamos y
31 analicemos cosas que quizás quisiéramos hacer o podemos conocer o queremos
32 publicarlos como Junta nosotros que sean de también interés de la Administración super
33 bien.

Sr. Hidalgo Cortés: Copio la idea, coincido en el tema de la estrategia de comunicación y sobre el último tema creo que lo he conversado con todos con la mayoría de los miembros de Junta, justamente necesito trabajo puntual, Junta Directiva- Administración, porque uno de los temas que tengo es ese tema entonces apenas podamos porque ya estamos trabajando en eso.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 12** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión las funcionarias Longan Moya y Hernández Brenes]

Director Carazo Campos: Listo, muchísimas gracias. Buenas noches. Bueno, vamos con el punto 10, presentación sobre el Informe trimestral del estado de situación de acuerdos de Junta Directiva y recomendaciones de órganos de fiscalización y control.

11° Presentación sobre el Informe trimestral del estado de situación de acuerdos de Junta Directiva y recomendaciones de órganos de fiscalización y control, al 31 de diciembre de 2024

[Se incorpora a la sesión la señora Marielos Solano Céspedes, asesora de la Gerencia General]

Sr. Hidalgo Cortés: Vamos a ver un informe que también es relevante para la Junta en materia de Gobernanza y Control Interno, tiene que ver con el estado de situación del nivel de atención de acuerdos de Junta Directiva, les remitimos un día de estos el informe, el estado de situación al cierre en el año 2024 de las recomendaciones de Auditoría Interna, el tema es que ustedes saben que hemos hecho un trabajo importante en estos 5 años pero con más fuerza en los últimos 3 y por último también todo lo que refiere a órganos de fiscalización externos vamos a verlo de manera consolidada y lo vamos a ver, de manera puntual.

Mientras don David y Marielos se instalan, ya estamos vamos a la presentación van a ver que los números son consolidados, están bien puntuales en la presentación van a ver al lado de cada diapositiva lo más importante que hay que resaltar de este trabajo.

Sra. Solano Céspedes: Bueno, buenas noches voy a proceder con el informe del estado de los acuerdos de Junta Directiva y las recomendaciones de órganos de fiscalización y control del 31 de diciembre del 2024, en cuanto a los acuerdos de Junta Directiva bueno, este es el primer informe de acuerdo, la información es consolidada se tenían el total para

esta fecha 2194 acuerdos de Junta Directiva con los siguientes estados, 25 en estado de creada, 156 en proceso 72 incumplidos 3 que están en [ininteligible], 1 en revisión de la Gerencia y 1934 cumplidos, el 88% de los acuerdos se encuentran cumplidos.

Con el tema de los incumplidos, aquí es importante recalcar que por el cierre de año del Banco y los periodos de vacaciones, muchos de los acuerdos pasaron a incumplidos y no porque estaban incumplidos en sí, sino era porque alguna de las personas que tenía una asignación, aunque el acuerdo ya estaba atendido, no había cerrado su asignación entonces de esos 72, 24 estaban totalmente atendidos y los otros tenían esa particularidad, esto se ha ido corrigiendo en el transcurso que se fueron incorporando los compañeros en el mes de enero de sus vacaciones.

En sí, de los 257 acuerdos que tenemos vigentes al 31 de diciembre, este es el detalle por categoría 122 se encuentran en riesgo bajo, 8 en riesgo medio y 5 en riesgo alto y de la base antigua que teníamos apenas nos quedan 22 acuerdos, que están siendo tramitados esos acuerdos pues de alguna u otra manera, ha sido un poco difícil su cierre, pero estamos trabajando en el cierre de los mismos, estos son los 22 se encuentran en riesgo bajo.

Con respecto a las recomendaciones de los órganos de fiscalización y control, pues aquí hicimos una adicción entre lo que son recomendaciones de Auditoría Interna y lo que son entes externos.

Al 31 de diciembre tenemos un cumplimiento en durante todo el 2024 de 123 recomendaciones son las recomendaciones que se lograron cerrar en el año, de esas 123 recomendaciones 56% corresponden a recomendaciones que se emitieron desde el año 2007 al 2018, y el otro 44% corresponden a recomendaciones del 2020 al 2024.

En cuanto a los ingresos en el 2024, tuvimos 70 nuevas recomendaciones de Auditoría Interna, las cuales al cierre del año se encontraban cumplidas se atendieron 32, 27 se encontraban incumplidas, 9 en proceso y 2 pendientes, aquí con las recomendaciones tenemos el mismo tema que los acuerdos de Junta Directiva, el sistema ahora automáticamente actualiza los cambios de fecha y por el periodo de cierre del Banco y que muchos compañeros estaban, incluyendo compañeros de la Auditoría, estaban en vacaciones y hasta después de su ingreso pudieron gestionar las solicitudes que tenían las recomendaciones.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, una pregunta, quiere decir que los que aparecían incumplidos ahí no necesariamente estaban incumplidos.

Sra. Solano Céspedes: Exactamente, tenían alguna gestión pero por alguna u otra forma, o sea, el compañero estaba fuera, de estaba de vacaciones hasta que el ingreso ahí pudiera

gestionar el revisar, digamos en el caso de la Auditoría que nos revisan y nos aprueban la solicitud hasta ese momento se puede revisar, antes el Sistema no era así, el Sistema hasta que el auditor no las pasaba incumplidas la recomendación seguía ahí, pero ahora no, ahora automáticamente la pasa a incumplida, exactamente.

En cuanto al cierre del periodo terminamos con 133 recomendaciones en los siguientes estados, igual en proceso 54, incumplidas 67, ya les dije las razones de esas incumplidas y 10 programadas, aquí es importante recalcar que con respecto al semestre anterior logramos disminuir en un 23% el total de las recomendaciones y se puede en este caso se han hecho las gestiones con las unidades para que se gestionen a las que están incumplidas, y en estas fechas se ha ido viendo el movimiento del cambio de estado de algunas de estas recomendaciones.

Este es un gráfico que muestra la tendencia que hemos tenido con el tema de atención de recomendaciones de Auditoría Interna, bueno, acá se ve un comparativo del 2019, sin embargo, nosotros empezamos a final del 2020 básicamente a hacer la revisión y el seguimiento exhaustivo a las recomendaciones, y del 2020 que fue el año que tuvimos más recomendaciones 412, cerramos en el 2024 con 133 para una disminución de 68% de las recomendaciones.

En cuanto a las recomendaciones de los órganos externos este es el acumulado que tenemos que hemos tenido desde que se inició con el proceso también de revisión de estas recomendaciones en total son 70 recomendaciones, 57 están atendidas, 9 se encuentran en proceso y 4 están no iniciadas.

Con respecto al último semestre tuvimos un aumento en la atención de las cumplidas de 50 pasaron a 57 mejoramos, las del proceso aumentamos, las incumplidas pasaron al proceso y tenemos 4 no iniciadas aquí básicamente cerramos igual en cantidad de recomendaciones con 13 porque salieron 7 y nos ingresaron 7 nuevas recomendaciones. Estas 13 recomendaciones que tenemos por atender están programadas para atender 11 en el 2025 y 2 para el 2026. Acá les indicamos el cumplimiento de la medición del indicador del P, que es uno de los indicadores que se mide en año a año y nos dio un 89%. Aquí está confirmado por el cumplimiento de todas las recomendaciones del 2021 de interna los entes externos y los acuerdos de Junta Directiva.

Y pues en conclusión vemos como lo vimos en la presentación, mantenemos la mejora en los indicadores y el cumplimiento tanto de los acuerdos de Junta Directiva, como las recomendaciones en general esto es un proceso de seguimiento continuo y nosotros seguimos de la mano con las unidades pidiendo reportes dándoles seguimiento y cada

cierto tiempo igual les estamos enviando recordatorios sobre el cumplimiento y la responsabilidad que tiene la Jefatura en atender estos temas.

Director Carazo Campos: Muchas gracias por la presentación. Alguno tiene una pregunta. Yo solo quería preguntarle a don Gustavo, ¿don Gustavo, este informe tiene que pasar por Auditoría? Si no me equivoco.

Sr. Flores Oviedo: No, antes los informes con relación a esto, como estábamos con el plan de acción de la SUGEF han sometido los recientemente elaborados, ya no son de conocimiento nuestro, sin embargo por una solicitud particular que se hiciera, de hecho, lo estaba mostrando ahorita a Doña Eloísa hoy le remitimos a la Gerencia General y a don David precisamente el informe sobre el análisis de acuerdos con corte al 31 de diciembre, entonces cuando sea reciente podemos ver si hay desviación importante.

Director Carazo Campos: Muchísimas gracias, me parece que hay un avance significativo que se ha mejorado muchísimo en el tema de acuerdos y pues bueno, esperemos que cada día mejoremos más los acuerdos.

Sr. Hidalgo Cortés: En esto siempre hay trabajo que hacer yo, estamos muy claros en eso siempre hay trabajo que hacer pero, por ejemplo en el 2024 se atendieron 123 recomendaciones, es bastante, eso significa que poco más de 10 recomendaciones por mes solo solo, si uno está metido en ese proceso, todos los días eso sucede pero además, de esas 123 recomendaciones 56% son recomendaciones que venían desde el 2007 al 2018, eso es una señal clara de que ahora sí tenemos gestión, porque eso estaba acumulado por eso pasamos de 412 en el 2020 cuando yo asumí, a 133 al cierre del 2024 y eso no es para quedarse tranquilo, pero si dejan clara la ruta, el camino y la estrategia están definidas, hemos dedicado muchas, muchas horas a eso, muchas horas. Hace unos días me reuní con todas las jefaturas y les dije, ya la Gerencia General va a soltar eso porque yo no puedo seguir dedicando tanto tiempo, ni podemos destinar un recurso que dedique tiempo para que alguien gestione lo que tiene que gestionar ante la Auditoría, o para que entren al sistema y cierren los acuerdos o para que atiendan lo de la contraloría o de la SUGEF o de cualquiera.

Empezamos a finales del 2020, es decir, que tenemos 21, 22, 23 y 24, tenemos 4 años de gestión a nivel institucional, esto no es un tema solo para atender las de la Gerencia, ahí tenemos directos a la Gerencia 17, 18, 19 que todavía están incumplidas, pero hace 4 años teníamos 200, eso teníamos 200, pero además de salir de lo viejo, nos hemos concentrado en tratar de no fallar con lo nuevo, porque nada sirve atacar lo viejo si se nos siguen acumulando las recomendaciones de lo nuevo.

También se han ido atendiendo bastante bien en los órganos de fiscalización externos, que es el otro tema delicado para la Institución y del cual veníamos de una crisis, porque realmente tenemos una crisis, no había de la institución ni en la SUGEF, ni en la Contraloría porque todo estaba incumplido, 70 en total, de las cuales 85% estaban cumplidas, y eso también requiere de mucho esfuerzo solo tenemos 9 en el proceso y tenemos 4 que no están iniciadas, es decir, que con los órganos externos tenemos la cancha pareja, clarita y ahí vamos, empujamos a veces no la pegamos, pero lo cierto es que el tema está bajo control.

Si hoy yo tuviera que escoger en dónde enfocar, dos cosas concretas, un grupo de disposiciones u órdenes de la Contraloría, específicamente relacionadas con el tema de gestión para resultados puntuales, sabemos cuáles son y son concretas y dos, los acuerdos de Junta, tenemos que enfocarnos en los acuerdos de Junta, todavía nos falta tarea, nos falta todavía pero esto es un proceso que no para, aún más, yo creo que ya el Banco está listo para dar el siguiente paso a nivel institucional, alguien debe encargarse de este proceso, pero eso lo veremos más adelante, eso no es tan urgente como las plazas de Análisis y Control, eso no es tan urgente como el Gestor Social, pero ya tenemos que dar ese salto cualitativo y cuantitativo para poder mantener esto porque si este trabajo, les aseguro si este trabajo lo suelta la Gerencia les aseguro que en dos años estamos exactamente igual, entonces viene un trabajo importantísimo y lo voy a decir la estrategia de sucesión de la Gerencia que estamos a unos meses a pocos, tenemos que considerar, este es uno de los temas que hay que considerar para que no se vuelva esto a quedar en tierra a nadie, se nos convierte en un problema como el que teníamos.

Pero bueno, yo creo que podemos estar ocupados en lo que nos falta, pero con la tranquilidad de que el tema está controlado, ustedes ven los informes de la Auditoría, no difieren mucho de lo nuestro, ahí encontraremos diferencias, pero son diferencias de tiempo, cuándo hacemos el corte ya lo revisó el funcionario nuestro o el de la Auditoría, pero creo que es razonable, no hay diferencias importantes.

Voy a revisar el que dice don Gustavo que ustedes nos compartieron para chequear bien el tema; lo cierto es que como muchos otros asuntos, esto es un tema de cultura organizacional y esto no se puede soltar no se puede soltar a las jefaturas, bueno muchachos, ahora cada quien tiene que apropiarse de lo suyo, yo no puedo estar mandando recordatorios o doña Marielos, o quien sea, no puedo estar mandando recordatorios todas las semanas diciendo, muchachos tienen que ir al sistema cada quien sabe lo que tienen que hacer ya dimos cuatro años de acompañamiento cuatro años de

1 impedimento, cuatro años de insistir, y no es solo mandar notas y mandar notas, no, yo no
2 trabajo de así, nos sentamos una, dos, tres, cinco diez, quince veces y después mandamos
3 la nota por supuesto, hay que documentarla pero creo que tenemos mucha más madurez
4 en esta materia que la que teníamos hace algunos años ahora es que hay que seguir para
5 que no se nos convierta en problema.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Y dijiste reunirse con los muchachos, hasta aquí llegamos, yo
7 creo, pronto pensé que ibas a soltarlo, pero estoy entendiendo que no, o sea, algo va a
8 suceder, que alguien va a seguir llevando este insumo, ¿entendí bien?, porque si no, si no
9 esto se pierde.

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, una cosa es llevar el control, una cosa es medir el impulso, ir viendo
11 hacerle un sobrevuelo pero es que en esto, nosotros tenemos que sentarnos con el informe
12 de la Auditoría Interna en la mano, con la documentación de las áreas, leer los informes,
13 leer los acuerdos, hemos estado al punto de que un acuerdo tiene cuatro partes y tenemos
14 que sentarnos a decirle a la gente mire, usted cumplió el A y el D pero no cumplió el B y el
15 C y ese trabajo lo está haciendo la Gerencia General.

16 Entonces eso es lo que vamos a soltar, cada quien tiene que asumir su responsabilidad en
17 eso, sí, tenemos hoy la persona que va a estar consolidando eso y que si algo se va, vean
18 que lo va a aceptar pero ya no vamos a tener a alguien revisando línea por línea, acuerdo
19 por acuerdo, informe por informe para que las cosas se hagan, ya tenemos cuatro años o
20 sea, ya es suficiente entonces, esa es la diferencia entre monitorear, controlar dirigir a nivel
21 macro y estar metido en el micro en el día a día.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso sería controlar nada más, para entender bien, hoy en día
23 se lleva todo eso tan minucioso, pero después digamos que no se llega así la persona que
24 va a llevar este control va a tener que saber que a esa instancia le corresponde el acuerdo
25 tal que no lo lleva, etcétera y cuáles son los contenidos, todo eso va a tener que llevarse,
26 ¿no?, cómo va a saber si va bien o mal.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Efectivamente, ese es el paso que sigue la organización debe madurar
28 en eso porque hoy lo estamos haciendo con los mismos recursos pero creo que la
29 organización más adelante tiene que madurar en eso, de momento todo eso lo sabemos o
30 sea, hoy nosotros podemos ir al Sistema o al control que llevamos y sabemos a nivel
31 específico, cuál es el acuerdo, quién lo tiene cuándo se asignó, qué tiempo y podemos darle
32 trazabilidad en el conjunto de la Auditoría, por ejemplo, lo que corresponde a la Auditoría
33 todo eso lo sabemos y eso no se va a perder pero la letra menuda ¿verdad? o sea, no
34 puede ser que el gerente tenga que irse a las tres de la noche a revisar un informe de la

Auditoría a nivel de detalle para ver si lo que se está haciendo está bien o estar ya a un nivel intermediario entre la Auditoría y el área responsable porque no nos ponemos de acuerdo, no documentamos bien no cerramos en el sistema y eso es lo que vamos a perder, ¿por qué? ya llevamos cuatro años.

Directora Ulibarri Pernús: No, yo todo lo estoy entendiendo, lo que quiero entender es esa hoja, o sea, vamos a cambiar de modelo ese modelo que va a ver una persona, vamos a ver, si no sabe de qué se trata la cosa, no va a saber si le están informando bien o si está bien o mal, etc. ¿cómo lo vamos a hacer?

Sr. Hidalgo Cortés: Vamos a hacer una transición, lo vas a tener que ver en Junta, posiblemente no.

Directora Ulibarri Pernús: Porque es un poco como vos decís en dos minutos, de pronto ya la gente no siente, ya tienen que sentir que tienen un seguimiento, pero ese seguimiento, lo que no estoy entendiendo ahora, posiblemente después lo voy a entender es de qué tipo va a ser, que va a ser diferente ahora, ¿y cómo vas a saber si fue cumplido o no?, sería la Auditoría la que diga cumplido, cumplió o no cumplió y ahí lo van a tener hasta que hasta que lo cumplan y los externos también, los que son de otro origen, el mismo modelo sigue el Comité de Auditoría me parece que va a tener que estar más fuerte.

[Se retira de la sesión la señora Solano Céspedes]

12° Autorización de vacaciones al Gerente General

Director Carazo Campos: ¿Tiene algún tema don Dagoberto?

Sr. Hidalgo Cortés: El 12 de marzo necesito atender un tema de academia muy importante, y ahorita el 12 de marzo vacaciones, yo les mandé una nota también pidiendo las vacaciones, pero como no logré incorporarla en correspondencia, entonces...

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Acuerdo N° 13 que se anexa a esta acta]

13° Informes de la Auditoría Interna

Sr. Flores Oviedo: Prácticamente nada más a la Junta Directiva le remití una nota, de acuerdo al compromiso que hicimos el día jueves, una nota para efectos de, también el informe de acuerdos que era lo que estaba pendiente con esta Junta y luego hacerles ver que tenemos pendiente de traer también lo de Caña Real para que no se nos queden informes.

Director Carazo Campos: Tal vez podemos meterlo el miércoles, si hay chance mañana, lo vamos a tener sí, ya lo acabo de coordinar miércoles, analícelos si puede sino... don Dagoberto, vamos a ver con los tiempos mañana, lo vemos si hay chance tenemos Caña Real o podría ser más temprano.

Directora Barrantes Castegnaro: Ellos dicen que no asisten a las extraordinarias entonces vamos a ser nosotros cuatro y nosotros cuatro podríamos hacerlo a cualquier hora.

Director Carazo Campos: Vamos a probar a las dos o tres de la tarde, veamos nosotros don Dagoberto, muy bien virtual, miércoles. Suspendemos sesión a las 7:53 de la noche.

Siendo las diecinueve horas con cincuenta y tres minutos, se levanta la sesión.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 14-2025****DEL 03 DE MARZO DE 2025****ACUERDO N°1:**

Instruir a la Gerencia General para que dentro del plazo de ley remita al interesado la información correspondiente, con respecto a lo indicado en el oficio del 14 de febrero de 2025, por medio del cual, el señor Diego León Carazo solicita información relacionada con los siguientes asuntos: a) Informe de Evaluación y Ejecución Presupuestaria 2024; b) Informe de Liquidación Presupuestaria correspondiente al segundo semestre de 2024; c) Informe sobre los Estados Financieros anuales al 31/12/2024; y d) Informe de Gestión del FOSUVI al 31/12/2024 y lo ejecutado durante el periodo 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Instruir a la Gerencia General para que a más tardar el próximo 10 de marzo remita la información solicitada, con copia a esta Junta Directiva, sobre lo indicado en el oficio BANHVI-UNT-002-2025 del 21 de febrero de 2025, por medio del cual, la señora Cynthia Porras Mora, representante del sindicato BANHVI-UNT, le reitera al Gerente General la solicitud de información planteada en el oficio BANHVI-UNT-001-2025, enviado el 28 de enero de 2025, con respecto a los resultados de la consultoría para actualizar el Manual de Puestos, la socialización de los resultados de la evaluación del clima organizacional, y el ajuste salarial por inflación.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Instruir a la Gerencia General para que, el próximo 10 de marzo, presente a esta Junta Directiva el informe que permita atender el requerimiento señalado en el oficio N° 2914 (DFOE-SEM-0303), del 21 de febrero de 2025, por medio del cual, la señora Natalia Rojas

Zamora, fiscalizadora del Área de Seguimiento para la Mejora Pública, de la Contraloría General de la República, solicita una certificación sobre el cumplimiento de los apartados 4.3 y 4.4 de la orden N° DFOE-CIU-ORD-00002-2024, relacionados con el ajuste a la información de la ejecución presupuestaria 2024 publicada por el BANHVI en el SIPP y la adopción de una base de registro presupuestaria uniforme para todos los ingresos y gastos, según la norma 2.2.4 de las NTPP.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Autorizar a la Subgerencia de Operaciones, según lo solicitado en el oficio BANHVI-SGO-OF-0077-2025, del 21 de febrero de 2025, un plazo adicional de hasta el próximo 6 de marzo, para presentar a este Órgano Colegiado el informe y recomendaciones con respecto a la eventual rescisión del contrato del proyecto Mar Azul II, solicitado mediante el acuerdo N° 8 de la sesión 04-2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Comisionar al Presidente de esta Junta Directiva para que, en la agenda de la sesión extraordinaria del próximo jueves 14 de marzo, incluya el análisis y resolución del criterio emitido por la Auditoría Interna en el oficio BANHVI-AI-OF-015-2025, del 20 de febrero de 2025, con respecto al descargo presentado por la Administración sobre el informe de auditoría denominado "Evaluación proceso de análisis solicitud financiamiento adicional - proyecto Santa Fe".

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Comisionar al Presidente de esta Junta Directiva para que, en la agenda de una próxima sesión, incluya el análisis y resolución de lo planteado por la Gerencia General en el oficio BANHVI-GG-OF-0152-2025, del 28 de febrero de 2025, en relación con el perfil y el procedimiento para la escogencia del puesto de Subgerente Financiero, así como con la

propuesta para efectuar un nombramiento interino mientras se realiza la designación del titular.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0156-2025 del 21 de febrero de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-OF-0090-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopesparta, R.L., Mutual Cartago de ahorro y Préstamo, Coopeande No. 1 R.L., Coopeuna R.L. y Coopeande No. 7 R.L., para financiar un total de cuarenta operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-SGO-OF-0090-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según corresponda, la emisión de cuarenta operaciones individuales de Bono

- 1 Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente
 2 detalle:
 3

Entidad Autorizada: Coopeande No.7 R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Erick Hernández Ramírez	2-0822-0696	A-253089-000	Guatuso	CLP	No aplica	9.300.000,00	345.157.50	345.157.50	9.300.000,00
Entidad Autorizada: Coopesparta R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Buzano Quesada Karla	6-0451-0738	P-83527-000	Puntarenas	CLC	9.000.000,00	12.348.000,00	141.455.26	471.517.54	21.678.062.28
Sibaja Orozco Marta Myriam	6-0119-0801	P-110082-000	Puntarenas	CLP	No aplica	14.000.000,00	42.834.70	428.346.98	14.385.512.28
Entidad Autorizada: Coopeande No.1 R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Torres Diaz Blanca Flor	1-0410-0483	192723-000	Pococi	CLC	8.000.000,00	13.950.000,00	220.590,31	735.301,03	22.464.710,72
Entidad Autorizada: Coopeuna R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Moreno Espinoza Leandra	155817-057111	2-357381	Alajuela	CVE	No aplica	22.000.000,00	125.548,47	418.494,90	22.292.946,43
Torres Torres Antonio	7-0041-0182	0	Talamanca	CLP	No aplica	13.950.000,00	114.727,88	382.426.25	14.217.698,37
Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Obando Duarte María Leonela	1-1511-0686	156674	Siquirres	CLC	6.500.000,00	11.760.000,00	57.000,68	570.006,79	18.773.006,11
Brenes Delgado Rafael	6-0120-0631	P-159737-000	Corredores	CLP	No aplica	13.950.000,00	150.477,37	501.591,25	14.301.113,88
Durán Sánchez Gerardo	1-0377-0774	P-216268-000	Golfito	CLC	6.500.000,00	13.950.000,00	199.189,18	663.963,92	20.914.774.74
Alvarado Jiménez Joseline Yuleisy	7-0301-0311	7-189464	Pococi	CLC	7.000.000,00	11.760.000,00	62.390,18	623.901,79	19.321.511,61
Mora Acuña Karla Vanessa	7-0209-0099	7-77113	Pococi	CVE	No aplica	25.000.000,00	52.734,13	527.341,25	25.474.607,13
Villalobos Monestel Yesenia	1-1470-0791	243147	Golfito	CLC	4.500.000,00	11.760.000,00	57.014.28	570.142.79	16.773.128.51
Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)

Esquivel Rivera Marisol	1-1763-0932	L-130898-000	Pococi	CLC	8.100.000,00	12.810.000,00	48.278,00	482.780,00	21.344.502,00
Villalobos Arias Lilian	4-0161-0483	225846	Sarapiquí	CLC	7.192.000,00	11.340.000,00	192.375,08	641.250,28	18.980.875,20
Arias Cruz Nazareth del Carmen	6-0307-0845	225249	Bagaces	CLC	4.888.000,00	11.314.265,72	167.371,55	557.905,18	16.592.799,35
Morales Barrientos María Esther	1-0994-0537	688721-000	Pérez Zeledón	CLC	6.525.000,00	13.440.000,00	336.410,22	672.820,44	20.301.410,22
Brenes Morales Yuliana	7-0191-0116	179986-000	Matina	CLC	4.752.000,00	15.180.000,00	192.601,64	642.005,46	20.381.403,82
Barquero Ledezma Mario Alberto del Socorro	2-0412-0499	62754-000	Cañas	CVE	No aplica	20.000.000,00	195.979,48	391.958,95	20.195.979,48
Murillo Sequeira Gabriela	7-0184-0525	6-189857	Pococi	CLC	5.145.000,00	12.306.000,00	58.222,08	582.220,82	17.974.998,74
Xinia Saravia Mendoza	2-0820-0426	A-600976-000	Upala	CLC	2.000.000,00	12.306.000,00	51.999,20	519.992,01	14.773.992,81
Castro Chacón Ana Grace	1-1273-0332	SJ-569020-000	Alajuelita	CVE	No aplica	25.000.000,00	177.366,93	591.223,11	25.413.856,18
Bisai Chinchilla Segura	6-0195-0079	A-365882-000	Upala	CVE	No aplica	16.000.000,00	54.086,36	540.863,62	16.486.777,26
Martínez López María Virginia	6-0340-0946	6-227096	Golfito	CLC	5.400.000,00	11.760.000,00	60.055,00	600.550,00	17.700.495,00
Araya Quirós Karen Beatriz	2-0687-0509	4-267848	Sarapiquí	CLC	5.500.000,00	12.525.622,56	57.693,59	576.935,93	18.544.864,90
García González Keyla	155825-306117	L-193748-000	Siquirres	CLC	5.000.000,00	12.306.000,00	53.289,98	532.899,79	17.785.609,87
Jiménez Gutiérrez Zulin Kaina	7-0311-0032	192688-000	Pococi	CLC	10.064.000,00	12.176.300,00	333.787,22	667.574,43	22.574.087,22
Rivera Chavarria Ana Luz	3-0212-0611	C-240416-000	Jiménez	CLP	No aplica	13.500.000,00	146.520,60	488.402,00	13.841.881,40
Rivas Durán Ángela Rosa	2-0678-0049	2-512328	Los Chiles	CLC	3.225.000,00	14.280.000,00	59.411,77	594.117,66	18.039.705,89
Ulloa Bonilla Mailyn	1-1630-0337	SJ-720929-000	Pérez Zeledón	CLC	3.560.000,00	11.250.069,44	157.035,98	523.453,27	15.176.486,73
Castrillo Castro Luz Marina	6-0320-0043	6- 242840	Golfito	CLC	5.600.000,00	11.340.000,00	55.418,00	554.180,00	17.438.762,00
Rojas Colocho Ricardo Jesús	4-0209-0805	630744-000	Upala	CLC	6.000.000,00	11.757.922,79	186.848,38	622.827,92	18.193.902,33
Espinoza Navarro Maureen Francini	6-0292-0426	6-220870	Buenos Aires	CLC	4.000.000,00	11.340.000,00	49.250,74	492.507,42	15.783.256,68
Loría Arias Tatiana María	6-0365-0385	123888-000	Corredores	CVE	No aplica	17.000.000,00	147.314,52	491.048,41	17.343.733,89
Alcócer Muñoz Rosa del Carmen	5-0380-0888	225251	Bagaces	CLC	5.500.000,00	11.311.400,97	56.646,83	566.468,26	17.321.222,40
Coto Matarrita Reina Alejandra	7-0221-0493	177973	Pococi	CLC	7.100.000,00	12.810.000,00	47.978,00	479.780,00	20.341.802,00
Lazo Berrios Estarling	1-1613-0307	145895	Guácimo	CLC	8.000.000,00	12.300.000,00	164.934,00	549.780,00	20.684.846,00
Sequeira Flores Marta Mallery	6-0243-0544	221472	Golfito	CLC	6.119.000,00	13.051.951,48	292.775,00	585.550,00	19.463.726,48
Gómez Hernández Nieves Ermigedio	8-0119-0031	L-178597-000	Pococi	CLP	No aplica	12.720.000,00	236.931,87	473.863,73	12.956.931,86

Artavia Solano Bladimir	2-0259- 0167	194719	Guácimo	CLP	No aplica	13.950.000,00	152.073,99	506.913,30	14.304.839,31
Benavides Cerdas Erika	7-0280- 0415	L- 00096750- 000	Pococi	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	57.280,22	572.802,18	18.275.521,96
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio				

2) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

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

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

5) En el caso del subsidio tramitado por Coopeande No.7 R.L. a favor del señor Erick Hernandez Ramirez, se financia al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por cuando se trata de un segundo bono de vivienda.

6) En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de la señora Castro Chacón Ana Grace, la emisión del bono queda sujeta al ingreso de la doceava parte de los recursos FODESAF.

7) En el caso del subsidio tramitado por Coopesparta, R.L., a favor de la señora Sibaja Orozco Marta Myriam, la entidad autorizada deberá velar por la demolición de la vivienda existente.

8) En el caso del subsidio tramitado por MUCAP, a favor del señor Brenes Delgado Rafael, la entidad autorizada deberá verificar que la vivienda existente sea demolida.

9) En el caso del subsidio tramitado por MUCAP, a favor de la señora Villalobos Monestel Yesenia, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización, y la

entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

10) En el caso de los subsidios tramitados por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de las señoras Morales Barrientos María Esther y Alcocer Muñoz Rosa del Carmen, las opciones de compra-venta deben estar vigentes previo a la formalización, y la entidad autorizada deberá cargar los documentos junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

11) En el caso de los subsidios tramitados por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de los señores Brenes Morales Yuliana, Barquero Ledezma Mario Alberto del Socorro, García González Keyla, Jiménez Gutiérrez Zulin Kaina y Ulloa Bonilla Mailyn, la entidad autorizada será la responsable de verificar que las opciones de compra-venta se encuentren vigentes previo a la formalización.

12) En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de la señora Rivera Chavarría Ana Luz, la entidad autorizada deberá verificar que la vivienda existente sea demolida.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo N° 16 de la sesión 95-2024, del 09 de diciembre de 2024, esta Junta Directiva otorgó a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro Préstamo, el financiamiento para el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Condominio Residencial Vertical Cerro Verde, ubicado en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago, dando solución habitacional a 120 familias que habitan en situación de extrema necesidad

Segundo: Que en el apartado 1 de dicha resolución, se establece, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

“Se deja en suspenso la aprobación del Plan de Acompañamiento Social y el monto de su implementación, con el propósito de que la Administración analice con la entidad

autorizada las observaciones que al respecto se han planteado en esta sesión y presente a esta Junta Directiva, en un plazo máximo de un mes, la propuesta de ajustes pertinentes.”

Tercero: Que por medio del oficio BAHNVI-DF-OF-0184-2025, del 28 de febrero de 2025, el cual es avalado y remitido a esta Junta Directiva por la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones con los oficios BAHNVI-GG-OF-0155-2025 y BAHNVI-SGO-OF-0093-2025 respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta un informe de seguimiento sobre la Propuesta del Plan de Acompañamiento Social (PAS) del citado proyecto de vivienda, con base en los lineamientos establecidos en la Guía de Diseño e Implementación de Planes de Acompañamiento Social del BAHNVI, considerando aspectos clave como la caracterización de la población objetivo, el análisis del contexto, la estructura del proceso de acompañamiento, la gobernanza comunitaria, la articulación con actores locales y la viabilidad presupuestaria.

Cuarto: Que en dicho informe la Dirección FOSUVI concluye y recomienda lo siguiente:

“III. Conclusión

En función del análisis realizado, se recomienda la aprobación del financiamiento del PAS del proyecto Cerro Verde. En complemento, se solicita tomar en consideración las siguientes recomendaciones:

- Fortalecer la transición comunitaria hacia la ocupación de las viviendas, asegurando que las familias cuenten con estrategias claras para la consolidación de su estructura de gobernanza y la implementación de los conocimientos adquiridos en el PAS, dado que la propuesta temporal del proyecto no incluye la formalización del condominio ni la entrega de las viviendas dentro de los plazos contemplados.
- Incluir el porcentaje de costos de imprevistos como un rubro liquidable dentro de la estructura de desembolsos.
- Realizar un seguimiento continuo a la implementación del PAS durante su ejecución, con el fin de evaluar su efectividad y generar ajustes oportunos en función de las dinámicas comunitarias y los tiempos del proyecto.
- Establecer mecanismos de monitoreo y evaluación post-PAS, asegurando que la comunidad reciba apoyo en la etapa inicial de habitabilidad y que las herramientas adquiridas en el proceso de acompañamiento tengan un impacto sostenible en el tiempo.”

Quinto: Que una vez conocida y suficientemente discutidos los documentos presentados a esta Junta Directiva, se estima pertinente actuar de la forma que recomienda la

Administración y, por consiguiente, lo procedente es aprobar el referido Plan de Acompañamiento Social del proyecto Cerro Verde, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0184-2025, adicionando las disposiciones que, como producto del análisis realizado, se han estimado pertinentes.

Por tanto, se acuerda:

1.- Aprobar el Plan de Acompañamiento Social del proyecto habitacional Cerro Verde, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0184-2025.

2.- No obstante lo anterior, debido a los plazos que conllevan las etapas bajo el modelo que se desarrollará el proyecto (primero urbanizar, luego construir los edificios y finalmente constituir los condominios) la Administración deberá gestionar con la entidad autorizada que la implementación del PAS se inicie cuando esté cercana la construcción de los edificios, para lograr así que la tercera etapa de dicho Plan se desarrolle cuando se encuentren constituidos los condominios.

3.- Adicionalmente, se solicita a la Administración que, en coordinación con la entidad autorizada, valore los siguientes aspectos:

a) Considerar si debe adicionarse el pago de transporte liquidable para los profesionales que colaboren en la implementación del PAS.

b) Mejorar el diagnóstico para incorporar, además de instituciones públicas, actores privados que podrían participar en la comunidad.

c) Intensificar la capacitación a las familias en lo pertinente a la organización y la convivencia en condominio.

d) Procurar que el equipo de gestión social tenga un rol que garantice que en la tercera etapa le vaya trasladando jerarquía e independencia a la organización comunitaria en el desarrollo de sus tareas.

e) Revisar la pertinencia del pago de las partidas de Administración e Imprevistos en la implementación del PAS.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°9:**Considerando:**

Primero: Que mediante acuerdo N° 7 de la sesión 98-2024, del 16 de diciembre de 2024, esta Junta Directiva aprobó, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento solicitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para la compra de 143 lotes con servicios y la construcción de igual número de soluciones habitacionales en el proyecto habitacional Veredas del Río II, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-0182-2025, del 28 de febrero de 2025 –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las notas BANHVI-SGO-OF-0092-2025 y BANHVI-GG-OF-0154-2025 respectivamente– la Dirección FOSUVI solicita modificar parcialmente dicha resolución, concretamente los apartados 1 (incisos a y e) y 3, con el propósito de corregir el valor de 20 de los 143 lotes del proyecto, cuyo monto se encontraba erróneamente indicado en el informe BANHVI-DT-OF-0024-2025 del Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, consecuentemente, lo que procede es modificar el citado acuerdo N° 7 de la sesión 98-2024, para corregir el valor de 20 de los 143 lotes del proyecto y los respectivos gastos de formalización, según lo planteado por la Dirección FOSUVI en el oficio BANHVI-DF-OF-0182-2025.

Por tanto, se acuerda:

I.- Modificar los apartados 1, incisos a) y e), del acuerdo N° 7 de la sesión 98-2024, celebrada el 16 de diciembre de 2024, 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, el financiamiento requerido para la compra de 143 lotes con servicios y la construcción de igual número de soluciones habitacionales en el proyecto habitacional Veredas del Río II etapa, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 143 familias que habitan en condición de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada, y desarrollado por la empresa Las Arandas S.A., cédula jurídica 3-101-

266273, por un monto total de **¢4.423.070.625,74** (cuatro mil cuatrocientos veintitrés millones setenta mil seiscientos veinticinco colones con 74/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 143 lotes por un monto total de **¢2.168.793.485,32**.

b) (...)

e) Gastos de formalización de 143 operaciones por un monto total de **¢44.596.953,19**, que incluyen el impuesto del valor agregado.”

II.- En la siguiente tabla se incluye el detalle actualizado del monto correspondiente a esos 20 lotes, al igual que los montos de los gastos de formalización a financiar el BANHVI, para que se considere la información correcta para los efectos pertinentes y se tenga por modificado, en este alcance, el apartado 3 del referido acuerdo N° 7 de la sesión 98-2024:

N°	Filial	Área finca filial (vivienda) (m²)	Monto lote		GF a financiar por BANHVI
			Costo unitario	Total terreno	
1	F-22	188	¢92 016,52	¢17 299 105,76	¢340 117,20
22	G-01	215	¢85 983,29	¢18 486 407,10	¢345 986,92
42	G-21	157	¢97 000,00	¢15 229 000,00	¢234 733,15
43	G-22	183	¢92 838,70	¢16 989 482,10	¢338 586,50
59	G-38	158	¢97 000,00	¢15 326 000,00	¢331 656,94
101	I-18	211	¢88 157,96	¢18 601 329,60	¢346 555,07
102	I-19	171	¢94 939,99	¢16 234 738,29	¢238 994,97
107	J-05	186	¢92 341,86	¢17 175 585,96	¢339 506,55
108	J-06	198	¢90 456,21	¢17 910 329,58	¢343 138,94
118	K-8	258	¢67 468,80	¢17 406 950,40	¢437 979,03
121	R-13	157	¢92 600,00	¢14 538 200,00	¢324 528,24
125	R-17	157	¢92 600,00	¢14 538 200,00	¢324 528,24
131	R-23	171	¢94 939,99	¢16 234 738,29	¢334 592,96
132	R-24	170	¢95 123,92	¢16 171 066,40	¢334 215,22
133	R-25	166	¢95 874,30	¢15 915 133,80	¢332 696,90
135	R-27	156	¢92 600,00	¢14 445 600,00	¢323 978,89
138	R-31	165	¢96 065,66	¢15 850 833,90	¢427 262,72
139	R-32	168	¢95 496,14	¢16 043 351,52	¢333 457,55
140	R-33	162	¢96 649,13	¢15 657 159,06	¢331 166,47
143	R-36	197	¢90 607,48	¢17 849 673,56	¢342 839,07

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°10:

1.- Dar por conocido y aprobar el informe de seguimiento a los planes de acción de la Autoevaluación del Control Interno (ACI) 2023, con corte al 31 de diciembre de 2024 (SI-UPI-11), de conformidad con los documentos adjuntos a los oficios BANHVI-UPI-IN-006-2025 de la Unidad de Planificación Institucional y BANHVI-GG-IN35-0010-2025 de la Gerencia General.

2.- Se acogen las siguientes recomendaciones planteadas en dicho informe por parte de la Unidad de Planificación Institucional:

a) Continuar fortaleciendo la cultura de control interno, a través de la capacitación continua y sostenida, que permita que las personas de todo nivel jerárquico amplíen su conocimiento acerca de control interno y se les facilite la puesta en práctica en el día a día de su gestión.

b) Utilizar la información producto de los instrumentos de control interno como un insumo para la toma de decisiones de todo nivel.

c) Comprender que el proceso de control interno es continuo y, por ende, no tiene un fin, sino que va evolucionando, pero también debe ir adaptándose al dinamismo y circunstancias del entorno.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°11:

1.- Dar por conocidos y aprobar los informes sobre el cumplimiento del Plan Estratégico Institucional 2023-2026 y el seguimiento a las Proyecciones Financieras del BANHVI, ambos con corte al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con los documentos adjuntos al oficio CPEI-IN-03/04-001-2025 del Comité de Planeamiento Estratégico, de fecha 27 de febrero de 2025.

2.- Se acogen las siguientes recomendaciones planteadas por el Comité de Planeamiento Estratégico en el informe sobre el cumplimiento del Plan Estratégico Institucional 2023-2026:

A la Dirección FOSUVI y jefaturas del Departamento de Análisis y Control y del Departamento Técnico

a) En cuanto al Indicador P-01.02.01; considerando que desde la estrategia son críticos para el negocio, los procesos: *Identificación y selección de proyectos de vivienda, Proceso de aprobación de proyectos de vivienda e Inspección y control de inversión*, los resultados de la revisión realizada por el Departamento Técnico y Dirección Fosuvi, según lo manifestado en el citado oficio BANHVI-DT-OF-008-2025, deben quedar documentados y formar parte de las disposiciones, políticas operativas, actividades y/o indicadores de los documentos que rigen dichos procesos y si no existen deben levantarse estos, formalizarse su aprobación, publicación y divulgación, en el periodo 2025.

b) Ejecutar, validar y documentar los resultados de las acciones de mejora detalladas en el oficio BANHVI-DF-OF-0032-2025 del 20/01/2025.

Mantener gestión de las disposiciones que les fuera comunicadas en oficio BANHVI-GG-OF-0456-2024 del 26/04/2024, mediante el cual, y en función de los citados indicadores, se les giró instrucciones de ajustar los plazos que fueron contemplados en la circular DF-CI-0715-2015 del 06 de julio de 2015 y oficio BANHVI-UI-OF-040-2024 del 27/06/2024 con los lineamientos asociados al *Respaldo documental Objetivos e Indicadores estratégicos de la Dirección Fosuvi y otras disposiciones*.

c) Continuar con las gestiones para el monitoreo de gestión del indicador P-01.02.04 *Disminución del superávit específico* y revisar las variables de cálculo del indicador y los supuestos, principalmente lo referido a montos comprometidos y cronología de las transferencias y proponer mejoras si fuera necesario.

A la Dirección Administrativa y Gerencia General

Llevar a cabo el proceso de dotación de personal al Área de Recursos Humanos de conformidad con la plaza autorizada para esa área mediante acuerdo 12 de la sesión 83-2024 del 29/10/2024, para robustecer el equipo de trabajo de esa Dirección para dar atención en el 2025 a las actividades del Indicador AC-01.01.01.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°12:

Autorizar al señor Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General, para que disfrute de vacaciones el día 12 de marzo del año en curso.

Acuerdo Unánime y Firme.-
