

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 20-2025

DEL 28 DE MARZO DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las quince horas con cuatro minutos, con la asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director José Rodolfo Rojas Jiménez se incorpora a la sesión posteriormente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El señor Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones, se incorpora a la sesión posteriormente.

Ausentes con justificación: Guillermo Alvarado Herrera y Mariana Grillo Espinoza, Directores; y Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Propuesta para el cierre de oficinas en Semana Santa. (Oficio BANHVI-GG-OF-0252-2025)
- 2º. Criterio sobre el texto del proyecto de ley denominado "LEY DE ACCESIBILIDAD DE BONOS PARA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA (RAMT)", Expediente Legislativo No. 24.772. (Oficio BANHVI-GG-OF-0240-2025)
- 3º. Criterio sobre el texto del proyecto de ley denominado "AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO (INFOCOOP) PARA DONAR

UN TERRENO DE SU PROPIEDAD A LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA OROMONTANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO, PUNTARENAS”, Expediente Legislativo No. 24.797. (Oficio BANHVI-GG-OF-0235-2025)

4º. Propuesta de Memoria Institucional 2024. (Oficio BANHVI-GG-OF-0204-2025)

5º. Propuesta de actualización del Código de Gobierno Corporativo e Informe de revelaciones mínimas de Gobierno Corporativo, correspondiente al período 2024. (Oficio BANHVI-OCN-CI-0001-2025)

6º. Informe de situación sobre la aplicación de la variable social en proyectos y propuesta de ajuste a los lineamientos. (Oficio BANHVI-GG-OF-0238-2025)

1º Propuesta para el cierre de oficinas en Semana Santa

Director Presidente: Bueno, con don Dagoberto quedamos en cambiar un poquito el orden de los puntos. Los puntos son los mismos, nada más que como le digo en el orden. Entonces arrancamos con la propuesta para el cierre oficina en la Semana Santa.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señor. Gracias don Marlon, les envíe el oficio 252-2025 del pasado 25 de marzo.

Sr. Flores Oviedo: Don Marlon, un segundito nada más. Me parece que tal vez es prudente para que don David de una vez haga el reacomodo de la agenda para que después no vayamos a tener algún problemilla. Entonces nada más, como ya usted lo tenía planteado, hacerle la observación para que don David nada más, deje el orden de lo que se va a ver, una recomendación.

Director Presidente: Sí, entonces don David, gracias don Gustavo; el primer punto sería la propuesta para cierre oficina de la Semana Santa. Y yo le voy indicando los siguientes puntos ahorita.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, entonces la propuesta justamente es aprobar el cierre de las oficinas del Banco del 14 al 16 de abril que son días que se laboran normalmente. Por lo tanto, trabajaríamos como último día el 10 de abril que es un jueves y estaríamos retomando labores el 21 de abril, considerando que los días 11, 17, 18 son días feriados. Esa es la propuesta para efectos de la Semana Santa.

Director Presidente: Gracias don Dagoberto, ¿algún comentario?, si no para someter la votación.

Director Carazo Campos: Aprobado.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

2 **Director Presidente:** Aprobado.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.

4 **Director Presidente:** Muchas gracias.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Hay que esperar que entre alguien para que quede en firme?

6 **Director Presidente:** Sí. Don David el siguiente punto es el criterio sobre el texto del
7 Proyecto de Ley 24.772, que es el punto 9 de la agenda originalmente.

8 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
9 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]

10 *****

11
12 **2° Criterio sobre el texto del proyecto de ley denominado “LEY DE ACCESIBILIDAD**
13 **DE BONOS PARA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE**
14 **VIVIENDA (RAMT)”, Expediente Legislativo No. 24.772**

15
16 [Se incorpora a la sesión el señor Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General]

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don David, incorporamos a don Carlos Castro, que va a hacernos esta
18 presentación, bastante breve también.

19 Mientras tanto, les comento que este Proyecto el 24.772 lo promueve, me parece a mí, que
20 es don Carlos Felipe de la Unidad Social Cristiana, vamos a ver los comentarios que
21 tenemos al respecto y con eso, estar enviando las observaciones al texto que nos enviaron
22 en consulta.

23 **Sr. López Pacheco:** Ya se está incorporando, don Carlos.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias, don David. Don Carlos, buenas tardes.

25 **Sr. Castro Miranda:** Buenas tardes, ¿cómo están?

26 Ya teníamos la presentación.

27 Sí, rápidamente este es un Proyecto de reforma de los artículos 3 y 50 de la Ley 7052, la
28 Ley del Sistema para permitir que el bono RAMT de preparaciones, ampliaciones, mejoras
29 y terminaciones pueda otorgarse por una segunda oportunidad. Esto, a pesar de que se
30 haya recibido un bono anteriormente, pues obviamente, por eso es segundo.

31 Siempre y cuando exista una justificación válida, ahí establece el Proyecto de Ley, 4
32 requisitos que se tienen que cumplir simultáneamente, garantías constructivas vencidas
33 para que no haya posibilidad que el constructor haga reparaciones, bueno el original, que
34 exista una justificación técnica, aquí señalan que es una justificación técnica de la entidad

1 autorizada, algo un poco extraño, porque la justificación debería venir de un técnico
2 propiamente.

3 Que siga cumpliendo los requisitos del bono, eso es un tema razonable, y un cuarto
4 requisito de que la Junta Directiva evalúe y apruebe el segundo bono RAMT.

5 Aquí, indica también algo que es un poco extraño, desde que evalúe técnicamente, sin
6 embargo, lo que deberíamos entender acá es que hay una evaluación técnica del solicitante
7 de la entidad y revisada por la Unidad Técnica nuestra y la Junta Directiva con eso podría
8 tomar la decisión de aprobar o no el bono, como se hace actualmente con muchos bonos.

9 Aquí las observaciones que tendríamos son que la inserción de una definición, que es lo
10 que dicen ellos que hay falta de gestión en materia de bono RAMT, porque no hay una
11 definición clara en la ley.

12 Nosotros no creemos que eso resuelve problemas de implementación de la política pública,
13 ya que el bono RAMT está claramente definido a nivel de reglamentos y procedimientos.
14 Sin embargo, no tendríamos ninguna objeción a que eso se haga, si así se aprueba en la
15 Asamblea.

16 La otra, es la que sí es un poco más compleja que es la del otorgamiento del bono por una
17 segunda ocasión, lo cual consideramos en alguna medida inconveniente, porque las
18 familias podrían de alguna manera descuidar el normal mantenimiento de sus viviendas,
19 bajo la expectativa de que algún día el Estado se va a hacer cargo de esas reparaciones.
20 Como actualmente ocurre el bono solo será por una vez y la familia es responsable de
21 mantener la vivienda en buen estado.

22 Por otro lado, tenemos la conocida escasez de los recursos FOSUVI y que hace
23 cuestionable que nosotros dediquemos recursos a un segundo bono sin una justificación
24 importante y claramente establecida a nivel de ley.

25 Ahí no hay ninguna aclaración, sino dice solamente una justificación técnica de la entidad.
26 Eso podría complicarnos tanto la reglamentación, como la aplicación porque una
27 justificación técnica que puede ser simplemente que está dañado el tanque séptico por falta
28 de mantenimiento y eso no podría considerarse una prioridad o realmente, considerando
29 que los recursos del Estado son tan escasos en este campo, que estemos dedicándonos a
30 eso, dejando de atender otras familias que no tienen vivienda.

31 Sin embargo, es absolutamente razonable establecer la posibilidad de otorgar un segundo
32 subsidio. Siempre y cuando exista una alta vulnerabilidad de necesidad de la familia que la
33 solicitud esté debidamente fundada y justificada y que, esa excepcionalidad que se
34 pretende establecer esté claramente definida a nivel de ley para que en no quede la

complicación para el aspecto reglamentario, que complique al Banco y al Poder Ejecutivo en el proceso de definición de qué o cuáles son los casos que se tienen que aprobar.

Entonces, en resumen, nos parece que no es digamos necesario por las razones indicadas, pero sí puede ser razonable siempre y cuando se aclaren estos aspectos que estamos señalando ahorita.

La recomendación es a la Junta Directiva de que señalen a la Comisión la importancia de considerar estas observaciones y sugerencias que hemos hecho.

Director Presidente: Gracias, don Carlos. ¿Doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo leo ahí que dice que cuando se termine las garantías del desarrollador, pero las garantías del desarrollador cuando dice la propuesta de ley y las garantías del desarrollador se terminan súper rápido, porque básicamente si estás hablando de la calidad de la casa, según los materiales de la casa puede ser tres meses, seis meses; el techo, los inviernos, etcétera.

Entonces, no sé a qué garantía se refiere, porque si me decís garantía 25 años o 50 años, es otra cosa, pero sí está complicado porque se puede ver una cuestión más de proceso constructivo y de corto plazo. Entonces, no sé si usted lo analizaron así.

Sr. Castro Miranda: Precisamente a eso nos referimos con el tema de la justificación técnica, porque sí solamente decimos que es porque está dañado y está claramente dañado y requiere reparación es una cosa. Ahora, las garantías, como usted dicen, vencen rápido. La idea es que obviamente no se va a aplicar un segundo bono si todavía existe garantía al constructor, pero, si se debe a una mala praxis, etcétera, debería aplicarse también, por eso indicaba que se considera razonable establecer un segundo bono siempre y cuánto se defina, claramente, a nivel de ley la fundamentación y justificación de dar el bono, entonces señalar todos los aspectos, etcétera, que se han indicado anteriormente.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, bueno, a mí me da la impresión de que la ley dice ese punto primero y después los otros son como anexos, pero, se basan en el primero, la verdad es que eso yo lo leo así, no sé ustedes, ¿Me explico?

Sr. Castro Miranda: No, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: O sea, el que haya vencido la garantía es el primer punto. Una vez esto, entonces los otros van, no es que son diferentes momentos o diferentes aspectos, sino que están amarrados los otros a ese mismo.

Sr. Castro Miranda: Son todos, simultáneamente, los requisitos son simultáneos, los 4 a la vez, que no haya garantía, que haya una justificación técnica de por qué dar el bono, que cumple los requisitos y que la Junta Directiva lo apruebe.

Directora Ulibarri Pernús: Es correcto. Bueno, yo sinceramente pienso que el primero que la garantía dura muy poco, entonces si amarramos todos a eso y ese es un requisito, entonces si la garantía se terminó, si no se queda claro que es una garantía por 25 años, si es la garantía de los materiales y del trabajo realizado, entonces podríamos tener problemas, eso es lo que creo yo aún que lo justifiquemos así. Pero, en fin, así lo interpreto.

Sr. Hidalgo Cortés: No, pero doña Eloísa si hablamos de lo mismo efectivamente, justamente por eso no estamos de acuerdo porque las garantías constructivas efectivamente, como usted bien dice, se vencen muy rápido, es decir, si tomáramos como requisito, por ejemplo, que la garantía constructiva esta vencida de pronto se prepara una justificación técnica, la gente sigue cumpliendo los requisitos y lo apruebe la Junta y lo obtendrían, eso haría que puede que pasen muchos casos en cuyo caso por eso es que no vemos viable la forma en que está planteada el proyecto de ley.

Y lo que decía Carlos es, debe cumplir los cuatro sí o sí, si cumple tres no entraría en esta propuesta, se tiene que cumplir con los cuatro al mismo tiempo.

Directora Ulibarri Pernús: Le entiendo, gracias.

Sr. Hidalgo Cortés: Con mucho gusto

Director Presidente: Someto a votación.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada la recomendación de don Carlos. Gracias.

Director Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Director Presidente: Listo, don David. Ahora pasamos con el criterio sobre el Proyecto de ley 24.797, que era el punto 8.

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

Acuerdo N° 2 que se anexa a esta acta]

3° Criterio sobre el texto del proyecto de ley denominado “AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO (INFOCOOP) PARA DONAR UN TERRENO DE SU PROPIEDAD A LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA OROMONTANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO, PUNTARENAS”, Expediente Legislativo No. 24.797

Sr. Castro Miranda: Esta es una autorización simple al INFOCOOP para donar un terreno a la Asociación de Vivienda Oromontano del cantón de Montes de Oro, este es un trámite

normal de ley para autorizar a una Entidad Pública a donar a una entidad para la construcción de un Proyecto de vivienda.

El terreno, es un terreno de Miramar de aproximadamente 14.000 metros con 135 metros de frente a calle y este nosotros no tenemos ninguna observación, la Asesoría Legal revisó el estado del terreno y había una anotación, pero no tiene mayor complicación, entonces simplemente quisiéramos hacerle ver a la Comisión Legislativa que no tenemos observaciones, salvo que se solicite obviamente y como debería usualmente ocurrir en estas donaciones, que el terreno se encuentre libre de gravámenes previo a la donación que vayan a hacer, para que no le genere un problema a la Asociación y obviamente después, al proceso de financiamiento de algún Proyecto eventual.

Eso sería básicamente, gracias.

Director Presidente: ¿Algún comentario?, sino someto a votación. Doña Lina, adelante.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo a propósito acabo de recodar, ¿ha pasado algo con la donación que nos tiene que hacer la Municipalidad de San Carlos?, para el Proyecto, perdón, sé que esté es otro tema y que estamos votando, pero si no después se me va la onda.

Sr. Hidalgo Cortés: La Asesoría Legal nuestra doña Lina, ya coordinó todo lo necesario con la Asesoría Legal de la Municipalidad, está avanzando no sé exactamente a hoy en qué punto estamos, pero en unos minutitos ya le pongo al tanto, porque todavía ayer hablé con doña Ericka sobre el tema y había ahí una situación que no compartimos con la Asesoría Legal de la Municipalidad, pero ya casi le adelanto y la pongo al día doña Lina, pero sí está avanzando bastante entre las Asesorías Legales.

Sr. Muñoz Caravaca: Buenas tardes, Walter Muñoz presente y aquí tengo a doña Ericka Masís también conmigo, que andamos de gira. Tal vez doña Ericka les pueda ampliar un poquito más don Dago, si nos permite.

Director Presidente: Denme un momentito nada más para terminar la aprobación.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Director Presidente: Don Walter, adelante.

Sra. Masís Calderón: Buenas tardes, Ericka Masís igual presente. Doña Lina, el borrador de la escritura de la donación de Creciendo Juntos sí es la que me está consultando, el borrador el Notario ya lo pasó el lunes a la Asesoría Jurídica de San Carlos, lo tiene ya la

Asesora Jurídica de ellos en revisión y nos informaron el día miércoles que estaban bueno, nosotros solicitamos si era posible nos sintieran información ya para el día de hoy para ver si podíamos firmarlo la semana entrante. Entonces, nada más estamos en espera de que ellos lo remitan ya con el visto bueno para coordinar la hora y fecha de la de la firma para la donación.

Directora Barrantes Castegnaro: Perfecto, muchas gracias doña Ericka, ¿Esto no requeriría de ninguna aprobación de Junta?, lo hace la Administración solita, ¿Ya no tiene que volver aquí?

Sra. Masís Calderón: No señora, porque el acuerdo cuando ustedes aprobaron el Proyecto ahí estaba incluida la aprobación.

Directora Barrantes Castegnaro: Perfecto, esto es lo que quiero que no se nos interrumpa. Gracias.

Sra. Masís Calderón: Lo único que había que hacer ahí era una revisión de un tema de fondo, pero ya eso lo tiene también en revisión don Dagoberto y don Walter.

Directora Barrantes Castegnaro: Perfecto, gracias, lo que no quiero es que haya un atraso por nosotros porque no tenemos Junta, perfecto, gracias.

Director Presidente: ¿Doña Marcela?

Sra. Alvarado Castro: Disculpen, es que más bien para aclarar, es de la Municipalidad de Liberia para Bello Horizonte, la de San Carlos para Creciendo Juntos, ello ya se había hecho, ahora la que está en discusión es la de la Municipalidad de Liberia, pero para el Proyecto de Bello Horizonte.

Director Presidente: Okey, perfecto, gracias. Don David pasamos con el punto 4.

Sr. Castro Miranda: Buenas tardes, disculpen.

Director Presidente: Gracias don Carlos.

La propuesta de Memoria Institucional.

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

Acuerdo N° 3 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Castro Miranda]

4° Propuesta de Memoria Institucional 2024

Director Presidente: Bueno, no sé si todos la revisaron, yo la revisé.

Sr. Hidalgo Cortés: Don Marlon, conectamos a don Ronald igual, para que explique la estructura general o si todos la revisaron la aprobamos y vamos para adelante.

1 **Director Presidente:** ¿Si hay algún comentario? Si no la aprobamos de una vez.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, aprobémosla.

3 **Director Presidente:** Está muy completa, con los datos que siempre se presentan. ¿Don
4 Marcos?

5 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

7 **Director Presidente:** Aprobada.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

9 **Director Presidente:** Listo, pasamos con quinto, que era el sexto, propuesta de
10 actualización del Código de Gobierno al periodo 2024.

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

12 **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta]

13 *****

14
15 **5° Propuesta de actualización del Código de Gobierno Corporativo e Informe de**
16 **revelaciones mínimas de Gobierno Corporativo, correspondiente al período 2024**

17
18 [Se incorpora a la sesión la señora Merlyn Jiménez Pérez, oficial de Cumplimiento
19 Normativo]

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Marlon sí, este tema debemos tenerlo publicado a más tardar al
21 cierre mes, entonces vamos a incorporar a Merlyn para que lo presente también
22 rápidamente, don David, si me ayuda con Merlyn.

23 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto don Dago. Ya está ingresando.

24 **Director Rojas Jiménez:** Buenas tardes a todos y a todas, perdón por el atraso es que
25 estaba con unos problemillas ahí.

26 **Director Presidente:** Buenas tardes don José Rodolfo, bueno ahí si te presentas y para
27 que nos ayudés con la aprobación en firme.

28 **Director Rojas Jiménez:** José Rodolfo Rojas, presente.

29 **Director Presidente:** Y ahí sería nada más aprobar o don David, ¿Cómo?

30 **Sr. López Pacheco:** Si quiere le puedo informar a don José Rodolfo cuáles son los cuatro
31 temas que ya se aprobaron. Para con base en la revisión que él hizo de los documentos,
32 indique si está de acuerdo en darle firmeza a los acuerdos.

33 Primero es el cierre de oficinas de Semana Santa, para cerrar el lunes, martes y miércoles
34 de esa semana.

El segundo es la aprobación del criterio de la Administración sobre el proyecto de Ley 24.772.

El tercero es el criterio de la Administración, que se aprobó, sobre el proyecto de Ley 24.797.

Y el que se acaba de aprobar es la memoria anual 2024 del Banco.

Si está de acuerdo don José Rodolfo, le podemos poner firmeza a los acuerdos.

Director Rojas Jiménez: Sí, don David soy de acuerdo aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Muchas gracias.

Director Presidente: Gracias, don José.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón don Marlon, entonces los dejamos en firme, porque todos los votamos sin firmeza.

Sr. Flores Oviedo: Doña Eloísa, tal vez no sea ni necesario porque como ya está la constancia el voto de los cinco, lo que ocupábamos era el voto adicional de don José Rodolfo y ya se dio.

Directora Ulibarri Pernús: Ah, bueno no sabía.

Sr. Flores Oviedo: No, en realidad es porque a veces como cuando estamos todos en conjunto, pero aquí lo que estábamos sujetos era a la firmeza por un quinto voto y ya lo obtuvimos.

Director Presidente: Gracias, don Gustavo por la aclaración.

Don Dagoberto, Merlyn, cuando gusten.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, vamos a ir doña Merlyn a la presentación de una vez, a la actualización del Código de Gobierno Corporativo y el informe de revelaciones mínimas de Gobierno Corporativo, esto es lo que corresponde al año 2024, entonces doña Merlyn, adelante.

Sra. Jiménez Pérez: Muchas gracias, buenas tardes.

La presentación es bastante pequeñita o bastante ejecutiva en los documentos ya fueron facilitados en su orden, con tanto el Código, como el informe de revelaciones mínimas de Gobierno Corporativo, en cuanto a los cambios más importantes que se hicieron en el Código y por supuesto se hizo una revisión de todo el Código para ver qué permanecía y qué debía ajustarse, que básicamente son fechas, porque fue el anterior del 2023 ahora es del 2024 – 2025, pero hay un cambio que es muy importante, es que se eliminan los anexos que corresponden a los reglamentos del funcionamiento, tanto de Junta Directiva, como de Comités Técnicos y de apoyo gerencial.

Estos únicamente se extraen del Código, pero siempre igual van a estar disponibles al público porque es parte de la estructura de gobernabilidad, solo que va a estar por aparte, en el mismo sitio, en la misma página, pero en dos secciones diferentes, conjunta, a la par para que sea de fácil acceso para el público, esos son los principales cambios que se hicieron en el Código.

Luego, en la parte del informe de revelaciones mínimas que corresponde al 2024, los principales cambios, bueno primeramente se hacen cambios de fechas por supuesto y se hace una revisión general del mismo, se hacen los ajustes de fechas y nombres de cosas que hay que cambiar, reglamento, si hay que ajustar un reglamento en versiones o bien, normativas que también podrían estar ajustadas, en este caso no hubieron ningunos ajustes de normas, sino solamente de fechas y los cambios principales que si deben darse a conocer en esta en esta sesión es por ejemplo, los cambios en Junta Directiva de conformación como tal, para el 2024, no se registra ninguna, únicamente se hace referencia sobre el cambio que hubo de la vicepresidencia, que pasó de doña Eloísa a don Marcos.

Luego, en la parte del Comité de Riesgos si existen cambios, que fue en febrero del 2024, donde doña Ana Lorena Chávez se retira tal del Comité, como jefatura y se le asigna a la compañera Kenlly Vega, como encargada en jefe de la Unidad de Riesgos.

En el Comité de Auditoría, tampoco se registran variaciones en la conformación, el Comité de Cumplimiento, tampoco se registran variaciones en la confirmación, en el Comité de Inversiones y en el de Crédito sí, se hace un cambio de doña Margot Campos y la sustituye don José Carlos Olmos, igualmente en la parte de riesgos doña Ana Lorena le cede a doña Kenlly Vega.

En el Comité de TI hubo tres variaciones se repite una vez más el área de don Andrés por Don Genaro y permanece Don Walter.

Luego, en el Comité de Planeamiento Estratégico, es igual, se hace la colección, es doña Ana Lorena, por doña Kenlly y don Genaro sustituye a don Andrés.

En la parte de atestados y experiencia de los miembros del Órgano Director, se mantienen los atestados, pero se hace un ligero cambio porque anteriormente se mostraba como un cuadro y la verdad es que se veía bastante informal, entonces lo que se hizo fue un cambio de formato que ahora en lugar del cuadro, se sustituye una prosa, para cada uno de los miembros, tanto del Órgano Director, como de la Alta Gerencia, únicamente se hace un cambio de Presidencia y Vicepresidencia y después de los demás miembros de Junta Directiva, pero el formato va a ser el mismo, en prosa, indicando cuáles son los atestados y la experiencia de cada uno de ustedes, como miembros de Junta y miembros de la alta

Gerencia, no hay cambios ahí, verdad lo que sí incluso se incluye es el idoneidad de cada, se hace una mención de la idoneidad, esos son los cambios en los atestados y experiencia. Y, además se incluye en este informe, que es muy importante, un apartado de información relevante, esa se incluye una breve reseña de los logros en temas alcanzados y lo que se espera de ello, de la gestión financiera del Banco, ahí se incluye la parte de Financiero Contable, la parte de Auditoría Externa también se incluye ahí, lo que se vio de ella o el resultado de esa Auditoría Externa.

Así a grandes rasgos esos son los cambios principales que sufrieron tanto el Código de Gobierno Corporativo, como el informe de revelaciones mismas.

¿Cuáles son las recomendaciones?, sí es necesario aprobarlo en firme, la propuesta de actualización del Código de Gobierno Corporativo, según el documento y circular facilitada por la Oficialidad de Cumplimiento, el cual contempla los ajustes citados para los presentes. Y como segunda recomendación, es similar, aprobar en firme la propuesta de actualización del informe de revelaciones mínimas de Gobierno Corporativo, según el documento facilitado por la Oficialidad de Cumplimiento, que contempla los cambios que se ameritan según la presentación que se hace hoy.

¿Alguna consulta?

Director Presidente: Gracias doña Marlyn, yo creo que ninguna, más bien, sino hay comentarios para someter a votación la recomendación.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Presidente: Merlyn, muchas gracias.

Sra. Jiménez Pérez: Buenas tardes, que les vaya muy bien.

Director Presidente: Listo, seguimos con el punto 6 don David, que era el primero, informe de situación sobre la aplicación de la variabilidad social.

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

Acuerdo N° 5 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Jiménez Pérez]

6° Informe de situación sobre la aplicación de la variable social en proyectos y propuesta de ajuste a los lineamientos

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

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias don Marlon, vamos a incorporar don Alejandro, don David ya te está esperando.

Mientras incorpora don Alejandro, contarles que esta presentación que vamos a ver, que por cierto es bastante puntual, vamos a ir directo a las recomendaciones de la Administración, respecto a los cambios que consideramos importante implementar en la metodología y los lineamientos de variable social a partir de la experiencia y los resultados de lo que llevamos implementado hasta la fecha, con base en los 6, 7 Proyectos que han sido aprobados.

Entonces vamos a ir a ese punto directo, el informe lo habíamos compartido antes por si hubiese alguna observación, también podemos revisarla y también menciono que nos habíamos reunido ya con doña Eloísa, que nos hizo una serie de observaciones y comentarios, los cuales hemos revisado en su totalidad, los que corresponden, los hemos incorporado en esto que vamos a ver ahora en las recomendaciones y hay otras de orden operativo, de orden administrativo de casos concretos que tenemos ajustar o traer a Junta Directiva de manera puntual. Como, por ejemplo, la aprobación del ítem de Administración para Proyectos que ya estaban aprobados, son cosas muy puntuales que tienen que venir en una siguiente solicitud, o la aprobación del financiamiento adicional para las variables sociales que ya habíamos aprobado como plan.

Entonces en esa línea voy a pedirle a don Alejandro que vayamos directo al resultado del análisis y particularmente las recomendaciones.

Don Alejandro, buenas tardes, ¿Qué tal?

Sr. Jiménez Elizondo: Buenas tardes, muchas gracias por el espacio, en efecto vamos a enfocarnos muy rápido, nada más en algunas temáticas específicas observaciones que surgieron posterior a la sesión anterior y posteriormente analizar un poquito la propuesta de acuerdo, y los requerimientos que quisiéramos que estén claros en el acuerdo para que podamos avanzar con la notificación a todas las partes involucradas sobre los acuerdos que se han tomado en Junta y las líneas de acción que vamos a establecer con respecto a esto.

Entre las observaciones, como bien lo decía don Dagoberto, están algunos temas de operativos con respecto a los Proyectos que ya hemos aprobado, analizado en Junta Directiva y que requieren de algunas modificaciones específicas por los rubros que se están

1 aprobando justamente hoy o que se estarían aprobando justamente hoy, a través del
2 acuerdo que estamos procurando y del informe que se presenta.

3 Entre esos está, por ejemplo, revisar la variable social del Proyecto Jacarandas que lo que
4 hemos verificado es que hay una solicitud de un financiamiento o de incluir el financiamiento
5 de la fiscalización dentro del presupuesto, esto en conjunto con el resto de rubros que hoy
6 estaremos aprobando, pues se notificarán a las partes, no solamente este Proyecto, sino a
7 todos los Proyectos que vienen atrás para lograr tener claridad con respecto al
8 financiamiento de cada uno de ellos.

9 Incluir el rubro de fiscalización, administración e imprevistos, eso fue otro de los comentarios
10 que recibimos dentro de los Proyectos que ya vienen siendo tramitados bajo la misma línea
11 que ya abordaremos el caso de Jacarandas, establecer claramente los criterios y plazos
12 para concluir la fase 2 del proceso de acompañamiento social considerando algunas
13 consideraciones que se comentaron en la Junta de este lunes, estábamos haciendo un
14 análisis técnico y legal con respecto a la posibilidad de ampliar o modificar el periodo o los
15 alcances de la fase número 2, debido a que la ley es clara en disponer que el periodo
16 mediante el cual se puede interponer ese periodo, es el periodo correspondiente entre la
17 aprobación del Proyecto y hasta un año después de haber concluido la construcción de
18 este, entonces queremos ver donde podemos jugar con ese concepto de la construcción
19 del Proyecto del cual dispone la ley, pero estamos en ese análisis ya.

20 Con respecto a otros temas, analizar el plazo para que las familias puedan mudarse a los
21 condominios convencionales considerando las actividades que esto dispone y la afectación
22 que pueda tener sobre los procesos de acompañamiento social, lo que se propone es
23 preparar un informe sobre el proceso de consolidación de Proyectos en condominio para
24 evaluar posibilidades de mejora en procura de la eficiencia de los plazos y trámites en todos
25 los Proyectos que se presenten bajo esa modalidad. Y en la misma línea de la modalidad
26 de condominios, tuvimos la observación de la necesidad de realizar un análisis detallado
27 sobre la viabilidad del modelo de condominio bajo el cual se tramitan Proyectos, por
28 ejemplo, como Cerro Verde que está denominado en su tramitación como urbanización en
29 condominios, bajo esa solicitud se realizará una presentación para la Junta Directiva
30 respecto de las particularidades, requisitos, ventajas y retos que tienen el modelo de
31 urbanización en condominios, para que podamos evaluar su aplicabilidad, no solamente en
32 términos generales, sino también lo que representa eso para el proceso de
33 acompañamiento social.

Dicho lo anterior y habiendo sido esta las únicas observaciones que recibimos posterior a la presentación de la semana pasada lo que nos queda es presentar una propuesta de acuerdo, en donde queremos recalcar la necesidad de que en el acuerdo final queden algunos temas específicos importantes para poder notificar a todas las partes de la decisión o de las decisiones que se han tomado y podamos avanzar en esa línea con la definición de las líneas de acción.

El acuerdo propuesto dice: Se aprueba el informe de evaluación sobre la implementación de la variable social mediante los planes de acompañamiento social, en Proyectos de vivienda social del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, reconociendo los avances y las recomendaciones para la mejora continua su implementación, incluyendo las siguientes acciones necesarias para su ejecución.

Comunicar a todas las partes involucradas el procedimiento claro de tramitación y aprobación de los planes de acompañamiento social especificando los roles, perfiles profesionales y procedimientos requeridos para cada actor, esto abordando algunos de los temas que están en el informe presentado.

Como número 2, también establecer rango de razonabilidad para el financiamiento de los planes de acompañamiento social, como 1.5 el costo directo del Proyecto como estándar y hasta un 2% en casos excepcionales con justificación aprobada por la entidad autorizada. También se destinará un 0.5% del costo directo del Proyecto para fortalecer la fiscalización social de la Entidad, esto tal cual, como se dispone en el informe presentado.

Además, definir los criterios para evaluar los costos, diferenciando entre costos esenciales, no esenciales e indirectos, especificando rubros como gastos administrativos, que lo tenemos en el informe hasta el 3% del costo de la variable social e imprevistos con 1% del costo de la variable social, incluyendo dichos criterios en un instrumento organizado para presentación de costos de variable social, tal cual lo dispone el informe.

Y, por último, establecer un proceso gradual para que, a partir del segundo año de implementación de la variable social, la capacitación anual sea obligatoria para los gestores sociales que lideran los procesos de acompañamiento social en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, no solamente acompañamiento social en términos de los proyectos, sino también de su fiscalización.

Eso sería la propuesta de acuerdo, además de avalar el resto de acciones que el informe dispone para poder generar ese plan de acción que estamos construyendo, queremos tener estas en específico muy claras para poder avanzar en la comunicación con las Entidades y

las partes involucradas y generar claridad sobre algunos temas que están pendientes.

Muchas gracias.

Director Presidente: Muchas gracias don Alejandro. ¿Doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Vean, yo me leí el documento, tengo con respecto al acuerdo un comentario, pero te quería decir don Alejandro, que cuando hacés la propuesta las actividades de acciones, ponés muchas para el primer trimestre, revisá eso porque el primer trimestre termina dentro de dos días y me parece que son muchas y que no están cumplidas, me refiero al documento que nos enviaron para vos y don Dagoberto, me parece que es un poco..., creo que hay que reformar esa propuesta.

Lo otro que me parece importante que quede más claro el perfil del enlace social o el fiscal social o como quieran llamarlo, es importante dejarlo bien claro, no lo veo aquí en esas recomendaciones, porque así como hay muchísima confusión en general, en particular con los perfiles del gestor social y del fiscal social, ambos están siendo contratadas personas que no cumplen el requisito de conocer de organización social, ni gestión social y no conocen nada de gestión comunitaria, en fin, entonces me parece muy importante porque si ya ellos conocieran por lo menos de esto hoy otro gallo cantarí, serían diferentes las propuestas que están haciendo, ya que todos sabemos a qué se refiere el tema.

No veo aquí que estén poniendo la necesidad de que en los acuerdos se pongan cronogramas y presupuestos detallados de la variable social, por la importancia en muchos aspectos, lo primero es saber que los pasos que se van a seguir a lo largo del proceso de cero hasta llegar a un grupo con cierto desarrollo y segundo saber cómo pagar, cómo vamos a pagar si hay un cronograma de pagos, no hay un presupuesto detallado a lo largo del plazo, mínimo tenemos que tener un cronograma y vamos a ver lo que se consigue a lo largo del tiempo en cada una de esas etapas.

Me parece que aquí no estoy viendo en esta propuesta..., eso de la capacitación anual obligatoria está muy bien pero definitivamente necesitamos ya una capacitación para los gestores sociales y para los enlaces sociales o fiscales de las entidades ya, no es que en un año va a ser obligatoria, es que debería la Junta tomar algún acuerdo en relación a instruir a la Administración para que proceda a desarrollar un proceso de capacitación y certificación de los fiscales sociales y los gestores, de verdad si no hacemos eso, no vamos a llegar a mucho, es que esta me parece muy light, estas recomendaciones que están bien, pero todavía le falta ser más fuertes.

Lo otro que no queda claro, aunque yo sé que se trata pero no queda claro, no me quiten la presentación por favor, el punto 5 los costos directos de la obra que se habla para cubrir,

pero no queda claro que eso es como el punto 75 que se le paga los ingenieros fiscales, porque es clarísimo para todos que el punto 75 de los costos directos se le paga al fiscal técnico, pero aquí no queda claro que el 0.5% es para pagarle el fiscal social, sino que usan unas palabras ahí que no queda claro, deberíamos de poner claramente que ese 0.5, es para cubrir o para pagarle al fiscal social, no sé si me voy a entender, pero no me gusta cuando quedan las cosas como que se ven a interpretar.

Y con respecto al acuerdo, si gustan me lo voy a poner por favor porque no lo tengo así, don David, me lo puedes poner por favor.

Sr. Jiménez Elizondo: Doña Eloísa, disculpe es que se me fue la luz un segundito.

Directora Ulibarri Pernús: Es que soy rápida porque yo sé que no tenemos mucho tiempo. El documento tiene muchas más cosas que me parece que van a ser comunicadas obviamente por todo eso que están diciendo y los criterios para el 3 y el 1, vean es el 3% del costo de la variable social, es un monto bajo y el 1% imprevistos es súper bajo, contra los proyectos habitacionales que es sobre el monto del proyecto entonces son montos muy altos, yo había hablado de un 4 y un 2, no solamente yo lo había hablado sino que lo vi también en un documento que la misma Administración en algún momento me envió, yo quería proponer un 4 y un 2 y en el último punto la capacitación está bien, pero metería un punto de formación de fiscales y gestores, trabajar ese proceso para que sean certificados, recuerden la misma Ministra nos dijo que el MIVAH podía certificarlos. Gracias.

Director Presidente: Si no hay más comentarios, someto a votación el acuerdo.

Directora Ulibarri Pernús: No, es que, si lo sometes a votación, me faltan los puntos míos, para que lo metan.

Director Presidente: Doña Eloísa, vamos a ver, yo no sé los compañeros que opinan, pero cuanto hemos conversado de esto ya, es creo que usted ya había considerado estos elementos y ya está la propuesta que vemos factible, bueno desde la Administración.

Directora Ulibarri Pernús: Sí claro, pero la Administración no me escucha, a la Administración le he dicho 4 y 2, no solo yo lo he dicho, la misma Administración lo dijo en un momento, entonces a mí me llama la atención y la certificación la he dicho como en tres ocasiones en Junta, pero ahí la Administración pone lo que ella considera, pero no lo que los miembros de Junta... o en mi caso considero.

Director Presidente: Diga don Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Veamos por partes, primero no es cierto que la Administración no escucha y eso quiero que quede claro, porque me reuní con doña Eloísa por 4 horas o más en una sesión, recibimos las observaciones las incorporamos aquí, en lo que la

Administración con base en los análisis que hemos hecho y la experiencia, consideramos razonable, no es perfecto por supuesto, la Junta podría decidir 4 o 5 o 6 o 10, pero es una decisión de la Junta, esto es lo que nosotros consideramos razonable, el documento que enviamos tiene estos valores.

Segundo, el documento que enviamos contiene una serie de acciones que son de carácter administrativo y yo quiero también eso que quede claro, son de carácter administrativo y que, por lo tanto, nosotros no consideramos que deban quedar a nivel de unos lineamientos o de un acuerdo o de un reglamento porque son cosas administrativas.

A mí me parece que decir o incluir en unos lineamientos que hay que hacer capacitación, me parece improcedente, es suficiente con que ya el informe dice que vamos a desarrollar unos procesos y unos planes de capacitación, ahí está el informe, el informe forma parte esencial de lo que aquí estamos presentando, eso ya está incluido, ¿Don Alejandro, usted me corrige si la capacitación la tenemos o no la tenemos en el informe?

Sr. Jiménez Elizondo: Sí señor, ahí está.

Sr. Hidalgo Cortés: Además, definimos una fecha para hacer la capacitación, ¿sí o no?

Sr. Jiménez Elizondo: Tenemos unos plazos, así es.

Sr. Hidalgo Cortés: Entonces digamos que ahí están considerados. La capacitación en estos procesos nuevos, no es algo que se arregle con una capacitación, hemos estado desde la aprobación del reglamento y hasta hoy en constante capacitación, hemos invertido horas, hemos invertido tiempo, hemos contado con el apoyo de doña Eloísa, por supuesto en ese proceso y esto no va a parar, yo no me siento en condiciones, ni el Banco en condiciones de dar una certificación de acreditar a los gestores sociales, porque estamos aprendiendo, a mí me parece que no es correcto eso, no podemos salir a dar una certificación de algo que el que el rector del producto, que es el Banco no ha implementado, estamos aprendiendo en esto.

Lo que sí debe quedar claro, es que tenemos que seguir en el proceso de capacitación y hay que hacerlo, en eso estamos sumamente claros, están hablando con la Alta Gerencia de la Institución, están hablando con la Administración, no están hablando con cualquier persona, pero creo que todos coincidimos en que esto hay que hacerlo y vamos a hacerlo. Entonces, agarramos todas las observaciones que son muy valiosas, las que el doña Eloísa y otras que recibimos de terceros y las tratamos de organizar de manera, cuáles son de carácter operativo, permanente, son cosas que sí o sí hay que hacer, y cuáles son las que definitivamente nosotros consideramos que deben quedar respaldadas en un acuerdo de Junta Directiva, como por ejemplo la administración, los imprevistos, el pago para el enlace

social de la entidad, que quede claro que después de un tiempo tenemos que [inintendible], en un esquema de capacitación obligatoria, pero tiene que pasar un tiempo, si hoy nosotros salimos a capacitar, vamos a capacitar cuatro gatos, pero dentro de un año vamos a tener 10, 15 o 20, bueno, dentro de un año igual nos vamos a incluir en este proceso que tiene que ser gradual, como lo hemos hecho en todos los productos y en todas las nuevas implementaciones que hace el Sistema o que hace el Banco.

Entonces, yo quiero que quede claro que no es que la Administración no escucha o que la Administración no considera, aquí está y hemos tenido un montón de sesiones de trabajo, no hay una sola que haya sido omitida o que no la estemos considerando, yo quiero que eso quede claro, porque me parece que no es justo, después del trabajo que ha hecho la Administración, que se diga es que no escuchamos o que ponemos lo que nos da la gana, eso no es cierto esta es nuestra propuesta, ahora si la Junta considera que es otra, también se vale, pero tenemos que discutirlo, tenemos que verlo, hay que hacer números y los hemos hecho, repito esto es perfectible, es mejorable, así que yo quiero que eso quede claro de verdad, porque nos hemos esforzado, don Alejandro se ha esforzado para que esto salga lo mejor posible, claro está, también estamos aprendiendo, después de 38 años esto es nuevo al final de cuentas para todos.

Director Presidente: ¿Don Gustavo, doña Eloísa?

Sr. Flores Oviedo: Muy rápidamente, Don Marlon.

Yo ya en dos ocasiones he hecho varias observaciones en línea a este tema y me ha preocupado mucho el rol que se ha jugado por cada uno de los escenarios, en este caso la Junta Directiva y por supuesto la Alta Gerencia y también coincidido plenamente, una vez más porque lo manifestamos, en lo apreciado ahorita por el señor Gerente General y es en cuanto a que nosotros ahorita no solo no estamos preparados, ni tenemos las posibilidades y mucho menos la autoridad para ejercer cualquier proceso de certificación, porque esto estamos hablando aprender, estamos como dicen aprender haciendo, estamos en todo ese proceso y esto podría ser más bien muy delicado.

Nada más volver a referirme y coincidido plenamente con usted don Dagoberto en esa línea, hay que protegernos. Gracias don Marlon.

Director Presidente: Gracias, ¿Doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Que dicha, me gusta oír al Auditor dándole la razón a la Administración, eso está muy bien.

Lo único que yo quiero decirte don Dagoberto, es que yo no estoy diciendo que ustedes no me han oído, sí tuvimos una reunión de 4 horas, de esas hablamos un rato de este tema y

de hecho una parte de lo que pusieron ahora son observaciones mías y están poniendo formas de poder resolverla, yo me refiero a la administración y a los imprevistos, es donde yo me refiero que he dicho 4 y 2 desde hace mucho rato, únicamente me refiero a esa y el tema de la certificación que he querido hablar mucho.

Cuando me refiero a una certificación me podría referir a varias cosas pero por lo menos a una capacitación más sistemática, porque una capacitación anual que sea obligatoria, no veo ahí aunque pareciera que son todas las decisiones administrativas, me imagino que la Administración está tomando decisión o tomará decisión sobre capacitaciones más constantes, dado que si hay gente que entiende esto, yo sé que el Banco no entiende, porque en el Banco no han practicado este tema, pero para los profesionales que están en este tema en general, si lo entienden y saben lo que es gestión social, ahora la está revisando hasta en el diccionario para entender bien, pero mucha gente que está haciendo las propuestas no lo sabe y a mí me preocupa y con esto termino, porque estamos dando dinero importante y estamos en procesos de la variable social, que probablemente no nos lleven a mucho, porque bien lo decía el documento que preparó don Alejandro, donde lo que se hace es una cantidad importante de talleres, pero que no van a llegar a nada y es claro, yo no soy la que lo estoy diciendo, así que por eso me preocupo. Gracias.

Director Presidente: ¿Doña Lina?

Directora Barrantes Castegnaro: Gracias, a mí realmente, yo no sé qué me preocupa más, sí que nosotros gastemos todo nuestro tiempo en volver a discutir lo mismo y en atrasar procedimientos y en estar atrasando los proyectos para ver si hay alguien que sí sabe o que no sabe, o que le demos viaje con cosas que no tienen que estar escritas en piedra, si estas observaciones que nos propone hoy o este reglamento que nos propone hoy la Administración que nos propone hoy, hay que variarlo dentro de seis meses, pues dentro de seis meses se variará, esto no tiene por qué estar escrito en piedra, yo coincido, estamos aprendiendo, estamos intentando hacerlo de la mejor manera, sigamos adelante hace no sé cuántas semanas, yo tenía entendido que nosotros habíamos aprobado las reformas, porque incluso las votamos y después cuando le pregunto a don Dagoberto si ya lo habíamos socializado con los desarrolladores, me dice que no, porque en realidad nos habíamos dado no sé cuántas semanas para que nosotros mismos, que ya habíamos votado, hiciéramos más observaciones.

Realmente, yo creo don Marlon que lo que usted propone es como debiera hacerse, creo que lo debíamos votar, creo que debíamos pasar esta página, por lo menos por ahora, si es del caso que revisamos dentro de tres meses, pues dentro de tres meses revisamos,

pero por ahora démosle alguna seguridad jurídica a la gente que está intentando llevar adelante variables sociales y llevar adelante proyectos constructivos.

Yo se lo decía el otro día, que a mí me parece que es un error enorme que la variable social esté en el Banco, yo vería esta variable social en el IMAS, donde hay trabajadores sociales, donde hay todo el equipo con preparación y con capacidad para estudiar y para desarrollar este tipo de cosas y no en un Banco de segundo piso, pero bueno aquí está, entonces ya que está aquí hay que darle viaje y hay que seguir adelante a como estamos, y a como estamos es reglamentar cosas básicas, indicar cosas básicas y seguir adelante, esa es mi propuesta. Gracias.

Director Presidente: ¿Don Marcos?

Director Carazo Campos: Gracias don Marlon. Sí yo creo igual que doña Lina, yo creo que aquí igual el 1, el 3, el 4, el 5, lo veremos cuando pongamos en práctica esto, ahorita yo puedo decir que el 3 no es suficiente porque cuando se haga un Proyecto muy pequeño va a ser un monto despreciable, por decirlo de alguna manera, pero eso se verá hasta que estemos en ejecución, ahorita técnicamente yo creo que no hay como justificar más allá de eso y aquí siempre se ha dicho que la Administración presenta ya hizo sus estudios, sus análisis y demás que nosotros no deberíamos irnos más allá, a veces para unas cosas sí y para otras no, entonces yo creo que don Marlon, como dice doña Lina aquí hay que darle la venia bendita en esto, hoy la Administración, que lo pongan en práctica y como lo dije el otro día, lo que nos arroje estas variables sociales de los proyectos que lo empiecen a llevar controlado y anotado y si hay que modificar algo porque ya los proyectos lo arrojan, porque así se vio que no alcanzó o que hay otro tipo de cosas que deben someterse a estos lineamientos, pues lo veremos, yo creo que hay que avanzar y no podemos seguir esperando que todos estemos totalmente acuerdo porque va a ser difícil, entonces yo creería que hay que seguir adelante. Gracias.

Director Presidente: Personalmente yo estoy conforme y como hemos hablado, esto es un proceso de aprendizaje y necesitamos dar el paso como decía doña Lina, entonces yo lo voy a aprobar, entonces por eso mismo someto a votación este acuerdo que presentamos ahorita.

Director Carazo Campos: Aprobado y si hay firmeza, en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado y si hay firmeza, en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** No quiero atrasar más, lo voy a aprobar, pero de verdad que
2 me da lástima que no, que piensen así mis compañeros, pero bueno vamos a aprobarlo y
3 en firme.

4 **Director Presidente:** Muchas gracias, ¿Don Dagoberto?

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo que quiero es que agreguemos en el acuerdo si están todos en la
6 misma línea, que en tres meses presentemos un nuevo informe, actualizado con los
7 resultados, con lo que se ha hecho y así tendremos la oportunidad de aplicar cualquier
8 oportunidad mejora para cualquier aspecto que nos surge en el camino y que deba
9 reformarse.

10 **Director Presidente:** A mí me parece bien.

11 **Director Carazo Campos:** Si me parece, aprobado.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Totalmente de acuerdo, aprobado.

13 **Director Presidente:** ¿Don José, doña Eloísa?

14 **Director Rojas Jiménez:** De acuerdo.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, aprobado.

16 **Director Presidente:** Perfecto, listo, entonces quedaríamos ahí para respetar lo de la hora
17 que teníamos, muchas gracias.

18 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
19 **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Jiménez Elizondo]

20 *****

21
22 Siendo las dieciséis horas con cuatro minutos, se levanta la sesión.

23 *****

24

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 20-2025****DEL 28 DE MARZO DE 2025****ACUERDO N°1:**

De conformidad con lo recomendado por la Gerencia General en el oficio BANHVI-GG-OF-0252-2025, del 25 de marzo de 2025, se autoriza el cierre del Banco durante el período comprendido entre el lunes 14 y el miércoles 16 de abril de 2025, de forma tal que las labores normales se concluyan el jueves 10 de abril y se reinicien el lunes 21 de abril de 2025, ya que los días 11, 17 y 18 de abril son feriados.

Consecuentemente, la Administración deberá aplicar a cada funcionario tres días de vacaciones y el disfrute de los feriados de ley, y solamente se mantendrán laborando, los días que corresponda, aquellos funcionarios involucrados en procesos o instancias que así lo requieran según la conveniencia institucional, así como los que no posean días de vacaciones disponibles para su disfrute.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio AL-CPASOC-0306-2025, suscrito por la Licda. Ana Julia Araya Alfaro, Jefa del Área de Comisiones Legislativas II de la Asamblea Legislativa, comunica la disposición de la Comisión Permanente de Asuntos Sociales, de consultar el criterio de este Banco en relación con el texto del proyecto de ley denominado "*Ley de accesibilidad de bonos para reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda (RAMT)*", tramitado en el Expediente No. 24.772.

Segundo: Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-0240-2024, del 24 de marzo de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado el resultado del análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones, las cuales son compartidas por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser comunicadas a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales como criterio oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

Instruir a la Gerencia General para que comunique a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto de ley denominado "*Ley de accesibilidad de bonos para reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda (RAMT)*", tramitado en el Expediente No. 24.772, en los mismos términos señalados en el oficio BANHVI-GG-OF-0240-2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio AL-CE23120-0397-2025, suscrito por la Licda. Nancy Patricia Vílchez Obando, jefe del Área de Comisiones Legislativas V de la Asamblea Legislativa, comunica la disposición de la Comisión Especial de Puntarenas, de consultar el criterio de este Banco en relación con el texto del proyecto de ley denominado "*Autorización al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo (INFOCOOP) para donar un terreno de su propiedad a la Asociación de Vivienda Oromontano del cantón de Montes de Oro, Puntarenas*", tramitado en el Expediente No. 24.797.

Segundo: Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-0235-2025, del 21 de marzo de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado el resultado del análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones, las cuales son compartidas por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser comunicadas a la Comisión Especial de Puntarenas como criterio oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

Instruir a la Gerencia General para que comunique a la Comisión Especial de Puntarenas, de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto de ley denominado “*Autorización al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo (INFOCOOP) para donar un terreno de su propiedad a la Asociación de Vivienda Oromontano del cantón de Montes de Oro, Puntarenas*”, tramitado en el Expediente No. 24.797, en los mismos términos señalados en el oficio BANHVI-GG-OF-0235-2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0204-2025, del 14 de marzo de 2025, la Gerencia General somete a la aprobación de esta Junta Directiva la propuesta de Memoria Anual del año 2024.

Segundo: Que conocida la propuesta de la Administración y no teniéndose observaciones al respecto, lo procedente es aprobar el referido documento para su debida su publicación, según lo dispuesto en el artículo 26, inciso q), de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar la Memoria Anual del Banco Hipotecario de la Vivienda, correspondiente al período 2024, de conformidad con el documento que se adjunta al oficio BANHVI-GG-OF-0204-2025 de la Gerencia General.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

A) Aprobar la propuesta de actualización del **Código de Gobierno Corporativo del BANHVI**, correspondiente al período 2024, en los mismos términos que se indican en el documento adjunto al oficio BANHVI-OCN-CI-0001-2025 de la Oficialía de Cumplimiento Normativo, de fecha 26 de marzo de 2025.

B) Aprobar el Informe de Revelaciones Mínimas de Gobierno Corporativo del BANHVI, correspondiente al año 2024, según el documento adjunto al oficio BANHVI-OCN-CI-0001-2025 de la Oficialía de Cumplimiento Normativo, de fecha 26 de marzo de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0238-2025, del 24 de marzo de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta un informe actualizado de situación, con recomendaciones, sobre la aplicación de la variable social en los proyectos de vivienda financiados con recursos del FOSUVI, conforme lo dispuesto en el “*Reglamento a la Ley Variable Social*”, aprobado mediante acuerdo N° 1 de la sesión 66-2023, del 18 de diciembre de 2023, y sobre lo cual también se dispone de la “Guía para el Diseño e Implementación de Planes de Acompañamiento Social”, aprobada mediante acuerdo N° 5 de la sesión 66-2024, del 26 de agosto de 2024.

Segundo: Que en dicho informe, la Gerencia General se refiere a las acciones implementadas, la situación de los proyectos analizados, el diagnóstico de las situación de los planes de acompañamiento social (PAS) analizados y las observaciones recibidas por actores del Sistema para mejorar la implementación de la Variable Social, con base en lo cual plantea, en lo conducente, las siguientes conclusiones y recomendaciones:

“5. Conclusiones y Recomendaciones

El análisis realizado evidencia la necesidad de ajustes normativos y metodológicos en el diseño, ejecución y financiamiento de los PAS. Se recomienda:

a) Fortalecimiento de la metodología y lineamientos para los PAS

1. Fortalecer los lineamientos metodológicos de la Guía para el Diseño e Implementación de PAS para asegurar diagnósticos integrales y procesos participativos que impacten tanto la planificación social como la conformación de los proyectos habitacionales. Plazo: 2 trimestre 2025.
2. Establecer criterios simplificados para la aprobación de PAS en proyectos de pequeña escala (hasta 50 viviendas), asegurando que el diagnóstico contemple criterios clave como el grado de formalización y organización de la comunidad. Plazo: 2 trimestre 2025.
3. Establecer procedimiento adaptado para la aprobación de PAS en proyectos bajo la modalidad de “Compra de viviendas existentes nuevas”, que considere las

particularidades del proceso de tramitación y ejecución de los proyectos. Plazo: 3 trimestre 2025

4. Establecer métricas concretas para evaluar los resultados de la inversión en acompañamiento social, permitiendo medir el impacto de las acciones implementadas y retroalimentar la planificación de futuros PAS. Plazo: 3 trimestre 2025

b) Procesos administrativos y de aprobación de PAS

1. Actualizar el formulario de presentación de proyectos para incluir un rubro específico para el PAS, así como un instrumento de presentación claro y organizado para los costos de la Variable Social que contemple sus montos máximos y criterios de referencia. Plazo: 1 trimestre 2025.

2. Establecer un procedimiento claro de tramitación y aprobación de los PAS en el BANHVI, mediante un comunicado oficial a las partes involucradas. Este requerimiento de que cada EA tenga un Enlace Social. Plazo: 1 trimestre 2025.

3. Definir criterios claros para la evaluación de costos, diferenciando costos esenciales, no esenciales, administrativos e imprevistos, así como rubros no abalados, según los criterios establecidos en este informe, para evitar inconsistencias y retrasos en la aprobación de los PAS. Plazo: 1 trimestre 2025.

4. Establecer un rango presupuestario razonable para el financiamiento de los PAS, basado en el análisis de costos realizado, que se estime en un 1,5% del costo del proyecto y pueda llegar hasta un 2% en casos excepcionales, con su respectiva justificación aprobada por la EA a través del diagnóstico inicial. Plazo: 1 trimestre 2025.

5. Recalcar a las Entidades Autorizadas la necesidad de incorporar en sus equipos la figura de Enlace Social con experiencia comprobada en gestión comunitaria, como un elemento clave para el éxito de los Planes de Acompañamiento Social (PAS). Asimismo, se destaca la conveniencia de utilizar hasta un 0,5% del costo total de la obra (costos directos) para fortalecer dicha gestión. Plazo: 1 trimestre 2025.

6. Crear un sistema de registro y seguimiento de los gestores sociales involucrados en los PAS, con el objetivo de garantizar la trazabilidad, la calidad del servicio y el cumplimiento de estándares establecidos. Este registro debe estar disponible para consulta de las EA y demás actores del SFNV. Plazo: 2 trimestre 2025

7. Elaborar lineamientos básicos para la fiscalización metodológica y el uso de los recursos. Plazo: 3 trimestre 2025.

c) Capacitación y desarrollo de capacidades

1. Seguir promoviendo la capacitación de actores involucrados en el diseño, implementación y evaluación de los PAS, garantizando un enfoque innovador y participativo. Plazo: 1 trimestre 2025.

2. Incluir capacitaciones específicas en presupuestación y evaluación de PAS, enfocadas en la correcta aplicación de los costos aprobados, el uso eficiente de los recursos y la justificación de los montos en función de los resultados esperados. 2 trimestre 2025.

3. Migrar paulatinamente a un modelo de capacitación imperativa para las personas responsables de la aplicación de los PAS. 2 trimestre 2025."

Tercero: Que una vez conocido y suficientemente discutido dicho documento, esta Junta Directiva estima pertinente aprobarlo como un instrumento complementario al "*Reglamento*

a la *Ley Variable Social*” y a la “Guía para el Diseño e Implementación de Planes de Acompañamiento Social”, con el propósito de encauzar de mejor forma la implementación de los planes de acompañamiento social en los proyectos de vivienda financiados por esta institución.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar el informe adjunto al oficio BANHVI-GG-OF-0238-2025, sobre la evaluación de la implementación de la Variable Social mediante los Planes de Acompañamiento Social (PAS) en proyectos de vivienda del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), reconociendo los avances y las recomendaciones para la mejora continua en su implementación, incluyendo las siguientes acciones, necesarias para su ejecución:

A- Comunicar a todas las partes involucradas el procedimiento claro de tramitación y aprobación de los PAS, especificando los roles, perfiles profesionales y procedimientos requeridos para cada actor.

B- Establecer rangos de razonabilidad para el financiamiento de los PAS, con un 1,5% del costo directo del proyecto como estándar y hasta un 2% en casos excepcionales, con justificación aprobada por la Entidad Autorizada (EA). También, se destinará un 0,5% del costo directo del proyecto para fortalecer la fiscalización social de la EA.

C- Definir los criterios para evaluar los costos, diferenciando entre costos esenciales, no esenciales e indirectos. Especificando rubros como gastos administrativos (hasta el 3% del costo de la Variable Social) e imprevistos (hasta el 1% del costo de la Variable Social), incluyendo dichos criterios en un instrumento organizado para presentación de los costos de la Variable Social.

D- Establecer un proceso gradual para que, a partir del segundo año de implementación, la capacitación anual sea obligatoria para los gestores sociales que lideren procesos de acompañamiento social en el SFNV.

2) Se instruye a la Administración para que, el próximo mes de julio, presente a esta Junta Directiva un informe de evaluación sobre los resultados de la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente acuerdo.

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 *****