

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 68-2025
DEL 03 DE NOVIEMBRE 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 diez minutos, con la asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Guillermo Alvarado Herrera, Miguel Arrieta Berrocal y Eloísa Ulibarri Pernús. La Directora Lina Rosa Barrantes Castegnaro se incorpora a la sesión posteriormente.

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

Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, las señoras Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, y Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

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

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Aprobación de orden del día.
- 2º. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones 59-2025 del 25/09/2025, 65-2025 del 20/09/2025 y 66-2025 del 23/10/2025.

- 3°. Designación del Gerente General interino.
- 4°. Informe de avance del Proyecto OPTIMUS, con corte a octubre de 2025. (Oficio BANHVI-GG-OF-1062-2025)
- 5°. Solicitud para ampliar los contratos de plazas por servicios especiales del Proyecto OPTIMUS. (Oficio BANHVI-GG-OF-1056-2025)
- 6°. Propuesta de acreditación de entidades autorizadas para el Subprograma de Avaes 2025-2026. (Oficio BANHVI-GG-OF-1019-2025)
- 7°. Solicitud de aprobación de 11 casos individuales de segundo bono familiar de vivienda, en el proyecto La Flor. (Oficio BANHVI-GG-OF-1054-2025)
- 8°. Solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios en el proyecto Cascajal. (Oficio BANHVI-GG-OF-0999-2025)
- 9°. Solicitud para sustituir dos beneficiarios y autorizar un financiamiento adicional para gastos de formalización de dos casos del proyecto La Esperanza. (Oficio BANHVI-GG-OF-0987-2025)
- 10°. Solicitud para sustituir dos beneficiarios del proyecto El Silencio. (Oficio BANHVI-GG-OF-0988-2025)
- 11°. Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual, tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-1000-2025)
- 12°. Solicitud para agilizar la elaboración del procedimiento para la selección y nombramiento del Gerente General.

1° Aprobación de orden del día

Directora Presidente: La propuesta de agenda ahí la tienen en pantalla, no sé si alguien tiene algún comentario al respecto.

Sr. López Pacheco: Doña Grettel, me permite un minutito nada más.

Directora Presidente: Por supuesto.

Sr. López Pacheco: Para comentarle dos cosas. En primer lugar, el acta de la sesión 59 y hablaba ahora temprano con Mariella Salas, ha estado pendiente esa acta porque faltan los ajustes al Reglamento sobre Tipología de Terrenos, me decía el Departamento Técnico en coordinación con don Walter que se están haciendo ajustes que en realidad no son tan de forma como se había planeado en esta sesión, que tienen algunos temas de fondo. Entonces, lo que se está proponiendo si están de acuerdo, es que se apruebe el acta de

esa sesión que como ven ya tiene más de un mes de haberse realizado, dejando sin efecto el acuerdo de aprobación del Reglamento que tendrá que traerse de nuevo a la Junta Directiva, eso por un lado y el otro tema que aquí se los quiero proyectar, la capacitación anual del repaso en materia de prevención de legitimación de capitales impartida por la Oficialía de Cumplimiento, doña Rita Solano está afectada de salud y se capacitó hoy. Entonces nos ha solicitado que se retire ese tema de la agenda.

Directora Presidente: Perfecto listo, gracias. Don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Iba por la misma línea, precisamente ya como lo describió don David; el tema aquí es que los ajustes que íbamos a hacer que eran de forma, al final de cuentas en la reunión que tuvimos con doña Eloísa, salieron varios temas que ya son más de fondo, entonces más bien la intención es traer los resultados que se dieron y ya como nosotros ajustamos el Reglamento, pero traerlo de conocimiento ante la Junta para ver si ya ustedes nos aprueban ese Reglamento con esos cambios que se solicitó en esa reunión que tuvimos técnica con doña Eloísa.

Directora Presidente: Ya está por aquí doña Lina. Doña Lina, si gusta preséntese para que quede en actas.

Directora Barrantes Castegnaro: Lina Barrantes, presente.

Directora Presidente: Gracias. Listo, ¿esos serían los ajustes? doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, un segundito, es que quisiera preguntar porque me gustaría que se comprometieran con un plazo, porque Walter nosotros vimos eso hace ya bastantes días y puede ser que sea de fondo, pero mi pregunta es para cuándo ustedes consideran que va a estar entonces listo el Reglamento.

Sr. Muñoz Caravaca: Para de hoy en ocho, doña Eloísa, de hoy en ocho lo podemos traer perfectamente.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, por favor, gracias.

Directora Presidente: Gracias, sí buen punto doña Eloísa. Okey, ¿no tengo más observaciones? entonces yo creo que podemos dar inicio. Aprobamos el orden del día, por favor, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado.

Directora Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Directora Presidente: Gracias.

2° Lectura y aprobación de las actas de las sesiones 59-2025 del 25/09/2025, 65-2025 del 20/09/2025 y 66-2025 del 23/10/2025

Directora Presidente: lectura y aprobación de las actas de la sesión 59, 65 y 66, pero entonces ya hablamos de una modificación que habría que hacerle, ¿a cuál es, perdón?

Sr. López Pacheco: En la 59 de 2025 se aprueba, pero en el mismo acto se está dejando sin efecto el acuerdo donde se aprueba el Reglamento de Tipología de Terrenos, a la espera de que la Administración de hoy en ocho presente el documento definitivo.

Directora Presidente: Sometemos a aprobación bajo esa premisa, esa condición, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a aprobar la 65 y 66, porque en la 59 no estuve presente.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobadas.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, yo también apruebo 65 y 66, porque en la 59 no estuve.

Directora Presidente: Perfecto, yo apruebo todas.

Directora Ulibarri Pernús: Yo apruebo todas también.

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

3° Designación del Gerente General interino

Directora Presidente: Gracias, ahora sí, vamos con el primer acuerdo y por supuesto de primero tal vez don David, yo le pasé hace unos minutos antes de que iniciara la sesión la propuesta del acuerdo, la última versión.

Sr. López Pacheco: Aquí la tengo, sí, señora.

Directora Presidente: Es la designación de Gerente General interino, pero más bien, vamos a ver... el recargo de funciones de la Gerencia General a un funcionario.

Bueno, compañeros, yo les quiero comentar que he tenido una conversación con don Walter que nos acompaña hoy aquí, don Walter Muñoz, para hacerle la solicitud expresa de que nos apoye por un tiempo mientras sacamos todo el proceso de reclutamiento de la Gerencia

1 General ante la salida del anterior Gerente General, siendo que estamos a cierre de año
2 considero yo que lo más prudente y responsable es que la Gerencia sea asumida por don
3 Walter, puesto que solamente puede ser asumida por dos de los Subgerentes... perdón,
4 por uno de los Subgerentes, tenemos en este caso a don Luis Ávalos como Subgerente
5 Financiero y a don Walter como Subgerente Operativo, pero don Luis como todos sabemos
6 acaba de ingresar a la Institución, no considero que sea responsable hacerle semejante
7 solicitud a una persona que viene ingresando a la Institución y por el contrario don Walter
8 que es una persona que ha venido trabajando desde muchos años en la Institución, creo
9 tampoco es la primer vez me parece que don Walter asumiría el recargo de la Gerencia
10 General por unos días o un tiempito y además es la persona más cercana al Gerente
11 General saliente en términos de conocer lo que estaba trabajando el Banco.

12 Entonces, tuve una conversación con don Walter y le propuse, de hecho, que asumiera ese
13 recargo inicialmente a partir de ahora y hasta el 15 de enero digo yo, podría ser si les parece
14 a los demás compañeros, a efectos de iniciar en enero ya o iniciar desde ya con todo el
15 proceso de reclutamiento del nuevo Gerente, pero teniendo este tiempito para poder
16 hacerlo con calma, yo creo que ese nombramiento es algo sumamente estratégico y para
17 nada se debe hacer a la carrera. Inicialmente, podríamos manejar hasta el 15 de enero y
18 después podríamos valorar alguna prórroga si es necesario o bien lo dejamos al 30 de
19 enero de una vez.

20 Entonces don Walter por dicha nos ha aceptado la propuesta y por eso hoy les presento
21 esta propuesta de acuerdo, que sería entonces “nombrar el señor Walter Muñoz Caravaca
22 mediante recargo de funciones como Gerente General interino del Banco Hipotecario de la
23 Vivienda, manteniendo el puesto de Subgerente de Operaciones y percibiendo la diferencia
24 salarial correspondiente del puesto de Subgerente de Operaciones al puesto de Gerente
25 General a.i del BANHVI.

26 b) El presente nombramiento regirá a partir del 3 de noviembre y se mantendrá vigente
27 hasta que esta Junta realice el proceso de selección para el nombramiento del titular del
28 cargo o hasta que la Junta Directiva disponga lo contrario; comuníquese a las instancias
29 pertinentes.”

30 Aquí lo redactamos de esa manera, sin una fecha específica, lo podemos dejar así también
31 es una opción o como lo habíamos pensado originalmente de poner una fecha 15 o el 30
32 de enero. Sometamos si gustan esta propuesta que sería hasta que se dé el proceso de
33 selección del nombramiento del nuevo Gerente General. Doña Eloísa, adelante, por favor.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo igual que usted considero que en este momento Luis está
2 muy nuevo y no había que discutir mucho cuál podría ser la persona que ocupará esa
3 posición; sí quería, por favor, y no lo dije al puro principio, pero yo quisiera que hoy
4 tuviéramos un espacio en Directores, porque con todo ese montón de puntos nunca
5 llegamos y en Directores me gustaría tocar un tema relacionado con esto. Así que si fuera
6 tan amable nos podemos decidir una hora y tomar Directores en un momento específico de
7 la noche para poder conversar, sería eso, gracias.

8 **Directora Presidente:** Con todo gusto, doña Eloísa. Perfecto, no veo más manitas
9 levantadas, entonces si gustan sometemos a votación, don Guillermo.

10 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, lo lógico es encargarle interinamente el puesto
11 Gerencial a la persona que tiene más experiencia en el Sistema, como usted muy bien lo
12 ha señalado, incluso don Luis tiene días de estar en la institución y empieza apenas a
13 conocer el Sistema e internamente el Banco, así que yo voy a acoger el acuerdo que se
14 está señalando y también, por supuesto, el nombramiento sería hasta que esta Junta
15 Directiva elija nuevo Gerente de la institución. Así que lo apruebo y en firme.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado firme, Walter muchas gracias.

17 **Director Arrieta Berrocal:** Miguel Arrieta, aprobado en firme.

18 **Directora Presidente:** Aprobado en firme de mi parte.

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

20 **Directora Presidente:** Bueno, entonces de forma unánime, muchas felicidades don Walter
21 y muchísimas gracias sobre todo porque creo que como bien lo indicamos, creo todos, no
22 había duda alguna de que usted era la persona que tenía que asumir este puesto de forma
23 interina mientras que logramos hacer un concurso lo más idóneo posible, pero no dudamos
24 que tiene todas las capacidades y el conocimiento para hacerlo de la mejor manera posible
25 y de parte mía tanto como Ministra como Presidenta de la Junta, sepa que de hecho, ya
26 creo lo están convocando en mi Despacho para tener una primera reunión urgente y poder
27 conversar sobre las cosas más importantes que, de hecho, amplió que podría ser muy
28 importante que en esa reunión o en otra participen a algunos o todos, todos los que quieran
29 de los miembros de la Junta Directiva para poder establecerle a don Walter, pero ya fuera
30 de Junta Directiva, por supuesto, como las prioridades.

31 Ahora, yo lo convoqué para el día de mañana, si alguno se puede sumar virtual o
32 presencialmente, bienvenido sea y si no hacemos una convocatoria también otro día con
33 aquellos miembros de la Junta Directiva que deseen, pero lo que quiero manifestarle es que
34 va a contar con mi apoyo absoluto y el apoyo de mi equipo, todo el seguimiento que vamos

a dar desde el Ministerio, por supuesto, a todo lo que concierne al BANHVI, siendo que estamos en la recta finalísima del año y tenemos un reto importante de colocación de bonos y de cierre de proyectos estratégicos este año y de preparación de todo para el siguiente año. Así que muchas gracias por aceptar este reto don Walter y muchas felicidades también.

Sr. Muñoz Caravaca: Muchísimas gracias, doña Grettel y muchísimas gracias a todos los miembros de Junta por depositar esta confianza en mí, es un gran reto como bien me lo explicó doña Grettel la semana anterior, estamos en recta final, estamos en temas críticos y voy a darles todo mi esfuerzo, eso sí trabajando mucho en conjunto, que yo le dije a doña Grettel que mi perfil siempre ha sido cuando yo he tenido que gerenciar, yo siempre he sido un Gerente más conciliador.

Voy a requerir mucho apoyo de ustedes, de miembros de Junta, así como ya estoy incorporando a elementos claves de la Administración para que me ayuden en estas gestiones que vamos a tener en este tiempo mientras esté de Gerente interino, a la espera de que se nombre ya el Gerente General definitivo.

Estoy a las órdenes como siempre y empiezo esa nueva etapa con mucha alegría, con mucha esperanza y con el apoyo de ustedes yo sé que vamos a lograrlo.

Directora Presidente: Muchísimas gracias, no sé si alguien más tiene... no veo manitas levantadas, entonces acuerdo en firme, muchísimas gracias don Walter y continuamos entonces con el punto 4 de la agenda, informe de avance del proyecto Optimus con corte a octubre del 2025.

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

4° Informe de avance del Proyecto OPTIMUS, con corte a octubre de 2025

[Se incorpora a la sesión el señor Genaro Fuentes Abarca, jefe del Departamento de Tecnologías de Información]

Sr. Fuentes Abarca: Buenas tardes nuevamente, espero se encuentre muy bien. El siguiente tema quería mostrarles el estado actual del proyecto Optimus con corte a octubre del 2025 y presentar también los avances que hemos alcanzado a este momento, ¿cuáles serían los pilares de la presentación? Vamos a ver un avance en general del proyecto, posiblemente vamos a ver el estado de las fases que actualmente se encuentran en

1 implementación; el estado de los riesgos del proyecto; cuáles serían las próximas
2 actividades que estaríamos ejecutando cerca de los siguientes 60 días y el impacto de las
3 ampliaciones también que han requerido el proyecto.

4 Nada más para contextualizar y también aquí nos acompaña don Luis Alberto, nuestro
5 Subgerente Financiero, recordar que el proyecto Optimus se dividió inicialmente en tres
6 entregables, lo que llamamos fase uno, que es la parte de finanzas, contabilidad, tesorería
7 y FOSUVI, los cuales incluyen los módulos de contabilidad general, contabilidad de costos,
8 cuentas por cobrar, cuentas por pagar, presupuesto general y tesorería básica, esto
9 específicamente cuando hablamos del módulo de finanzas, contabilidad y tesorería; y lo
10 que corresponde a FOSUVI estaba conformado por la administración de inversiones,
11 presupuesto FOSUVI, definición y administración de proyecto FOSUVI, desembolsos y
12 regulación FOSUVI, esto para fase uno. Fase uno estaba inicialmente para planificarse para
13 realizarse de octubre 2022 a octubre 2023, conforme fue avanzando el proyecto se tomó la
14 decisión de separar el módulo de la ERP de FOSUVI, por ende, los módulos relacionados
15 con FOSUVI no se implementaron a esa fecha y los de ERP no se logró en octubre 2023,
16 sino hasta marzo 2024, esto a grosso modo respecto a lo que tiene que ver con fase uno.

17 En fase dos estaba conformado por los módulos que tienen que ver con el core bancario,
18 toda la intermediación financiera, hablamos de administración de cartera de créditos,
19 administración de garantías, administración de fondo de garantías. integración con
20 regulación SUGEF y pólizas de garantías, este módulo se implementó en diciembre del
21 2024, inicialmente estaba planificado para octubre del 2024, hubo un desfase de un par de
22 meses por situaciones que atañen tanto al Consorcio como al Banco pero no tuvo una
23 desviación mayor, un par de meses en la implementación de un core bancario está dentro
24 de los rangos de tolerancia de un proyecto. Y fase tres RH Proveeduría, está conformado
25 por todo lo que tiene que ver con la gestión de activos fijos, bienes muebles, compras
26 SICOP e inventario, eso específicamente para Proveeduría y en Recursos Humanos
27 hablamos del reclutamiento y selección de personal, el pago de planillas, definición de
28 logros y objetivos, servicios médicos y toda la autogestión de los usuarios, esto para fase
29 tres.

30 Entonces actualmente, ¿cómo nos encontramos a nivel de proyecto? como les comentaba,
31 fase uno ERP logró su implementación ya al 100% y posterior a la implementación que
32 sucede en marzo del 2024, inicia un periodo de 3 meses de estabilización y posteriormente
33 un año de garantía individual, esa garantía individual finalizó en marzo del presente año;
34 durante ese tiempo cualquier tema relacionado con la funcionalidad del Sistema que no

1 quedará bien aplicada, evidentemente el Consorcio si lo atendió bajo el concepto de esta
2 garantía individual, de nuevo la misma finalizó en marzo 20 en marzo 2025. Fase dos, core
3 bancario y fondo de garantías, igual como les comentaba finalizó su implementación en
4 diciembre del año anterior y se encuentra actualmente en una garantía individual, la cual
5 finaliza en diciembre de 2025.

6 En fase tres Proveeduría, eso es un hito importantísimo que no le hemos comentado a nivel
7 de Junta Directiva, el pasado 8 de setiembre logramos la salida de producción del módulo
8 de Proveeduría, también poniendo en producción dos módulos que era un rezago de fases
9 anteriores; hablamos del módulo de denuncias, el cual sería utilizado por la población para
10 justamente tramitar denuncias o quejas a través de nuestro sitio web y el expediente
11 crediticio digital, básicamente es una funcionalidad que permite digitalizar los expedientes
12 de todas las operaciones de crédito que se gestionan a través de FONAVI.

13 En denuncias si bien es cierto, ya el módulo quedó aprobado por los usuarios, no ha salido
14 a producción de cara a la población de Costa Rica porque tiene una dependencia con
15 FOSUVI, básicamente FOSUVI es el que trae los números de casos que se relacionan con
16 una denuncia, entonces en el momento en que FOSUVI logramos su salida a producción,
17 denuncias también se publica en nuestro sitio web pero funcionalmente de cara a las
18 pruebas que realizan nuestros usuarios, el producto ya fue certificado; esa garantía de
19 Proveeduría finaliza en septiembre del 2026, actualmente está un periodo de estabilización
20 que es ese apoyo inicial para todos los usuarios, también el soporte técnico inmediato que
21 requerimos aparte del Consorcio finaliza en diciembre este periodo de estabilización y en
22 septiembre 2026 la garantía individual.

23 A nivel de FOSUVI llevamos una implementación de un 67%, versus un 72% esperado, ya
24 vamos a ver el detalle de esta desviación.

25 Fase tres, Recursos Humanos, llevamos un avance actual de un 82%, versus un 85%
26 esperado, sin embargo, en términos generales, el porcentaje de avance esperado del
27 proyecto versus el real se encuentra un 79%, es decir, no tenemos una desviación dado
28 que el único impacto que tenemos es en estas dos fases o dos subfases, recordemos que
29 fase uno se dividió en dos, ERP y FOSUVI, ya ERP implementado, FOSUVI en proceso y
30 fase tres RH también es una subfase, recordemos que ya Proveeduría lo tenemos en
31 producción y el RH es la que ahorita estamos ejecutando.

32 Estos porcentajes de avance corresponden con la versión número nueve de los
33 cronogramas que fue aprobado por la Junta Directiva en julio del presente año.

Ahora entrando un poco más a detalle con lo que tiene que ver con las fases en implementación arrancamos con FOSUVI, recordar que el porcentaje de avance real es de un 67%, versus un 72% esperado, en FOSUVI o en todas las fases la etapa que tiene mayor cantidad de demanda son las pruebas integrales, actualmente llevamos un 81% de avance en las pruebas integrales; esas pruebas están conformadas por 654 pruebas, de las cuales ya se han ejecutado 499, ha estado muy cerca de llegar a ese 100%.

En este caso hemos identificado una brecha entre algunas funcionalidades esperadas del sistema y las entregadas que se originan por un dimensionamiento inicial de la herramienta que no era suficiente justamente para soportar las necesidades de negocio, ya vamos a conversar de qué se trata.

Dentro del proyecto es importante también hacer ver que donde arranca cada una de las fases consiste en tres exploraciones tanto de los procesos como de la herramienta, se realiza una exploración para comprender cómo el BANHVI ejecuta el proceso; luego una exploración para identificar cómo el sistema lo logra y una tercera en conjunto para poder identificar a hoy cómo se ejecuta el proceso, cómo lo realiza la herramienta e identificar la brecha existente entre esas dos vertientes, esos son los que le llamamos talleres 0, A y B. Entonces parte importante de esas exploraciones es poder identificar si todos los requerimientos establecidos en el cartel realmente están documentados o si falta alguna funcionalidad; en el caso del proceso de FOSUVI se identificó actualmente en la ejecución de las pruebas integrales que existían algunas funcionalidades que permiten la gestión de proyectos FOSUVI, con la gestión de casos individuales, las cuales no estaban dimensionadas ni en el cartel inicial, así como también producto de estos talleres de exploración, es decir, empezamos a ejecutar, continuamos con las pruebas y llegamos al punto donde decimos, "Ocupamos hacer un desembolso desde proyectos y ver cómo eso afecta en casos individuales", y ahí fue donde identificamos que esas funcionalidades no estaban ni diseñadas ni desarrolladas tampoco por el proveedor.

¿Qué nos ameritó? nos ameritó tomar a los equipos de trabajo y primero conocer cuál es el proceso de FOSUVI o las actividades de FOSUVI donde sucedían esa integración, de nuevo entre proyecto FOSUVI y casos individuales, mapear la actividad dentro del proceso, posteriormente hacer el levantamiento del requerimiento por parte de los usuarios y enviárselos al Consorcio para que ellos realizaran la construcción, si vamos a la creación de un edificio, es decir, ocupamos un séptimo piso pero ni siquiera teníamos diseñado cuáles eran las condiciones de ese séptimo piso, entonces tuvimos que devolvernos, ir a la mesa de dibujo y empezar a plantear esos requerimientos.

1 Evidentemente, ese tiempo no estaba incluido dentro de ese momento en el proyecto,
2 ahorita en lo que nos tenemos que enfocar es en probar, hacer pruebas integrales de que
3 todas las funcionalidades sean correctas; así las cosas, al tener que devolvernos a la mesa
4 de dibujo y empezar a plantear esos requerimientos, obviamente existe una afectación de
5 los tiempos.

6 Para contarles a grosso modo realizamos cerca de 35 reuniones en la elaboración de estos
7 requerimientos con el personal de la Dirección FOSUVI, quienes a pesar de su operativa
8 logró también sacar este tiempo y poder generar estos requerimientos, ya lo mismo fueron
9 diseñados, los requerimientos fueron diseñados, fueron entregados al Consorcio y el
10 Consorcio estima que la elaboración de estos requerimientos toman cerca de 1.500 horas
11 en desarrollar estos requerimientos que inicialmente no estaban ni en el cartel ni tampoco
12 surgieron en la etapa de exploración de la solución y que ahora nos lo topamos de frente,
13 por así decirlo, en el momento de ejecutar las pruebas integrales.

14 En esto nos hemos enfocado justamente al corte de este reporte, ya hemos superado,
15 vemos por el retrovisor esta necesidad de levantamiento de requerimientos, pero si implica
16 en este momento la elaboración de estas funcionalidades, posteriormente requerimos
17 probarlas y ver que efectivamente la conexión sea correcta entre la gestión de proyecto
18 FOSUVI y casos, y así poder continuar hasta finalizar el 100% de las pruebas integrales.

19 Lo más que podemos avanzar sin este desarrollo de deltas es a un 83%, como vieron vamos
20 por un 81%, lo más que podemos aumentar es a un 83%; después de esto debemos
21 ejecutar las pruebas integrales de estas nuevas funcionalidades y con esto habilitar la
22 finalización al 100% de pruebas integrales, ¿qué hemos estado trabajando también? la
23 ejecución de los escenarios de prueba que generan movimientos de integración con
24 presupuesto institucional y contabilidad, ya incluimos la ejecución de esas pruebas
25 integrales, cómo afecta los desembolsos de FOSUVI tanto a presupuesto como a la
26 contabilidad; la depuración de datos que como saben es el módulo que mayor cantidad de
27 datos vamos a migrar hacia SAP, estamos trayendo los datos históricos de FOSUVI, así
28 como también los datos vivos; continuamos avanzando con el cuadro presupuestario y
29 contable para que los datos que subamos hacia SAP sean íntegros, llevamos un 45% de
30 avance y estamos ejecutando pruebas con las entidades autorizadas sobre la funcionalidad
31 de carga y descarga de business partner y casos.

32 Actualmente en el Sistema de Vivienda existen cinco instituciones, cinco entidades
33 autorizadas que cargan masivamente casos, esto para buscar una agilidad en el proceso;
34 hablamos de Coopealianza, hablamos de Mucap, hablamos del INVU, Fundación Costa

1 Rica-Canadá y la Cooperativa... me queda una Cooperativa que también realiza cargos,
2 ahorita les comento. Actualmente, en los sistemas Oracle ellos realizan esta carga; con
3 SAP la funcionalidad tiene que mantenerse, solamente que en SAP se realizan dos cargas,
4 uno de los business partner que básicamente es la matrícula de todos nuestros clientes, así
5 como también de los peritos, de los notarios, se realiza una carga masiva de sus BPs y
6 posteriormente se realiza la carga de los casos... Coocique, es la otra entidad autorizada;
7 actualmente estamos en esas pruebas con las entidades autorizadas, ellas están
8 ingresando a SAP, están realizando la carga masiva de esta información, si hay errores se
9 corrigen y si no certificamos la prueba, entonces también es importante este hito en el
10 sentido de que las entidades autorizadas ya están utilizando SAP, al menos para el uso de
11 esta funcionalidad.

12 Dios mediante mañana estarían finalizando esa etapa de pruebas integrales con las
13 entidades autorizadas, eso respecto a FOSUVI.

14 Lo que tiene que ver con Recursos Humanos, tenemos un total de 1.198 pruebas que
15 ejecutar para garantizar que el funcionamiento de la herramienta es el adecuado, es esta
16 cantidad de pruebas porque se realizan las mismas pruebas por cada una de las quincenas,
17 ¿con qué objetivo? tenemos que probar todo un año completo sobre, por ejemplo el pago
18 de nóminas y llegar hasta el pago del aguinaldo y también del salario escolar; tenemos que
19 replicar el proceso de todo un año, eso nos implica entonces 1.198 pruebas porque son 24
20 quincenas las que componen el año de ahí esta esa cantidad.

21 Actualmente, hemos ejecutado 73 pruebas quedando pendiente 1.125, aquí sí hay un
22 desfase importante a nivel de la cantidad de pruebas, llevamos un desfase de 580 pruebas,
23 provocadas principalmente por una deficiente configuración de los ambientes de prueba y
24 calidad por parte del Consorcio, hemos estado muy cerca de ellos porque se les ha
25 complicado la implementación y configuración de estos ambientes de prueba, así como la
26 integración entre el sistema de Recursos Humanos y los sistemas hoy tenemos en
27 producción específicamente relacionados del ERP, porque cada pago de planilla
28 efectivamente tiene una afectación presupuestaria y también contable, los cuales se
29 encuentran implementados en premisa... voy a explicar esto, el módulo de Recursos
30 Humanos es una solución que está permanentemente en nube, es como cuando entramos,
31 por ejemplo no sé, a alguna página a nuestro correo por ejemplo personal, imagínese que
32 el módulo de Recursos Humanos es una solución totalmente en nube y el ERP, si bien es
33 cierto está instalado en Azure que son servidores en nube, si está instalado dentro de los
34 servidores del Banco, es decir, los servidores que el Banco tiene en Azure, en cambio el

módulo Recursos Humanos no, es una solución que viene directamente desde SAP; entonces la comunicación entre esta aplicación que está completamente en nube versus el ERP, que sí está instalado en los servidores del BANHVI en Azure, ha sido un poco complejo para el Consorcio, entonces esto ha ocasionado un impacto en el avance de las pruebas integrales, ya vamos a comentar que estamos realizando al respecto para poder apalancar esta situación. Pero actualmente el dato que me gustaría pudieran visualizar es esa depresión que tenemos ahorita, deberíamos llevar un 52% en la ejecución de pruebas integrales y llevamos actualmente un 6%.

¿Específicamente a qué se deben? Así como en FOSUVI identificamos cuál ha sido el impacto principal de ese desfase, a nivel de fase tres RH las desviaciones las hemos tenido como les comentaba ya haciendo un zoom un poco mayor, justamente problema más con los ambientes, el módulo de RCM, que el módulo de RCM es el de reclutamiento, todo lo que tiene que ver con reclutamiento de personal estaba instalado en ambientes diferentes para realizar las pruebas, estaba instalado un ambiente de preview y un ambiente de calidad, imagínese que son como dos computadoras, entonces hay una parte del módulo de reclutamiento instalado en una computadora y otra parte en otra y nosotros ocupamos integralidad, es decir que los dos sistemas estén en el mismo ambiente, ya lograron corregir esto el Consorcio y ahora sí lo tenemos, todo instalado en un mismo ambiente para garantizar el funcionamiento óptimo una vez estemos en producción, sin embargo, esto representó un atraso de 43 días. Algunas dudas respecto al funcionamiento del formulario socioeconómico que nos pide a nosotros la Oficialía de Cumplimiento, en ese caso tuvo un impacto de 42 días; configuraciones entre el módulo de empleado central y el módulo de nómina donde se ocupaba una réplica de datos desde el módulo de nómina hacia empleado central, también tuvo un impacto de 2 días la configuración entre ambas plataformas; la integración entre el módulo de presupuesto, que es el que les comentaba, está instalado en nuestros servidores en Azure y el módulo de Recursos Humanos que es en nube, ha tenido actualmente un impacto de 6 días, no logramos que la afectación presupuestaria por el pago de planillas se afecte en base de [inintendible] que es la utilizada por el Banco; y la generación de pagos de impuesto de renta y la Caja Costarricense también no se estaban generando de forma correcta y tuvo un impacto de 2 días.

Estos tiempos se traslapan entre ellos y de forma general el impacto total de todas estas causas ha sido de 57 días ahora sí lineales, ¿qué estamos haciendo? obviamente estamos muy cerca del Consorcio para poder apalancar esa situación, generar mayor presión en que realicen la solución; estamos moviendo los equipos de trabajo también para poder avanzar

1 en pruebas que no dependan específicamente de estas causas y así entonces disminuir
2 esa desviación.

3 Como lo hemos venido comentando también en Junta Directiva, la entrega de Recursos
4 Humanos está separado en dos olas o en dos entregas, dos momentos diferentes, una
5 inicialmente programada para el 2 de enero del 2026 y la siguiente para marzo del mismo
6 año, esto sin tomar en cuenta las detenciones que actualmente tenemos. Siendo la entrega
7 de la ola uno, la de mayor peso, puede ser la que tiene la columna vertebral, por así decirlo,
8 de Recursos Humanos, ¿qué se estaría entregando entonces con esta ola uno? todo lo que
9 tiene que ver con la matrícula del personal, la recolección de sus datos, sus datos
10 personales, su historial laboral, etcétera... el módulo de asistencia y disciplina; toda la
11 información y la configuración sobre los puestos del Banco; el presupuesto laboral; la
12 remuneración también el pago de la nómina, ese módulo estaría entregándose entonces
13 con la ola uno; lo que tiene que ver con reclutamiento y selección; así como movimiento del
14 personal, todos los lugares donde trabaje dentro de la institución cada uno de nuestros
15 funcionarios; la parte de servicios médicos tiene una entrega parcial tanto en ola uno como
16 en ola dos, ese es el proceso que lleva nuestro doctor; liquidaciones, se estaría también
17 entregando en ola uno; vacaciones también; gestión del desempeño también; salud
18 ocupacional se estaría entregando en la ola dos; clima organizacional en la ola uno;
19 autoservicio, por ejemplo la solicitud de vacaciones o la solicitud de comprobantes,
20 constancias, etcétera... en la ola dos; desarrollo y capacitación en la ola uno; generación
21 de reportes también se entrega parcialmente en ola uno para los módulos que corresponden
22 a ola uno y para ola dos también lo que corresponde a los módulos que irían en esta ola y
23 lo que tiene que ver con el formulario socioeconómico se estaría entregando en ola uno.

24 Esto es importante que sea de conocimiento a la Junta Directiva para saber entonces cuál
25 sería el alcance en la entrega de la primera parte de Recursos Humanos y cuál en la
26 segunda.

27 Okey, riesgos, ¿cómo estamos gestionando entonces los riesgos principales de este
28 proyecto? nada más recordar que para la gestión de riesgos se conformó una Comisión, el
29 cual se compone de un representante de la Gerencia General, el director de Proyectos, es
30 decir mi persona, la jefatura de la Unidad de Riesgos, el encargado de Calidad del Proyecto,
31 la administradora de proyectos de TI y también para las fases que están ahorita en
32 implementación, que es FOSUVI y Recursos Humanos se integran, la directora FOSUVI a.i
33 y la directora administrativa.

1 Esta Comisión se reúne mensual y adicionalmente, existe otra sesión también de forma
2 mensual donde incluimos al Consorcio para poder gestionar lo que llamamos riesgos
3 compartidos, algunas causas que también, por ejemplo lo que les comentaba ahora
4 respecto a la parametrización y configuración de ambientes que está del lado del Consorcio,
5 entonces en estas sesiones se discuten esos riesgos. Ahora sí, enfocándonos en la parte
6 de riesgos nos encontramos la no disponibilidad de licencias requeridas para el uso del
7 sistema SAP, actualmente ya como tenemos tres módulos grandes en producción, hemos
8 identificado que existe la probabilidad que nos quedemos sin licencias y esas licencias
9 tienen toda una gestión para poder comprarlas, no es tan sencillo como ir no sé, a pedir
10 una licencia a Microsoft que nos la den de una vez en nuestro TENAM o nuestra
11 herramienta de administración y ya se le da al usuario... requiere toda una gestión de
12 compra, ¿qué hemos hecho? se realizó un análisis de la cantidad de licencias actuales
13 versus las que requerimos, identificamos si por ejemplo por cada uno de los módulos que
14 ponemos en producción se requiere una licencia diferente o si podemos reutilizarla, porque
15 inicialmente en el cartel así fue dimensionado, una licencia por cada uno de los módulos
16 que se ponen en producción por cada usuario, identificamos que no, que se pueden
17 compartir licencias, entonces eso nos abrió la cantidad de licencias disponibles y
18 actualmente estamos finalizando la solicitud de cotización para decir, "Okey, ocupamos esta
19 cantidad de licencias para FOSUVI, estas para ERP y estas para Recursos Humanos", que
20 son los tres módulos que actualmente vamos a requerir licencias adicionales. Respecto al
21 riesgo de atraso en la salida a producción de fase uno FOSUVI, tomando en cuenta la
22 migración de datos históricos y vivos, así como el surgimiento de los nuevos deltas de
23 integración entre proyectos y casos individuales, se gestionó el recurso de apoyo ante el
24 director FOSUVI y fue autorizado con una participación bajo demanda y previamente
25 coordinada, esta gestión continuará hasta el cierre de las pruebas integrales y de nuevo
26 dichosamente logramos obtener el apoyo del área de la Subgerencia de Operaciones y
27 también de la Dirección FOSUVI, se priorizó el desarrollo de deltas requeridos para avanzar
28 en las pruebas integrales de manera paralela, el equipo de implementación trabaja en
29 terminar las pruebas que no dependen justamente de estos deltas, es decir, vamos a
30 enfocarnos específicamente a lo que requerimos para salir con FOSUVI a producción.

31 Además, como se mencionó previamente se realizaron aproximadamente 35 sesiones de
32 trabajo para definir los procesos de la dirección FOSUVI que se deben integrar con la
33 gestión de casos de bono familiar pre vivienda; como resultado se entregó al Consorcio la
34 documentación que le permite comprender, estimar e implementar el MVP, ¿qué es el

MVP? el MVP en el desarrollo o el uso de metodologías ágiles se relaciona con el producto mínimo viable, es decir, una solución completa para soportar la operativa de las áreas de negocio, pero que se enfoque específicamente en esas funcionalidades que sean críticas y aspectos adicionales... no sé, por ejemplo temas de formato o no sé, algún tipo de automatización que no sea tan crítica, no incluirlas dentro de este producto un mínimo viable, sino más bien identificarlas e implementarlas posterior a la salida producción del MVP, ¿eso con qué objetivo? contener lo más pronto posible un entregable que sea suficiente para el negocio que permita su operación, pero que también permita aliviar la carga en un proyecto justamente en procesos donde se deba incurrir a otras etapas que no estaban previamente definidas para ejecutar y hablamos justamente en que hemos tenido que ir otra vez a la mesa de dibujo para hacer ese levantamiento de requerimientos.

Entonces el resultado o el objetivo de este MVP es enfocarse en esas funcionalidades críticas, lograr el hito de sacar a producción la solución y complementariamente una vez ese MVP esté en operación poder agregarle las funcionalidades satélites, por así llamarlo, o adicionales que complementan el funcionamiento de la herramienta; justamente ese MVP, este producto mínimo viable es el que está conformado por esos 15 deltas y esas 1.508 horas que el consorcio está indicando necesita ejecutar para lograr entonces la integración ya entre proyecto FOSUVI y Casos.

Además, se brinda un seguimiento estricto a la calidad del producto generado por parte del Consorcio; se solicita mayor asignación de consultores por parte del Consorcio para atender lo más rápido posible el desarrollo de estos nuevos deltas y en cuanto a la migración de datos, se han realizado cuatro ejercicios, es decir, se han realizado cuatro cargas o cuatro pruebas de carga de información para garantizar que en el momento en que hagamos la carga definitiva de los datos FOSUVI todo sea exitoso; ya de esos cuatro ejercicios quedaron 15 errores detectados, se corrigieron, en el proceso de corrección salieron cinco adicionales, también están siendo atendidos y actualmente el porcentaje de avance de la limpieza de datos es de un 92%; lo que tiene que ver con el cuadro contable, como lo vimos, el estado actual es de un 45% de avance.

Continuando con riesgos respecto a la falta de desarrollo de funcionalidades establecidas en los anexos del cartel relacionados con FOSUVI, recordemos que el objetivo principal es garantizar que el Banco obtiene las funcionalidades establecidas en el cartel, que no se nos quede nada por fuera, se hicieron una revisión exhaustiva de los anexos del pliego de condiciones y se le enviaron a cada una de las áreas para que pudieran verificar si lo que hoy ya han probado a nivel de sistema está acorde con lo diseñado al nivel de ese cartel y

se realizará sesiones con los usuarios finales para establecer qué se encuentra pendiente y comparar con la información de reportes implementados, así como con el modelo de datos de FOSUVI desarrollado por el Consorcio para trabajar de ahí con la brecha de temas pendientes de implementar.

Básicamente, recordemos que uno de los requerimientos del cartel es tener informes de un modelo de negocios o inteligencia de negocios a través de SAP, en cuanto a esos requerimientos se facilitó esa información a las áreas de negocio para identificar si el modelo actual que está en pruebas reúne todas las cualidades que esperaba el área de negocio, de lo contrario, comunicamos la brecha al Consorcio y ellos se encargan de atenderlo.

En cuanto a atrasos en la ejecución de las pruebas integrales de Recursos Humanos, lo que nos comentaba previamente, existe una serie de acciones atribuibles al Consorcio que se han evidenciado y para los cuales ellos ya están analizando la propuesta de remediación; en el caso del BANHVI nada más existe un evento específico que generó ese atraso y fue una carga inicial de datos incorrecta, pero no representó una afectación mayor a 3 días, la misma fue corregida y aun cuando el Banco no es responsable directamente de la causa de los atrasos en RH, evidentemente planteamos estrategias para poder avanzar con la ejecución de esas pruebas que no tengan algún impedimento para ejecutarse; como les comentaba, vamos avanzando con otras pruebas que no dependan de esa configuración, vamos revisando manuales de usuario, que es una actividad totalmente de lectura y afinamiento de documentos, no tiene nada que ver con las pruebas integrales con el objetivo de ir aumentando el porcentaje de avance ahí y reducir en general la brecha existente entre el avance esperado y el real.

¿Qué tenemos a nivel de próximas actividades? en fase uno ERP tenemos la solución de un incidente que se ha presentado con la liberación de los módulos de Proveeduría, hemos presentado una degradación del servicio, es decir, el sistema dura un poco más a la hora de responder, inclusive algunos usuarios lo saca de la transacción, de nuevo esto se presentó posterior a la salida de producción de Proveeduría; ya hemos detectado la causa, el Consorcio está haciendo la modificación, de nuevo eso está al lado del Consorcio y hemos establecido acciones paliativas para poder normalizar el sistema mientras logramos la implementación de la solución final.

En FOSUVI, finalizar las pruebas de carga y descarga de los BP y los casos por parte de las entidades autorizadas; finalizar las pruebas del modelo de datos de FOSUVI y los reportes analíticos con el apoyo de las áreas involucradas; el Consorcio debe desarrollar

esos deltas relacionados con la integración entre proyectos y caso FOSUVI para así ejecutar las pruebas integrales; adicionalmente se deben finalizar los escenarios previamente planificados, es decir, llegar a ese 100%; además finalizar la depuración de datos y el cuadro presupuestario contable; formalizar los controles de cambio relacionados con los deltas, con estos 15 de deltas que ahorita se estarían desarrollando y gestionar la separación de pagos del entregable de pruebas y capacitación, producto de esos atrasos que se han generado evidentemente mueve las fechas también de cancelación de las fases que tienen que ver con la finalización de pruebas integrales y capacitación, entonces administrativamente también estamos gestionando la separación del pago del entregable de pruebas y capacitación en dos tramos, uno para pagar la finalización de pruebas integrales, cuando lleguemos al 100% y la otra también cancelar por aparte la capacitación el otro año cuando ya la llevemos; adicionalmente también estamos validando la posibilidad de que esas pruebas integrales se realice un pago parcial con la cantidad de pruebas ya finalizadas y un pago al cierre del restante porcentaje de pruebas, que ahorita estamos cerca de un 17% que harían falta, estamos haciendo la gestión de esa separación de pagos. En FONAVI continuamos con el soporte a los productos durante los meses restantes de esa garantía individual, así como finalizar la elaboración de dos solicitudes de cambio que el área de FONAVI ha solicitado posterior a la salida en producción, dos temas muy puntuales.

Fase tres Proveeduría, mantener el soporte de los productos durante el periodo de la garantía individual y dar seguimiento a dos entregables que quedaron pendientes postproducción; una es una integración con SICOP y la otra es la automatización de depreciación de bienes, ambos ya a hoy están avanzados, de hecho, la depreciación de bienes ya fue entregado, ya el sistema realiza una depreciación automatizada de bienes y la integración con SICOP estamos finalizando unas pruebas con ellos dado que dependemos totalmente del tiempo de respuesta que nos den, pero para fines de la presente Junta son dos temas bastante controlados, no nos requiere mayor demanda de control o de recurso en su atención.

A nivel de fase tres Recursos Humanos, corregir los errores que se presentan en la ejecución de las pruebas integrales anteriormente mencionadas y administrativamente estaríamos trabajando en el trámite para la separación de pagos de fase uno FOSUVI, según lo comentado anteriormente, gestionar la ampliación de los plazos de los contratos de los recursos asignados al proyecto, que es el siguiente tema que veremos una vez cerrado el presente; finalizar las actividades internas requeridas para la contratación de

personal de apoyo, nos queda una plaza vacante todavía en el proyecto, la cual está muy pronto ya de finiquitar, ya tenemos seleccionado a una persona, ocupamos hacer la debida comunicación; finalizar el análisis de las licencias que mencionaba anteriormente, la compra de licencias perpetuas, así como por suscripción; analizar cómo administrar la garantía de fábrica que queda por fuera del plazo del contrato, recordemos que también otra de las condiciones del proyecto es que una vez finalizada la garantía individual de todas las fases y puesto en producción el último módulo del sistema, entra en proceso un año de garantía integral que cubre tanto a las fases que habían sido puestas en producción desde el inicio, así como obviamente ese último módulo... actualmente por los movimientos que ha tenido el proyecto existe un tiempo en el que ya quedaría fuera del contrato, el contrato vence en septiembre del 2026 y si la entrega del último módulo, por ejemplo sucede en marzo, eso quiere decir que el año de garantía integral sería hasta marzo 27, momento en el cual ya el contrato está vencido; estamos analizando internamente en el proyecto cómo manejar esa situación, ver también posteriormente con la Asesoría Legal qué aplicaría para cubrir esos meses de la garantía integral que quedaría fuera del plazo del contrato.

Además, también avanzamos con el análisis de la implementación del módulo tres, costeo, el cual es un módulo que tuvo que implementarse en la fase uno de la ERP, pero aún no ha sido configurado e implementado en el BANHVI y existe una negativa por parte del Consorcio de implementarlo en la tercera etapa, dado que como no se implementó en la etapa uno, se trasladó a etapa dos, no se generaron los insumos requeridos por parte del Banco, quisimos trasladarlo a fase tres pero ahí fue donde el Consorcio indica no podemos implementarlo porque ya no tenemos el tiempo para poder realizarlo, entonces también estamos analizando esta situación y cómo podemos atenderlo para garantizar que el Banco obtiene el producto que fue inicialmente solicitado.

Posteriormente, también de cara a una de las consultas que nos hacía don Marcos en una de las sesiones del Comité de Riesgos, hablábamos sobre la ejecución del presupuesto y la afectación también de las ampliaciones que hasta hoy ha tenido el proyecto, contextualmente recordar que el proyecto tiene dos tipos de costos, costos directos y costos indirectos, ¿qué llamamos costo directo? todo lo que tiene que ver con las cinco líneas que conforman el contrato, llámese compra de licencias y la implementación de la solución como tal en la fase uno, fase dos y fase tres; luego lo que tiene que ver con la administración de la plataforma en nube, es como decir, BANHVI tiene dos data center o dos centros de datos, el que tenemos aquí en el edificio y otro que tenemos en Azure, estos servidores que están en nube son alquilados, no son de Banco sino que se pagan una suscripción ante Azure;

de esa suscripción también se paga a través del costo directo así como la administración de esos servidores, que son los técnicos que les dan mantenimiento a esos servidores, eso también se cobra aquí.

Así como el pago de deltas, que son funcionalidades adicionales a lo que estaba inicialmente en el cartel y requerimos ejecutar nuevas funcionalidades o diseñar nuevas funcionalidades, todo eso está dentro del costo directo del proyecto, el cual tiene un presupuesto de \$9,557,959 (Nueve millones quinientos cincuenta y siete mil novecientos cincuenta y nueve dólares), el costo indirecto según se había también aprobado por Junta Directiva representa el 35% del costo directo, eso corresponde a un monto de \$3,345,285 (Tres millones trescientos cuarenta y cinco mil doscientos ochenta y cinco dólares).

Okey, actualmente al corte esos números son a septiembre que era donde teníamos el mes cerrado, se ha pagado del costo directo \$6,638,964 (Seis millones seiscientos treinta y ocho mil novecientos sesenta y cuatro dólares), en el costo indirecto se incluye, por ejemplo el pago del antiguo director de proyecto, recordarán que estaba don Gilbert Marín y todo su salario se canceló por costo indirecto, en el momento en que yo asumí el proyecto lo hago desde mi puesto como jefe de TI, entonces no tiene alguna afectación al costo indirecto, eso más bien es parte de la planilla normal y se incluye también dentro del costo indirecto el pago de las planillas por los servicios especiales, esas plazas que se contrataron para venir a apoyar el proyecto, alquiler de computadoras, licencias que utilizan las computadoras, así como una remodelación que se hizo en el sexto piso para poder acondicionar el área de trabajo, todo eso es costo indirecto.

A setiembre se ha pagado \$1,518,517 (Un millón quinientos dieciocho mil quinientos diecisiete dólares), lo cual representa un 45% de esos \$3,000,000 (Tres millones de dólares), que a su vez esos \$3,000,000 (Tres millones de dólares) es un 35% del costo directo, aquí hacer mención nada más que estamos por abajo todavía el 50% del uso del costo indirecto y el total entonces que se ha cancelado al día de hoy es de \$8,157,482 (Ocho millones ciento cincuenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos dólares) del total de los \$12,903,245 (Doce millones novecientos tres mil doscientos cuarenta y cinco dólares) que conforma tanto el costo directo como el costo indirecto, para un uso del 63.22% del total de ambas partidas.

Yendo un poco más al detalle cómo se los comentaba, a nivel del costo indirecto lo que se pagó por la planilla del director fueron \$336,000 (Trescientos treinta y seis mil dólares) durante su periodo en el Banco los 4 años que estuvo laborando; a nivel de la remodelación de la oficina se pagaron \$6,177 (Seis mil ciento setenta y siete dólares); en hardware se

han pagado \$18,701 (Dieciocho mil setecientos un dólares) que es el alquiler de las computadoras; en software \$42,321 (Cuarenta y dos mil trescientos veintiún dólares) que es todo el pago de las licencias; en Recursos Humanos que es el pago de las planillas de esas personas que están por servicios especiales en el proyecto \$1,017,733 (Un millón diecisiete mil setecientos treinta y tres dólares); horas por demanda, que son contratos que tenemos con proveedores para poder integrar SAP a los sistemas legados o los sistemas actuales del Banco, \$95,592 (Noventa y cinco mil quinientos noventa y dos dólares) y certificados, que son certificados de seguridad que permiten que la información viaje de forma cifrada entre el Banco y los servidores Azure, es un componente tecnológico \$1,991 (Mil novecientos noventa y un dólares), para justamente el total de \$1,518,517 (Un millón quinientos dieciocho mil quinientos diecisiete dólares).

Eso es lo que se ha cancelado de nuevo al 30 de septiembre y el total de costos directos, como se los comentaba, va por cada una de las líneas, justamente la que más ha representado pagos es la línea dos, que son las salidas a producción de los tres módulos que hoy tenemos en producción para un total de \$3,283,761 (Tres millones doscientos ochenta y tres mil setecientos sesenta y un dólares).

Lo demás les comentaba, pago de licencias en línea uno, línea tres el alquiler de los servidores en nube, línea cuatro la administración de sus servidores en nube y línea cinco el pago de horas por desarrollo de deltas para el total de esos \$6,000,000 (Seis millones de dólares).

Okey, como conclusión se han atendido diversos retos que han provocado atrasos en el proyecto, tales como un dimensionamiento inicial de los requerimientos que no reunía todas las necesidades de las áreas de negocio; falta de integración y conocimiento del proceso FOSUVI; superposición de fases, recordemos que en algún momento llevamos tres fases en paralelo, es decir, FONAVI fase dos, Recursos Humanos y FOSUVI, entonces tuvimos que atender algunos aspectos con mayor criticidad para no afectar la salida producción de otras fases; rotación de personal clave, esto es algo antiguo, mucha gente clave en el proyecto dejó el Banco, se pensionó, entonces tuvimos que formar a nuevas personas; ausencia de personal por vacaciones o porque se incapacitaban o algunos permisos; disponibilidad del recurso humano, que también hemos requerido de las áreas y obviamente, dado que no forman parte del proyecto tenemos que negociar esos tiempos de apoyo; errores en los productos entregados por el Consorcio; cambios operativos, nueva regulación que entra en medio del proyecto, entonces tenemos que gestionar deltas para atender una nueva ley o atender una nueva normativa; la complejidad; la limpieza de datos

específicamente de FOSUVI, que estamos haciendo una migración bastante pesada; fallos en las configuraciones de los ambientes de pruebas por parte del Consorcio.

Estas situaciones las hemos tenido que enfrentar, sin embargo, a pesar de esa situación y también con el apoyo de todas las áreas y de la Junta Directiva, hemos logrado estabilizar bastante proyecto, tanto así que el porcentaje de avance actual corresponde a un 79% que también coincide con el esperado.

La tensión de deltas ha representado un 77% del alcance inicial del proyecto, este número es muy importante, imagínese que en el desarrollo de deltas se han utilizado 6.082 horas, lo cual si lo calculamos a un recurso por parte del Consorcio para desarrollar esas funcionalidades que no estaban en el cartel tomaría 29 meses; si esos 29 meses lo dividimos entre los 4 años que está dimensionado el proyecto, representa un 77% de su alcance inicial.

¿Qué quiero hacer ver con esto? en que efectivamente como se han solicitado más funcionalidades de las inicialmente estaban a nivel de cartel, obviamente la obra, por así llamarlo, va creciendo y eso matemáticamente impacta tanto en los recursos hablando de personal y en tiempo; pero de nuevo es justamente por la atención de requerimientos adicionales que no necesariamente son todas porque no se dimensionó bien el cartel, sino porque también la operativa va cambiando, existe nuevas regulaciones, nueva normativa que impacta proyecto y el proyecto tiene que atender.

Se han liberado, eso es importantísimo, en producción dos fases de forma parcial, recordar que tenemos el ERP en producción con más de un año de operación, el core bancario, que un core bancario para una institución es bastante pesado en el sentido de que lleva toda la lógica y el soporte al negocio de lo que tiene que ver con los productos de captación y colocación, así como recientemente la fase de Proveeduría, el módulo de logística que también ya está su segundo mes de haber salido de producción; tres hitos relevantes de este proyecto.

El costo directo del proyecto no se ha incrementado por causa de la ampliación de los plazos, sino por la ampliación del alcance inicial, la atención de estos deltas. Se ha consumido actualmente un 45.39% del costo indirecto para cubrir esas ampliaciones y existe también disponible para atender los requerimientos que pudieran presentarse en el último año del proyecto, esperamos entonces a septiembre del otro año ya estar finiquitado este contrato y a pesar de los retos presentados, el proyecto continúa avanzando, llevamos un porcentaje de avance esperado y real con el mismo valor, mejorando la integración y el apoyo entre el equipo de trabajo, las áreas de negocio, que ha sido vital su incorporación

1 en el proyecto, el proveedor y también la Alta Gerencia sin duda alguna, y la presente Junta
2 Directiva. Así el estatus del proyecto Optimus, cualquier consulta o comentario con todo
3 gusto.

4 **Directora Presidente:** Muchas gracias, doña Eloísa primero y después don Mauricio.
5 Adelante, Doña Eloísa.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, muchas gracias. Muy buen informe, lo deja super claro las
7 situaciones que se han presentado, etcétera... ha sido todo un proceso definitivamente,
8 pero ya estamos muy avanzados. Mi pregunta así para más o menos orientarme, el sistema
9 lo que es FOSUVI ya concluido, ya funcionando, ¿para qué mes lo estás viendo la fase uno
10 y la fase dos ya completas?

11 **Sr. Fuentes Abarca:** Actualmente los tiempos que tenemos para FOSUVI, tenemos la
12 salida producción, a este momento el 2 de marzo estamos definiendo como fecha para su
13 salida a producción, es decir, ya el sistema operando tomando en cuenta que existen 30
14 días donde tenemos que detener los sistemas actuales en Oracle, hacer la migración de
15 datos hacia SAP y ahora sí entonces ya el 2 de marzo iniciar su uso de FOSUVI en SAP.
16 Ahora, tenemos que medir el impacto de esas 1.500 horas porque ese dato justamente nos
17 lo facilitaron ahora en octubre en la semana anterior, el Consorcio dice, "Bueno,
18 desarrollando esos 15 deltas ocupamos 1.500 horas para poder entregarlo", obviamente no
19 es una entrega única, conforme ellos nos van entregando los deltas nosotros vamos
20 probando, parte también de las prácticas de agilidad, hacerlo por iteraciones, nos entregan,
21 probamos, nos entregan y probamos... y tendríamos que ver si esto mueve esta fecha.

22 Por eso quizás importante no digo que es la definitiva, pero sí la cercana, esperaríamos en
23 marzo estar cerrando lo que es la entrega de FOSUVI con el producto mínimo viable; vamos
24 a hacer los ajustes a ver si tiene algún impacto en cuanto cronograma, porque hay algunas
25 actividades que mueven fechas internas, pero la actividad final se mantiene, entonces eso
26 operativamente lo asumimos dentro del proyecto, pero queremos ver el impacto que pueda
27 tener el desarrollo de estos deltas que no estaban inicialmente en el cartel para ver si
28 amerita alguna modificación en el cronograma y obviamente hacer la debida comunicación
29 a la presente instancia, pero de momento nos enfocamos y como le digo a mi equipo de
30 trabajo, "Metámonos en la cabeza que tenemos que salir "X" fecha porque si nos abrimos
31 a más tiempo el cerebro del ser humano se programa y lo pasa", yo digo, mantengámoslo
32 el 2 de marzo y enfoquémonos en terminar las pruebas integrales como tiene que ser y ya
33 el 2 de marzo Dios mediante estar con esto operando en producción.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto, sí, cuando estás hablando de producción, ya entonces
2 el sistema anterior estaría dejando de funcionar y estaríamos funcionando con el sistema
3 nuevo. Ya la gente en FOSUVI estaría utilizando ese sistema ya para su gestión en general,
4 pero eso es como avanzado marzo, entiendo.

5 **Sr. Fuentes Abarca:** Sí, correcto, apuntamos al 2 de marzo salir con FOSUVI, tenemos
6 que medir el impacto del desarrollo de esos 15 deltas para ver si tiene algún movimiento,
7 pero apuntamos a salir el 2 de marzo y justamente doña Eloísa, tanto BANHVI como Costa
8 Rica entero, porque recordemos que FOSUVI lo va a utilizar Banco Nacional, Banco
9 Popular, lo va a utilizar Mutual Alajuela, lo va a utilizar Mucap, etcétera... todas las
10 entidades autorizadas para gestionar bonos, ese es el tema, que es este módulo en
11 específico FOSUVI tiene una integración a nivel Costa Rica, no solamente interno donde
12 inclusive nosotros tenemos 300 usuarios de entidades autorizadas quien hoy en día
13 consume nuestro actual Sistema de Vivienda que está desarrollado en Oracle, de ahí
14 también la importancia de hacer un debido pase a producción, dado que es un sistema que
15 va a ser utilizado tanto por el Banco como por las 17 entidades autorizadas que hoy nos
16 consumen.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero cuando estás hablando de producción, entonces estás
18 hablando de que las entidades autorizadas estarían ya todas preparadas en ese momento
19 para utilizar el sistema, lo cual sí es un gran reto.

20 **Sr. Fuentes Abarca:** Sí, es correcto.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** No solamente ese grupo nuestro. Y la otra pregunta es las
22 licencias, que estoy viendo que un riesgo licencias, pero me imagino que ya están todas
23 pedidas y ya tenemos todo bien claro ese tema.

24 **Sr. Fuentes Abarca:** Sí, eso es otro de los retos que también ha afrontado el proyecto, en
25 el sentido de que inicialmente se hizo un dimensionamiento para la cantidad de usuarios,
26 sin embargo, a hoy se identificó que, por ejemplo, FOSUVI requiere más licencias,
27 pensando justamente en las entidades autorizadas y también como diferentes áreas tienen
28 que realizar su planificación presupuestaria, se identificó que necesitan más licencias
29 dentro de dentro del Banco.

30 Actualmente, no tenemos un incumplimiento de las licencias que tenemos alcanzan para el
31 uso actual, pero de cara a las fases que están prontas a entrar a producción, sí tenemos
32 que adquirir nuevas licencias, nos estamos preparando para que al momento de la salida
33 de producción tener la disponibilidad de licencias que se requiere.

Directora Ulibarri Pernús: Disculpá mi ignorancia, pero ¿las licencias son para el BANHVI o también incluyen a las entidades autorizadas?

Sr. Fuentes Abarca: Las dos, inicialmente incluyen licencias BANHVI y también al caso de FOSUVI, que es quien consume desde afuera también para las entidades autorizadas.

Un punto muy importante, doña Eloísa, ahora que lo comenta, es sentarnos a analizar desde el punto de vista de negocio esa estrategia, en el sentido de que como tienen un coste importante, hay que sensibilizar mucho a las entidades autorizadas de que las licencias que se estén asignando realmente sean utilizadas y obviamente si existiera futuro un crecimiento de esto, deberíamos valorar si más bien alguno de estos costos debemos trasladarlos a las entidades autorizadas, dado que podría representar un costo importante para el Banco.

Pero sí, inicialmente a cómo está conformado el proyecto es que el Banco suma tanto las licencias de las entidades autorizadas como propiamente los usuarios internos.

Directora Ulibarri Pernús: Y mi última pregunta es con respecto a Recursos Humanos, que es el último que entra en el sistema, ¿en qué mes podemos decir que ya está también en producción en Recursos Humanos? para que estemos claros en eso.

Sr. Fuentes Abarca: A nivel de los cronogramas actuales, la salida de producción de Ola uno está planificado para el 2 de enero, sin embargo, por esas desviaciones que están presentándose principalmente por las causas del Consorcio, ahí ya vimos un desfase de 57 días y desde el proyecto estamos trayéndonos, estamos agilizando las actividades, las pruebas, revisión de manuales y todo para minimizar ese impacto, pero sí es muy probable que se mueva la salida a producción de ola uno para febrero, ¿por qué situación? no solamente por esta desviación, sino que Recursos Humanos sí tiene la condición que tiene que iniciar en el primer día de un mes para efectos del pago de la planilla, si nosotros terminamos un 5 de enero, por ejemplo todas las etapas de capacitación, pruebas, etcétera... no podemos salir a producción por decirles el 6 de enero, sería hasta el 1 de febrero para iniciar el mes calendario de acuerdo a esos días hábiles y así el pago de planilla se calcule desde el día 1 y no que quede cortado, por así decirlo, el cálculo de planilla. Tenemos que analizar el impacto que está ocasionando esta situación, obviamente con la debida comunicación hacia el Consorcio y revisar si esta fecha se mantiene o se traslada para el siguiente mes en febrero.

Directora Ulibarri Pernús: Ya entiendo. Okey, muchas gracias.

Sr. Fuentes Abarca: Con todo gusto, doña Eloísa, para servirle.

Directora Presidente: Adelante, don Mauricio.

Sr. González Zumbado: Buenas tardes Genaro, ¿cómo está? dos consultas muy puntuales, la fase uno terminada sin FOSUVI la primera etapa, se dice que ya está al 100%, me queda una duda, hay un módulo de contabilidad de costos dentro del paquete inicial y supongo que ese módulo debería incorporar un tema que estaba en una disposición de la Contraloría General de la República de que nosotros desarrolláramos un proceso, un mecanismo para poder de manera adecuada hacer la distribución de costos entre los fondos del FONAVI y el FOSUVI para efectos de poder identificar claramente cuánto es lo que el Banco debería estar requiriendo de FONAVI y que cada uno de los fondos pudiera cubrir sus costos.

Consultando o conversando con José Pablo hace algunos días, me decía que eso todavía no está funcionando, yo no sé si es que están requiriendo que se pueda poner a operar el módulo de FOSUVI para poder tener toda la información y poder integrarlo o si definitivamente no está considerado ese tema.

¿No sé si usted tiene conocimiento sobre eso?

Sr. Fuentes Abarca: Claro, con todo gusto.

Sí, efectivamente era uno de los temas administrativos que mencionaba por acá que estamos trabajando también en esta diapositiva, permítame... y avanzar con el análisis de la implementación del módulo de costeo, justamente es esta la contabilidad basada en costos, porque sí tanto la Contraloría como SUGEF a través del acuerdo CONASSIF-524, anteriormente 517, habla sobre específicamente la contabilidad de los costos de los servicios de TI, lo que tiene que ver con mi área y obviamente también la Contraloría en todo lo que tiene que ver en general con la contabilidad basada en costos, ¿cuál es la historia de este módulo? este módulo fue incluido dentro de fase 1 ERP FOSUVI, para su implementación en su momento se dijo que este es el módulo de costeo que tiene SAP, con la Subgerencia Financiera del área contable se dijo, "Ocupamos llevar el costo no solamente a nivel de macroproceso, por ejemplo cuál es el costo de FOSUVI, cuál es el costo de FONAVI, etcétera... sino cuál es el costo de un subproyecto e inclusive de un subproducto", un nivel granular todavía mayor a como estaba inicialmente en el cartel.

El Consorcio indicó, "No, eso no es lo que está en cartel, usted nos lo pidieron a este nivel más alto", pues bueno, ahí se tuvieron diferentes reuniones para llegar a un buen término, el Consorcio dijo, "Okey, está bien, yo no cobro por la configuración adicional que requiera llevar el costo hasta nivel de subproyecto o de subproducto, pero ustedes entonces facilítenme toda esa información que yo requiero para crear ese arbolito, por así decirlo, ese arbolito de costos y llevar a nivel de subproyecto".

1 Eso fue cerca de octubre 2022 para salir con la implementación en 2023, ese insumo no
2 fue facilitado a tiempo, entonces se dio seguimiento, llegó 2023... perdón, esto empezó en
3 agosto 2023 más bien y el producto estaba para salir a producción a final de cuenta en
4 marzo; en enero 2024 no se había entregado todavía la información por parte del Banco,
5 entonces lo que se tomó la decisión es ya no nos dio tiempo para salir en producción con
6 ERP en su fase uno, de nuevo que salió en marzo 2024, trasladémoslo a fase dos FONAVI.
7 El Consorcio aceptó y el Banco quedó con la responsabilidad de facilitar esa data, se facilitó,
8 no venía como correspondía, como se requería para configurar la herramienta, para
9 configurar el módulo de costeo en SAP; finalizó la salida a producción de FONAVI y se
10 solicitó trasladar a fase tres, ahí fue donde el Consorcio dijo, "Ya no podemos trasladarlo
11 más, ya lo hemos venido moviendo esas etapas", entonces actualmente cuando ya
12 asumimos la dirección del proyecto y hemos solucionado... de verdad que hemos tenido un
13 panorama muy retador, pero muchas cosas las hemos logrado estabilizar y de nuevo con
14 la salida de producción de Proveeduría, que salió justamente en la fecha en la que nosotros
15 ofrecimos a la Junta Directiva, no hubo mayor problema, hemos logrado de ahí para atrás
16 también estabilizar diferentes retos que venían en el proyecto.

17 Recordemos que un proyecto cuando van quedando pendientes en el mismo, todo se junta
18 al final porque se va a trasladando los pendientes, pues bueno, no es ajeno al presente
19 proyecto.

20 Entonces el módulo costeo, yo le dije al Consorcio, "Sentémonos a hablar, veamos qué fue
21 lo que pasó, cómo podemos lograr que el módulo de costeo se implemente", porque es uno
22 de los entregables, ¿qué es lo que hemos hecho durante estos días? justamente poder
23 recolectar toda esta información que les estoy comentando, analizar cuáles han sido los
24 antecedentes, ver si realmente no tenemos nada del módulo de costeo implementado en
25 SAP o más bien si tenemos, el módulo se llama Controlling, o sí tenemos el módulo de
26 Controlling implementado pero a nivel macro, solamente que no ha bajado a nivel de
27 subproyecto o de subproducto y ya con esa información sentarnos con el Consorcio y ver
28 la posibilidad de que se entregue el producto de nuevo con lo último que el negocio solicitó
29 a este nivel de detalle, no los que estaban a nivel de cartel, sino más bien a este nivel de
30 detalle, es decir, don Mauricio estamos como lo hemos hecho también en otros momentos
31 de proyecto, negociando esta situación para poder lograr la implementación de este
32 módulo.

33 No tiene que ver con FOSUVI, sino que más bien ha sido un asunto de que hemos atendido
34 otros atrasos, otras situaciones que ha tenido el proyecto; ahorita estamos trabajando en el

módulo de costeo y en conjunto con la Subgerencia Financiera, Tricia con quien me reuní hace un par de semanas, hablábamos de esa estrategia, ver si realmente es que del todo no está implementado el módulo o si y más bien si ocupa llevar a subproducto y a subproyecto, entonces centrarnos con el Consorcio para ver la viabilidad de poder llegar a ese nivel de implementación.

El tema sigue vivo y lo estoy analizando en conjunto con el área contable para poder hacer esta implementación del módulo de costeo como lo requiere el negocio.

Sr. González Zumbado: La segunda pregunta tiene que ver con este tema de lo que es FOSUVI, a mí me deja bastante preocupado cuando se dice que... bueno leyendo el informe que no participó activamente el recurso de la Dirección FOSUVI cuando se recolectaron los requerimientos por ejemplo y dice que no se analizó la integración, que luego vino todo el desarrollo de la parte de exploración y tampoco.

Entonces me quedan muchas dudas en cuanto a cómo hemos venido controlando todo el desarrollo de lo que es la parte de FOSUVI, sobre todo porque no sé si estoy bien ubicado o no con lo que usted señala que hacía falta, que es toda la integración de la parte de bonos individuales con proyectos, pareciera que es un tema de la operación normal del Banco, o sea, es un tema super básico en cuanto a que todos los proyectos se tienen que convertir en bonos individuales, no sé si tendría que ver con ese tema porque habla de temas como sustitución de beneficiarios, cambio de jefe familiar, financiamiento adicional y desembolsos, son un montón de temas que son muy normales dentro de la operativa del FOSUVI. Sí me preocupa porque en realidad pareciera que es un tema muy significativo pero que no se consideró dentro del primer proceso siendo algo básico de la operativa propia del FOSUVI.

Sr. Fuentes Abarca: Sí, en efecto don Mauricio, lo que pudimos identificar es que la persona que inicialmente hizo ese levantamiento de la gestión administrativa, por ejemplo, estamos hablando del desembolso, los cálculos, el ingreso de la información de los proyectos, etcétera... no se hizo un levantamiento integral con, por ejemplo el DAC como tal que es que lleva casos individuales y también con la parte administrativa de la Dirección FOSUVI, sino que se hizo un levantamiento aislado en el momento del levantamiento de los requerimientos para el cartel, eso es un primer momento como bien lo dice el informe. El otro momento es esa etapa de exploración que comentaba, que les decía ahora son los talleres 0, A y B... no se identificó ahí, cuando llegamos a pruebas integrales me topo de frente que no podemos avanzar, es como decir, uno va sobre carretera y de pronto otro se

1 perdió el camino, no se ha construido el camino que ocupábamos validar entonces
2 empezamos a analizar el por qué.

3 De nuevo, desde mi gestión como director de proyecto cuando yo lo asumí hicimos un
4 seguimiento todavía más cercano con los equipos de trabajo, vemos por qué se debe,
5 entonces sí, se identifica que hizo falta una revisión integral, un levantamiento integral de
6 esos requerimientos.

7 Empezamos a ver el costo de hacer ese diseño y realmente eran procesos muy importantes,
8 no eran como cuatro datos o cinco datos adicionales que ocupábamos para hacer ese
9 pegue o esa convergencia entre la gestión de proyectos y la gestión de casos, si no que sí
10 requirió 35 sesiones para poder hacer ese levantamiento; primero, poder mapear el proceso
11 para sentar a las compañeras, por ejemplo para sentar a Montserrat, sentar a Ivania, sentar
12 a Grettel, a Evelyn y decir, "Okey, ¿qué es lo que ocupa Montse? ¿qué es lo que ocupa
13 Ivania? ¿qué es lo que ocupa Grettel, ¿qué es lo que ocupa Christian desde proyecto?
14 ¿Qué es lo que ocupa Evelyn? sentémonos", y empezamos literalmente a hacer sesiones
15 de trabajo para ver cómo cada una desde sus sillas, qué conocía del proceso y cómo lo
16 veía. Inclusive la misma Gerencia General en dos sesiones de dos mañanas estuvo con
17 nosotros ahí para tomar algunas decisiones porque la gestión del bono es bastante
18 complicada en el sentido de que tiene muchas validaciones.

19 Lo logramos hacer, logramos mapear el proceso, esta sesión como usted lo comenta era
20 ideal haberla hecho en el cartel, no se realizó, entonces nos tocó ahorita en ese momento
21 del proyecto sentar a las áreas, levantamos ahora sí el proceso, diseñamos los
22 requerimientos, nos trajimos al Consorcio para que entendiera el proceso porque si
23 obviamente no había esa integración entre las áreas de negocio, mucho menos el
24 Consorcio iba a conocer el proceso, le explicábamos el proceso del Consorcio y levantamos
25 el requerimiento, esto claro que tiene una afectación, era necesaria hacerla porque si no
26 simplemente no... bueno, simplemente no, sino que directamente no nos permite salir a
27 producción, es un tiempo en que no estaba dentro el proyecto, si usted visualiza el
28 cronograma actualmente todo está enfocado en pruebas ejecutadas, pruebas integrales,
29 capacitación, revisión de manual y listo, salimos a producción; Proveeduría fue así, pruebas
30 integrales, pero cuando hay que volver a la mesa de dibujo y metemos una etapa de diseño
31 y requerimiento, eso nos afecta directamente. De nuevo, de la forma más ágil posible y con
32 la debida gestión lo logramos, pero sí, definitivamente eso causó un impacto mayor en el
33 cierre porque ya íbamos por un 81%, no sé si recordarán pero al 10 de febrero apenas

1 llevábamos un 10% de avance, entonces cambiamos el rumbo, llegamos un 81% pero ahí
2 nos quedamos detenidos justamente por este asunto.

3 También hay que ceder un poco y también yéndome hacia atrás porque estuve
4 averiguando, fui a revisar allá 2020, 2022 donde se hizo ese levantamiento y también en
5 algún momento se entendía que el Laserfiche iba a ser este sistema que llevara la gestión
6 de proyectos, en algún momento se pensaba que el Laserfiche fuera la herramienta
7 transaccional que llevara la gestión de proyectos FOSUVI, pero no es así, Laserfiche como
8 sabemos no es un sistema transaccional, Laserfiche es un repositorio de información.

9 Entonces ahí también existía una expectativa diferente a lo que se entregó, Laserfiche por
10 su naturaleza no es que le faltaran funcionalidades es que Laserfiche es un repositorio; todo
11 lo que hoy se genera desde la gestión de proyectos estaba quedando todavía en Excel y
12 estaba todavía quedando en lo que cada usuario hacía.

13 Cuando hacemos este levantamiento sí vimos que toda esa parte de la gestión de proyectos
14 no estaba a nivel cartelario, todavía incrementó el costo... el por qué, actualizando su
15 pregunta, el por qué esto no fue mencionado en el cartel, esas dos causas principales, esa
16 falta de integración y lo otro que se esperaba Laserfiche lo hiciera y en el hoy, que es lo
17 que nos queda a nosotros, el equipo que actualmente lideramos el proyecto y dichosamente
18 tiene ya una mejor cara, devolvámonos ahí, levantemos requerimientos y tratemos de
19 minimizar el impacto que evidentemente existe, pero como lo comentaba doña Eloísa,
20 veamos que llevamos un 79% de avance, estamos muy cerca de cerrar esto y lo principal
21 es que no estamos embarrialados, por así decirlo, o estamos atorados; tenemos muy clara
22 la ruta para avance.

23 Obviamente hay que ver el impacto en el proyecto, pero tenemos mucha claridad de cómo
24 llegar hasta el final y ahora entonces en el siguiente trimestre o semestre hay que ver el
25 impacto, ya por fin tener a FOSUVI operando en producción.

26 **Sr. González Zumbado:** Gracias.

27 **Sr. Fuentes Abarca:** Con todo gusto.

28 **Directora Presidente:** Bueno, muchísimas gracias compañeros, ¿no sé si alguien más
29 tiene algún comentario o alguna consulta? no veo manitas levantadas. Pregunto, don David,
30 ¿eso tenía algún acuerdo o era meramente presentación?

31 **Sr. López Pacheco:** Don Genaro.

32 **Sr. Fuentes Abarca:** Presentación del estado del proyecto.

Directora Presidente: Perfecto, don Genaro, muchísimas gracias por la presentación, nosotros quedamos aquí para lo que usted requiera poder apoyar este proceso y que salga lo antes posible.

Yo nada más quería hacer alguna consulta, es la siguiente, pero tal vez se la hago a don Mauricio, ¿don Mauricio tenemos algún estudio que la Auditoría haya hecho sobre este proyecto Optimus o no? que me cuenta de eso por favor, gracias.

Sr. González Zumbado: Claro, se han hecho creo que son dos estudios específicos, incluso uno con una contratación externa y precisamente creo que hace como una semana, dos semanas iniciamos nuevamente un seguimiento del proceso de Optimus con la contratación externa. Estamos precisamente trabajando en eso en este momento.

Directora Presidente: ¿A qué se refiere con la contratación externa? perdón, don Mauricio.

Sr. González Zumbado: Sí, hay un especialista en el tema de desarrollo de proyectos que está trabajando en conjunto con el auditor de sistemas y se está dando un seguimiento a todas las recomendaciones que se emitieron en el estudio anterior y también validar todo lo que es el tema de avance del proyecto; ese sería más o menos el proceso.

Directora Presidente: O sea, estamos haciendo un estudio, a lo que me refiero es la contratación externa de un auditor externo contratado por el Banco.

Sr. González Zumbado: Un especialista, sí, correcto.

Directora Presidente: Para fortalecer a la Auditoría Interna.

Sr. González Zumbado: Correcto.

Directora Presidente: ¿Ese especialista está haciendo un estudio o está ya viendo la aplicación de las recomendaciones del estudio que ustedes habían hecho?

Sr. González Zumbado: Correcto, porque el estudio se hizo con esa misma persona y una serie de recomendaciones amplias durante el proceso de desarrollo. Entonces lo que se va a validar es que se hayan considerado o se está validando que se hayan considerado todas las observaciones y también estamos validando el tema de avance del proyecto como tal.

Directora Presidente: Exacto, excelente. Perfecto, entonces don Mauricio, yo ahí le pediría que, por favor, le dé seguimiento a este tema, al estudio que está haciendo el especialista, el auditor especialista y que nos presente esa persona lo antes posible en cuanto pueda ya un informe del resultado a esta Junta Directiva.

Sr. González Zumbado: Esa es la idea, de hecho.

Directora Presidente: Esa es la idea, ¿hay algún acuerdo tomado al respecto? acuerdo de Junta me refiero.

Sr. González Zumbado: Creo que no, específicamente sobre el tema no. Es un tema de plan de trabajo nuestro.

Directora Presidente: Okey, perfecto. Entonces yo lo que solicitaría ya formalmente es que en lo que antes le sea posible nos estén presentando ese producto, don Mauricio.

Sr. González Zumbado: Correcto, apenas esté listo se lo comunicamos.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias a todos. Continuamos, don David.

5° Solicitud para ampliar los contratos de plazas por servicios especiales del Proyecto OPTIMUS

Sr. López Pacheco: Sí, para este tema que está en pantalla, doña Grettel, don Genaro también lo va a presentar y tengo entendido, don Walter me corrige si no es así, que también se incorpora doña Margoth Campos, que es la directora administrativa.

Directora Presidente: Adelante, por favor.

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

Sr. Fuentes Abarca: Continuando con el segundo tema, la solicitud de ampliación de contratos para los plazos por servicios especiales del proyecto Optimus.

También para contextualizar este tema, recordemos que para la implementación de la nueva plataforma tecnológica del Banco se trasladaron recursos al 100% del proyecto de las diferentes áreas del Banco, es decir, nos trajimos diferentes recursos hacia el proyecto, con el fin de realizar dichos movimientos se contrataron recursos temporales que ocuparán los puestos en la operativa, así es como actualmente asignamos los recursos al proyecto. El 7 de julio del 2025 la Junta Directiva aprobó la versión número 9 de los cronogramas de proyecto Optimus que son los que hoy presentamos en el anterior tema, eso a través del acuerdo número 1 de la sesión 40-2025.

Estas versiones de los cronogramas establecen las siguientes salidas a producción, que justamente también responde un poco lo que nos comentaba ahora doña Eloísa, ¿cuáles son esas fechas aprobadas? a nivel de Proveeduría estaba como hito realizar la salida de producción el 4 de septiembre del 2025 con un periodo de estabilización de 3 meses, el cual finaliza entonces el 4 de diciembre de 2025; respecto a este primer hito la fecha real de salida corresponde al 8 de septiembre, este momento fue cuando salimos a producción con el módulo de Proveeduría, por lo cual la estabilización finaliza el 8 de diciembre del 2025. A nivel de FOSUVI, la salida técnica a producción según cronogramas estaba definida

1 para el 23 de diciembre del 2025, con un periodo de estabilización de 3 meses el cual
2 cerraba el 23 de marzo del 2025; el recurso que está en proyecto los acompaña tanto hasta
3 la salida de producción de cada uno de los módulos, así como ese periodo de estabilización
4 para que, por ejemplo en este caso el recurso de Proveeduría dé soporte a los usuarios
5 sobre la estabilización del sistema durante esos 3 meses y así la persona que está en
6 suplencia de esta plaza pueda continuar dando soporte a la operativa; en ese sentido con
7 FOSUVI tomando en cuenta el requerimiento de la Dirección FOSUVI de trasladar la salida
8 a producción a febrero de 2026, considerando que durante los meses del cierre del año
9 existen mucha transaccionalidad en el sistema, podría impactar importantemente tanto la
10 operativa de BANHVI como de las entidades autorizadas... se solicitó que la salida de
11 producción de FOSUVI no fuera el 23 de diciembre, sino más bien el 16 de febrero del 2026,
12 con lo cual la estabilización de esa fase también se trasladaría hasta mayo del mismo año,
13 esto hace que estas fechas se mueva respecto a esa salida de FOSUVI inicialmente
14 planificada y que como lo vimos en el tema anterior, producto de los deltas podría ser
15 inclusive se impacte un poco más pero estamos calculando cuál va a ser la fecha final.

16 Actualmente, para efectos siendo congruentes con la versión nueva de los cronogramas,
17 se estaría saliendo a producción el 16 de febrero con un periodo de estabilización a mayo
18 2026.

19 En cuanto a Recursos Humanos, la salida de producción técnica esta planificada para el 2
20 de enero como se los comentaba, sin embargo, producto también de los desfases que
21 hemos tenido por las situaciones que el Consorcio ha ocasionado es probable que esta
22 fecha de salida a producción se mueva a febrero, actualmente lo que tenemos en los
23 cronogramas dado que la salida de producción está planificada para el 2 de enero, la
24 estabilización finalizaría el 2 de abril del 2026.

25 Entonces, tomando en cuenta que, desde la perspectiva de negocio, la fecha planteada
26 representa retos y riesgos a nivel organizacional, se considera factible y requerido trasladar
27 el paso a producción de enero a febrero y por consiguiente la finalización de la estabilización
28 se movería de abril a mayo, esta es la fecha de ola uno.

29 Con ola dos RH, igualmente, a nivel de cronogramas está planificado para finalizar el 2 de
30 marzo del 2026 con un periodo de estabilización hasta junio, sin embargo, dado que los
31 recursos necesarios para ola uno son los mismos que ola dos, se impactaría la salida de
32 producción de ola dos trasladándose de marzo a abril y por ende la estabilización de junio
33 a julio, ¿cuál es el objetivo del presente tema? dos en específico: Uno, poder alinear la
34 salida o más bien los contratos de los servicios especiales, de las personas que son por

servicios especiales a la versión nueva del cronograma, considerando también las desviaciones que hasta hoy tenemos mapeadas que se están viendo afectadas por las situaciones de proyecto.

Así las cosas, específicamente a nivel de FOSUVI, las contrataciones de Estrella y José, que son dos recursos que están en la parte de FOSUVI dando soporte, el contrato actual vence el 31 de enero del 2026 entonces se está solicitando ampliarlo al 31 de mayo del mismo año; en Proveeduría del caso de Jorge Moreno, la contratación de la sustitución de Jorge finalizó el 31 de octubre del 2025, la idea era poder ver ese tema antes de dicha fecha, sin embargo, ahorita estamos solicitando que se traslade o se amplíe hasta el 31 de diciembre del 2025 de nuevo para que durante el periodo de estabilización esta persona nos pueda apoyar; en Recursos Humanos existen tres personas, hablamos de Silvia Mora, Sugey Chavarría y Yoselyn Valverde, quienes estarían en el proyecto al 31 de enero del 2026, se está solicitando ampliarlo hasta el 31 de julio del mismo año para poder soportar la estabilización de ola dos según lo comenté en la dispositiva anterior; Tesorería tiene el vencimiento también al 31 de enero del 2026, la solicitud es que se amplíe hasta el 30 de junio del mismo año; Financiero Contable, lo que tiene que ver con la parte tanto presupuestaria como contabilidad, el vencimiento del contrato es al 31 de enero del 2026 y se está solicitando se amplíe al 30 de junio del mismo año de nuevo para soportar la estabilización de los módulos de FOSUVI y en el caso del Departamento de TI, el vencimiento de esos cinco contratos de Cynthia, Lilia, Alejandro, Henry y Cynthia Castillo vencen el 31 de enero del 2026 y se estaría solicitando su ampliación al 30 de junio del mismo año.

Así las cosas, ya se cuenta tanto con la solicitud a la Dirección Administrativa para el cálculo de cuál es el costo de esas ampliaciones, tenemos el visto bueno también de la Dirección Administrativa donde nos comentan estar de acuerdo con las fechas antes indicadas y el costo general de esas ampliaciones tomando en cuenta no solamente los salarios, sino también temas de aguinaldo, costos ante la Caja, retención, etcétera... son de ₡115.859.072 (Ciento quince millones ochocientos cincuenta y nueve mil setenta y dos colones).

En el caso, por ejemplo, de Evelyn Redondo, así como de Christian Cruz, son personas que, aunque estén en proyecto, lo realizan desde sus puestos originales en el Banco, entonces no representan un costo en esta ampliación.

Además, Silvia Salazar quien forma parte también de proyecto, no necesita una ampliación si no que ella más bien está en una plaza que fue originalmente dada al proyecto, un gestor

de cambio que se llevó hasta un nivel que se acoplara a lo que normalmente se le paga una persona que venga en el puesto de Oficial 2 y no requiere una ampliación porque ya tiene el presupuesto aprobado, sino nada más extender su nombramiento, pero en esos tres funcionarios tiene esa condición. Yendo nuevamente a contabilizar los costos, me interesa mucho que la Junta Directiva vea el impacto en costos que está teniendo esas modificaciones en calendario, actualmente esas ampliaciones como lo veíamos en el tema anterior tiene un impacto en el costo indirecto, no en el costo directo, el cual, si sumamos la ampliación a julio del 2026, que es cuando se estarían extendiendo las plazas, el costo indirecto aumentaría a ₡1.910.285 (Un millón novecientos diez mil doscientos ochenta y cinco colones) lo cual representaría un 57% del costo indirecto presupuestado para esta partida, es decir, como lo vemos ahora actualmente llevamos gastado un 45% de ese costo indirecto, aumentaría un 57%, lo cual evidentemente lo puede soportar y quedaría disponible en caso de que se presentaran nuevas desviaciones; esto para mencionarle que no estamos requiriendo más asignación de los recursos al proyecto, nos seguimos moviendo dentro de los montos que fueron aprobados por Junta Directiva para estas situaciones que se van presentando en la gestión de proyecto.

Recalcar la solicitud de ampliación de los contratos laborales, en este caso los montos aquí presentados incluyen todas las partidas asociadas al pago del salario, como lo son cargas sociales, aguinaldo, aporte patronal, salario escolar y anualidades; el tema de que Evelyn y Christian no requieren o no tienen un impacto económico, porque esto se les paga desde sus puestos originales; la plaza de Silvia como fue comentado, ya es una plaza de proyecto donde no se requiere ampliación sino nada más la extensión de su nombramiento hasta julio 2026 y el costo de la ampliación de esas plazas corresponde aproximadamente a \$391,767 (Trescientos noventa y un mil setecientos sesenta y siete dólares), el cual junto al costo indirecto a la fecha suma un total de \$1,910,285 (Un millón novecientos diez mil doscientos ochenta y cinco dólares) aproximadamente, el cual representa ese 57% de dicha partida, es decir, perfectamente lo podemos asumir a través de esta línea. Básicamente la solicitud es poder aprobar la ampliación de esas plazas en las fechas establecidas en el oficio, en el informe, las cuales corresponden a este cuadro resumen.

Directora Presidente: Gracias, listo.

Sr. Fuentes Abarca: Con todo gusto.

Directora Presidente: Entonces siendo así, someto a votación. Yo tengo una consulta nada más, perdón, ¿Luis Ávalos, vos de casualidades has tenido en esos poquitos días chance de revisar esto? ¿lo han visto con vos o no?

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, lo hemos discutido, de hecho, hay varios temitas que se están viendo de una vez, inclusive justamente la carga laboral que tienen varios de los funcionarios que están en el proyecto Optimus, también el grado de avance, de hecho, la intención de mostrarles un poco la forma en la que se ha venido atendiendo los diferentes procesos y también cómo se ha llevado el tracking de cada una de las actividades es justamente el poder reflejar un poco lo que se ha avanzado y más bien viéndolo desde la implementación del sistema, viéndolo positivamente. Sin embargo, obviamente hay algunos temas que son un poco más delicado como lo mencionaba don Genaro, hay temas de FOSUVI que mostraron un cierto nivel de atrasos y lo que implica que posiblemente tengamos que continuar con algunos procesos y que se prolonguen un poco más, pero sí todo esto lo hemos ido observando poco a poco; hemos tenido sesiones bastante ilustrativas de cómo ha sido el tratamiento de todo lo que es el sistema Optimus y esperamos de verdad, como lo dijo don Genaro, que la fecha tentativa de marzo sea un hito para esta Administración y que podamos de verdad ponerlo en funcionamiento y que todos seamos partícipes de este hito importante en la Administración del BANHVI.

Directora Presidente: Gracias, Luis. Pregunto, esta proyección, los ₡115.000.000 (Ciento quince mil millones de colones) lo revisaste con don Genaro, está dentro de las posibilidades financieras del Banco, ya estaba planificado... cuéntenme, por favor.

Sr. Ávalos Rodríguez: Adelante, Genaro, vos tenés más a la mano todo.

Sr. Fuentes Abarca: Claro, con todo gusto. Sí, como le mencionaba, esos ₡115.000.000 (Ciento quince mil millones de colones) aumentaría el costo indirecto del proyecto a \$1,910,285 (Un millón novecientos diez mil doscientos ochenta y cinco dólares) los cuales representarían el 57% del costo indirecto que actualmente fue aprobado para el proyecto, es decir, aun aprobando ese incremento todavía tenemos margen para seguir atendiendo cualquier situación que se presente en proyecto.

Entonces, perfectamente el proyecto lo asume a través de subpartida de costo indirecto, no tenemos que dar más recursos; inclusive ya también en la Dirección Administrativa había presupuestado este monto en sus partidas para cubrir la parte de la planilla, entonces no tenemos ningún impacto a nivel presupuestario del proyecto ni tampoco como por parte de la Dirección Administrativa, el objetivo es poder tomar el acuerdo inclusive en firme, pensando que ya una de las plazas venció, tenemos el caso de una de las compañeras que su nombramiento finalizó el viernes anterior y sí tenemos esa urgencia.

Pero sí, a su pregunta doña Grettel, sin problema alguno el proyecto puede asumir este costo adicional.

1 **Directora Presidente:** Perfecto, yo pregunto Luis, antes de darte la palabra, porque vos
2 sos todavía más nuevo que yo, porque por supuesto que yo no estuve desde la génesis de
3 este proyecto y es un proyecto sumamente oneroso.

4 Entonces aquí hago una pregunta que por supuesto los demás la tendrán clarísima, pero
5 yo creo que Luis y yo tenemos que tener claro y es, ¿en su momento se hicieron todos los
6 estudios para identificar dos cosas, primero reitero, que el Banco tuviera la capacidad
7 financiera de asumir el programa y número dos, que haya una razonabilidad del monto
8 invertir versus el valor agregado que le va a traer o los beneficios que le va a traer ese
9 programa a la Institución? don Genaro porque Luis debe estar igual que yo.

10 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí conozco un poquito, de hecho, sí me han comentado de la
11 situación desde que se originó el sistema.

12 Contestando la pregunta, yo creo que ahí posiblemente don Genaro nos puede ampliar un
13 poquito más, pero definitivamente sí se tomaron las consideraciones, el valor agregado que
14 tiene este sistema a lo que es el BANHVI si es muy importante, de hecho, no solamente en
15 ordenamiento y en cumplimiento, sino también en la toma de decisiones en futuro, está
16 previsto muchas de las cosas que posiblemente se vayan a desarrollar viene en sintonía
17 con lo que es inteligencia de negocios, que podamos tener información día a día, minuto a
18 minuto para la toma de decisiones, yo creo que en aspectos de tecnología sí vamos a estar
19 en otro nivel y adicionalmente en tema recursivo posiblemente es un sistema de primer
20 mundo, es una transformación digital importante que está sufriendo el Banco y
21 posiblemente esto también sea importante, estamos avanzando en tecnología y siempre
22 que se invierte en tecnología se invierte bien, siempre que se haga adecuadamente.

23 **Directora Presidente:** De acuerdo, veo un montón de manitas levantadas y yo sigo con
24 dudas, qué pena, pero ya hice la primera antes en la presentación anterior del tema de las
25 auditorías, ya quedo en ese sentido tranquila de que si hay algo o hubo algo la Auditoría lo
26 debería de sacar a la luz y nosotros poder ejecutar el plan de mejora, ya ustedes me
27 contestan estos dos.

28 Ahora pregunto y coincido con Luis, invertir en tecnología la generalidad de las veces aporta
29 un gran valor agregado a la Institución, pero también este proyecto le aportaría y la pregunta
30 la hago prácticamente sabiendo la respuesta, pero no soy yo la especialista, entonces
31 quiero que ustedes me expliquen todavía más, ¿le aporta un valor público, le aporta a
32 nuestro cliente, por decirlo de alguna manera?

33 **Sr. Fuentes Abarca:** Si me permiten, el principal objetivo de ese proyecto es justamente
34 eficientizar de experiencia del cliente respecto a los servicios que presta el Banco y aún

más pensando en las familias que requieren su hogar, eso como filosóficamente hablando o como misión, sin embargo, es importante también que eso lo logramos a través de una modernización totalmente de la plataforma, o sea, el Banco tenía cerca de 20 o 25 años a nivel de sistemas de información rezagados con tecnología que, si bien es cierto, aún se mantiene durante unos meses vigente, Oracle como tal, las versiones que tenemos están pronto a quedar obsoletas y existía mucha desintegración, es decir, los módulos que teníamos con Contabilidad, FONAVI, Tesorería y FOSUVI se lograban comunicar pero de una forma forzosa, no natural en el sentido que se implementaban inclusive algunas herramientas a través de Excel o algunos procesos que se realizaba una carga desde un sistema hacia otro porque estaban diseñados de forma separada. Eso obviamente aumenta todavía más el tiempo de procesamiento, el error humano inclusive al utilizar herramientas, por ejemplo, Excel para manejar distribuciones en los desembolsos, eso aumenta también el riesgo en cuanto al tratamiento de los datos y la protección del mismo, entonces el sistema viene tanto a hacer una renovación de toda la plataforma tecnológica, estamos hablando del 80% de los sistemas; quedarán un par de sistemas fuera de esta migración, hablamos de un sistema de juicios, de hecho, Ericka que el sistema de juicios que ustedes llevan y otro tema de un sistema que es para enviar información hacia SUGEF, pero toda la plataforma tecnológica que forma el core del Banco está siendo tocada por este Sistema.

Inclusive doña Grettel, usted tal vez escuchará que hay empresas que están haciendo la implementación del core bancario, otros por allá la implementación del ERP, otros por allá todo lo que tiene que ver con Recursos Humanos y obviamente FOSUVI es algo muy propio del Banco, pero todo eso son proyectos... la Caja Costarricense actualmente está implementando y hemos visto todo lo que ha sucedido ahí a nivel del periodismo, lo que ha pasado con la Caja Costarricense y la implementación de SAP, ¿a qué voy con esto? a que el Banco ha sido muy ambicioso en decir, "Yo implemento todo eso, yo quiero una renovación de mi plataforma tecnológica", y de ahí lo llamativo inclusive en el costo del proyecto, que hablamos de cerca de \$9,000,000 (Nueve millones de dólares) más los \$3,000,000 (Tres millones de dólares) del costo indirecto.

Es requerido de nuevo, dado que estamos haciendo una modernización total de los sistemas del Banco que sí, que efectivamente tiene un impacto a nivel país porque la integración de FOSUVI hacia las entidades autorizadas, está incluido dentro de ese proyecto y lo hablábamos ahora en la primera parte; las entidades autorizadas van a utilizar SAP, yo he estado en otras instituciones que de hecho dicen, "No toquemos el core", porque

1 tocar el core es un proyecto enorme que viene a impactar mucho la operativa, “Veamos
2 cómo hacemos migraciones ahí de alguna forma no fuerte, sino que hagamos migraciones
3 mínimas para garantizar que nos mantenemos vigente a nivel de plataforma”, y evitan un
4 cambio como esto que el Banco está haciendo.

5 Es realmente un esfuerzo muy importante, muy ambicioso, pero lo podemos lograr, estamos
6 a un 79%, pero sí quiero dimensionar eso, que estamos cambiando no solamente una parte
7 del Banco, estamos implementando una solución de ERP, una solución de un core bancario
8 que puede crecer, o sea, hoy en día el Banco quiere sacar nuevos productos de captación
9 y de colocación, se parametrizan en SAP y lo logramos, con un modelo Proveeduría ya
10 también o implementado y de cara también a RH.

11 Entonces sí, por el alcance que se le ha definido al proyecto tiene un costo relevante, sin
12 embargo, ha sido necesario para eliminar esos años de obsolescencia, mitigar riesgo
13 operativo, mitigar temas de seguridad de la información y también principalmente lograr que
14 la colocación de los bonos suceda de una forma más rápida, precisa y entonces lo más
15 pronto posible las familias de Costa Rica puedan tener su vivienda.

16 **Directora Presidente:** Excelente, muchísimas gracias, ahora ya me voy a quedar callada,
17 súper satisfecha con las respuestas don Genaro y Luis. Entonces le doy la palabra a doña
18 Lina, después a doña Eloísa y después a don Guillermo.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias, yo voy a implorar que no nos quedemos aquí
20 3 horas.

21 En su momento yo personalmente tuve un montón de ideas sobre esto, me parecía que era
22 una locura lo que costaba y cada día cuesta más; la Auditoría nos ha presentado informes
23 llamando la atención sobre los costos del proyecto que siguen subiendo, pero a estas
24 alturas no tenemos nada que hacer, ya estamos aquí... en francés se dice “*On est tous*
25 *dans le même galère*”, que es que estamos todos montados en el mismo bote en el que hay
26 que ir remando, esa es nuestra situación. Qué dicha que Genaro dice que vamos a salir,
27 ojalá los atrasos debidos a la empresa podamos cobrar multas como estoy segura de que
28 él estará velando porque las cobremos y ojalá sigamos adelante y ojalá sea pronto, pero sí
29 ojalá también en lo inmediato no nos quedemos aquí durante hora y media viendo esto, yo
30 creo que estoy satisfecha con el informe que nos hizo Genaro; no hay mucha cosa que
31 cambiar o no hay nada que cambiar, ya a lo hecho pecho.

32 Así que ahí seguimos, en algún momento me gustaría, pero estoy segura de que la
33 Auditoría lo dirá cuando presente su informe una vez más, saber por cuántos millones de
34 dólares más vamos, gracias.

1 **Directora Presidente:** Gracias, doña Lina. Sí, ahí justamente de lo poco que he escuchado
2 a este proyecto, he escuchado muchas cosas positivas, pero sí había escuchado este tema
3 del amplísimo costo que tiene o inversión que representa.

4 De ahí mi primera pregunta al Auditor y mi segunda pregunta a Luis como Subgerente
5 Financiero y Genaro justamente, pero coincido con usted, esperemos los resultados de la
6 Auditoría Interna y vamos para adelante, siento que es un proyecto que al final de cuentas
7 pareciera que la balanza es muy positiva. Doña Eloísa, adelante.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo voy rápido para que Lina no se me sienta muy mal.

9 En realidad, este proyecto me parece súper necesario para el Banco, cuando yo entré al
10 Banco y me di cuenta que el Banco tiene treinta y pico de años de trabajar solo en Excel,
11 me quedé helada porque ya venía yo de una experiencia de trabajar en organizaciones que
12 trabajaban todo ya bajo sistemas integrados, mucho más sencillos probablemente que lo
13 que estamos haciendo ahora, pero veamos que eso que estamos haciendo en el Banco se
14 está haciendo en otras instituciones importantes y que se requiere, no estamos haciendo
15 nada así de estrambótico, sino lo que hoy en día se está haciendo en los lugares e
16 instituciones como las nuestras. Yo nada más te quería decir Grettel que nosotros tenemos
17 tres fondos y este sistema no está siendo financiado ni por FOSUVI ni por FONAVI, sino un
18 propio fondo del Banco que lo puede utilizar en este y otros proyectos de tipo institucional
19 como es este, no tenemos que estar muy preocupados.

20 Además, creo que estamos con unas manos excelentes, creo que Genaro es un excelente
21 funcionario, lo está haciendo muy bien con muchos controles y en una forma muy
22 organizada y de mucho seguimiento.

23 Entonces yo estoy muy tranquila realmente y sabiendo que también por dicha vamos a
24 saber al día cómo estamos en todas las cosas, no como antes que uno decía, "Mire, un
25 informe de FONAVI... ah, dentro de un mes se lo paso porque todo eso está en Excel, es
26 que todo hay que hacerlo a mano", y eso ya se va a acabar, FONAVI ya no va a funcionar
27 así, vamos a saber cómo está, cómo funciona cada uno de nuestros funcionarios dentro de
28 FOSUVI y obviamente en otras instancias, en otras unidades y eso nos va a dar a nosotros
29 como Junta también una información inmediata de lo que requerimos saber y obviamente
30 más importante información a la Administración para toma decisiones y las propuestas
31 correspondientes, gracias.

32 **Directora Presidente:** Gracias, doña Eloísa. Don Guillermo adelante, por favor... chicos,
33 por favor, vayan bajando la manita conforme van participando, por favor, gracias.

34 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, yo quisiera responder tres cosas que ha preguntado.

1 La primera, como decía doña Eloísa de las ganancias del Banco, aunque la Contraloría se
2 moleste de que tengamos ganancias, lo vimos en la sesión pasada, se fue acumulando
3 recursos precisamente para poder invertir en este tipo de proyectos, que conllevaba como
4 decía don Genaro el cambio tecnológico de la Institución, así que ese fue un fondo que se
5 fue acumulando por varios años y nos permitió ir a esta inversión, por supuesto, nosotros
6 no utilizamos los recursos que nos vienen de FODESAF para el subsidio de vivienda; lo que
7 fuimos acumulando fue las gestiones de intermediación financiera que se le pagan al Banco
8 tanto en FOSUVI como en FONAVI, lo vimos la semana pasada, FONAVI es la cartera de
9 crédito, si mal no me recuerdo, aportaba don Luis el 70% de los recursos y de esas
10 ganancias logramos ya tener montos de inversión tan importantes como el que estamos
11 haciendo.

12 Lo segundo, quisiera aclarar que esta transformación tecnológica del Banco era una
13 necesidad, tanto así que la Contraloría General de la República está al tanto del
14 cumplimiento absoluto de que el Banco tenga lo que llaman en los bancos un sistema propio
15 y usted que trabajó en un banco, todos los bancos tienen lo que le llaman el sistema;
16 nosotros no lo teníamos y como decía doña Eloísa, cuando uno pedía un informe a FOSUVI,
17 nuestro director de presupuesto o nuestro jefe de presupuesto tenía que pedirle los datos a
18 FOSUVI para poder dar el informe que le pedía un miembro de Junta, ¿por qué pasaba
19 eso? porque FOSUVI está en Excel, a mí no me preocupaba de que los recursos pudieran
20 tener algún problema por estar en Excel, porque a diferencia de otros bancos, los recursos
21 nuestros de FOSUVI están en las obras, están construidas las casas y están construidos
22 los proyectos. Pero precisamente, Ministra, imagínese usted un banco administrado con
23 programas de Excel, así que al final fue una necesidad no solo advertida, incluso por las
24 auditorías externas, sino también por la Contraloría General de la República que tiene
25 dentro de su programa de trabajo con la institución el que nosotros cumplamos con este
26 proceso.

27 Así que no solo era un programa que teníamos que desarrollar, si no que era una necesidad
28 propia del Banco de contar con un sistema integrado porque no solo está en la parte
29 administrativa, sino la parte de FONAVI y FOSUVI, yo sí creo que sería importante don Luis
30 y Genaro le expusieran a la Ministra de que trata este proyecto. Lo tercero, Ministra, dentro
31 del Banco como hoy lo explica don Genaro, se desarrollaron todos los requisitos que
32 ocupaba esa integración de sistemas y como hoy don Genaro explicó en alguna de las
33 partes, lamentablemente en FOSUVI no desarrollaron en su totalidad a las necesidades,
34 pero esas necesidades que significó la contratación para poder tener un sistema que

reuniera todas esas necesidades, una vez que se tuvo se fue a licitación e incluso esa licitación y la designación de la empresa fue revisada cuando esta nueva administración ingresó y ha sido también revisada por la Auditoría.

Yo quisiera don Genaro que, también, aunque ahora usted lo explicó, pero doña Lina sigue insistiendo en que aquí cada vez este contrato es más grande y quisiera que en algún momento viniera usted igualmente como lo ha hecho en otras oportunidades con el informe que señala que nosotros no hemos sobrepasado los montos de la contratación, gracias.

Directora Presidente: Gracias, don Guillermo, sí me parece muy importante esa presentación del día de hoy.

Okey, perfecto. Ya no veo más manitas levantadas.

Sr. Fuentes Abarca: Doña Grettel, disculpe. Nada más ahí para hacer mención del dato que decía don Guillermo y también doña Lina, es justamente este dato y me devuelvo a la presentación del tema anterior, que justamente los costos que hasta ahorita han representado el proyecto, por ejemplo, con las ampliaciones, es de \$1,518,517 (Un millón quinientos dieciocho mil quinientos diecisiete dólares), los cuales representan apenas un 45% del costo indirecto presupuestado ya y aprobado por la Junta Directiva, entonces nos mantenemos también.

Igual don Mauricio cuando entre la Auditoría este dato fijo lo van a revisar, pero para ver de nuevo el dato en este momento es un 45% lo que ha consumido de ese costo indirecto y el costo directo que, si tiene que ver con el pago de las salidas a producción, hasta el momento se ha gastado \$6.000.000 (Seis millones de dólares) de esos \$9.000.000 (Nueve millones de dólares), el costo directo consumido es de un 69% y el indirecto en 45%.

Con las ampliaciones que estamos pidiendo en el presente tema, era lo que les comentaba que llegaríamos a un 57% de este costo indirecto ya aprobado y autorizado para el proyecto, no existe costos adicionales es lo importante que actualmente haya generado estos traslados de fechas del proyecto, todo está siendo administrado bajo las partidas tanto del costo directo como indirecto aprobados para el proyecto... recalcar ese punto nada más.

Directora Presidente: Muchas gracias, don Genaro, muy importante. Perfecto, pregunto, ¿aquí no tenemos acuerdo porque no hay nada que aprobar tampoco o sí hay acuerdo?

Sr. Fuentes Abarca: Sí, correcto, el acuerdo iría en esa línea.

Directora Presidente: Ah, el de las plazas, perdón, sí.

Sr. Fuentes Abarca: Correcto, el de las plazas.

Directora Presidente: Más bien don David, si lo proyecta, por favor.

Sr. López Pacheco: Ahí lo tiene don Genaro, más bien.

Sr. Fuentes Abarca: No lo tengo a nivel de presentación, más bien iría en esa línea la propuesta de dar por aprobado en firme la ampliación de las plazas de acuerdo a las fechas mencionadas anteriormente en esta diapositiva, básicamente.

Directora Presidente: Perfecto, don David toma nota del acuerdo y lo someto a votación.

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

Directora Presidente: Yo no sé si ya Miguel volvió, porque Miguel tuvo que salir a atender algo urgente del Ministerio, me dijo. Doña Lina.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme si hubiese firmeza.

Directora Presidente: Okey, aprobado por mi parte, esperemos a ver si hay firmeza.

Directora Ulibarri Pernús: Yo también lo apruebo, podemos decirle a Miguel que entre de nuevo.

Directora Presidente: Sí, Miguel me dijo que él salía un momento y volvía a entrar a dar firmeza a las cosas.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, para dejarlo aprobado.

Directora Presidente: Entonces aprobado en firme. Muchísimas gracias, don Genaro y compañeros.

Sr. Fuentes Abarca: A usted las gracias.

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

6° Propuesta de acreditación de entidades autorizadas para el Subprograma de Avalos 2025-2026

Sr. Muñoz Caravaca: Propuesta de acreditación de entidades autorizadas para el subprograma de avales 25-26.

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

Sra. Hernández Brenes: Vamos a presentar el informe con los resultados del proceso de acreditación de las entidades autorizadas para participar en el programa de Avalos del Banco, como ustedes recordarán en el año 2024, el 12 de diciembre específicamente, la Junta Directiva aprobó la reforma al título cuarto del Programa de avales de operaciones de crédito para vivienda del reglamento de los programas de crédito de avales, con el

objetivo de viabilizar esta iniciativa que tiene como finalidad facilitar el acceso a financiamiento a las familias de ingresos medios que no cuentan con la posibilidad de otorgar la prima que regularmente solicitan las entidades autorizadas o las entidades financieras en general, al brindar un crédito de vivienda; en este caso la facilidad que se brinda es el otorgamiento de un aval de hasta un 15% del monto del crédito requerido de manera que las entidades estén dispuestas a otorgar el financiamiento, aunque la familia aporte una prima inferior de al menos eso sí, un 5%.

El otro avance que tuvimos se dio en el mes de julio, el 27 de julio, cuando se aprobó el subprograma de avales que se estaría ejecutando entre 2025 y 2026; en esta propuesta se aprobaron los parámetros generales del subprograma, las condiciones de los créditos que se estarían avalando, las comisiones aplicables y los criterios para la acreditación de las entidades autorizadas que iban a participar en el programa, así como los criterios para la calificación de las entidades y distribución del fondo de avales, así como los mecanismos de control y seguimiento que serían aplicados.

En este proceso de acreditación se solicitó o más bien se invitó a 19 entidades autorizadas mediante una circular emitida por la Gerencia General el 8 de agosto para participar en el programa de avales; en esa invitación se hizo la remisión del subprograma que había sido aplicado o aprobado con todas las condiciones que se estarían aplicando para que las entidades obviamente pudieran valorar el interés en participar de esta iniciativa.

Estas entidades que estuviesen interesadas en participar debían presentar la solicitud de incorporación al programa, tenían que adjuntar un acuerdo de aprobación del órgano director, tenían que presentar un formulario de solicitud de acreditación con una serie de información relevante, precisamente para el proceso de valoración de cumplimiento de requisitos y de calificación y también aportar una documentación de respaldo requerida para esos efectos; el plazo máximo era o se estableció al 30 de setiembre, en realidad el plazo era anterior, pero varias entidades solicitaron una ampliación justamente porque tenían que ir al órgano director a presentar la iniciativa y demás, pasar en algunos casos por Comités de Riesgos y otras instancias y en ese sentido entonces se dio una ampliación hasta el 30 de setiembre del 2025.

Durante ese lapso se atendieron consultas de 5 entidades autorizadas, sin embargo, al cierre del plazo otorgado se recibieron las solicitudes únicamente de tres entidades para el proceso de acreditación, estas entidades fueron Banco Nacional, Grupo Mutual y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, en el proceso de acreditación una vez recibidas las solicitudes, se aplicaron cinco criterios de exclusión que ahorita los vamos a repasar, que

habían sido establecidos en el subprograma correspondiente, orientados básicamente a garantizar la solvencia de las entidades que estarían participando del programa, una adecuada gestión de su cartera de crédito y cumplimiento normativo de estas entidades en términos de los procesos que desarrollan a nivel del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Los resultados del proceso de acreditación se presenta en esta tabla, aquí están los criterios que se valoraban para determinar si una entidad era elegible o no para participar en este programa, como decíamos valorábamos la solvencia, en ese sentido una condición financiera en condición de normalidad, las tres entidades demostraron tener esa condición durante el último año; una morosidad de cartera de crédito para vivienda mayor a 90 días de menos del 5%, las tres entidades cumplieron satisfactoriamente; también tenía que demostrarse la existencia de políticas en materia de crédito, tanto para la parte de la originación de las operaciones como para la administración de la cartera, que estuvieran debidamente documentadas, actualizadas y que hubiesen sido aprobadas por un órgano superior, en este caso también las tres entidades cumplieron con ese requerimiento; además se solicitaba que las entidades tuvieran estados financieros auditados sin ningún tipo de salvedades y que también no existiese evidencia de incumplimientos en el Banco con respecto a las gestiones que desarrollan estas entidades en el Sistema, en este caso también un comportamiento favorable para las tres entidades y además que la documentación que se aportó y como respaldo del formulario y de la información que estaba ahí contenida, estuviera completa, correcta y que fuese consistente, también en ese caso tuvimos un resultado favorable para las tres entidades, de manera que las tres entidades que se postularon resultaban elegibles para estos efectos. Con respecto a la distribución de los recursos teníamos una escala de calificación, a partir de esa escala de calificación estaríamos determinando cuáles entidades obtenían los mejores puntajes, porque si recuerdan se estableció que con el objetivo de no dispersar mucho los esfuerzos en este programa, máxime que los recursos disponibles eran apenas ₡7.000.000.000 (Siete mil millones de colones), se determinó que se iban a calificar las entidades y se iba a escoger a las cinco que tuvieran las mejores puntuaciones considerando estos criterios que tenemos acá, en este caso la morosidad de la cartera y aquí teníamos las escalas de calificación en diferentes rangos y la ponderación del criterio; también valoramos en este caso para efectos de la distribución de los recursos, la mora ampliada de la cartera de vivienda, es decir, ya no solo aquella cartera morosa a más de 90 días, sino también aquellas operaciones que ya habían salido de balance porque se habían dado como incobrables o que incluso habían

1 sido ya objeto de remates, adjudicaciones y demás, y que se evidencian o se capturan a
2 través del indicador de morosidad ampliada en la cartera de vivienda; también valoramos
3 el porcentaje de cartera en la actividad de crédito de vivienda para también darle
4 importancia a la participación que esa actividad tiene dentro de la actividad global de la
5 entidad; también valoramos la tasa de interés que sería ofrecida al cliente para este
6 programa y en ese caso establecimos un porcentaje relativo a la menor tasa de interés
7 propuesta, es decir, a la entidad que daba la mejor tasa de interés, o sea, la tasa de interés
8 más baja en los créditos de vivienda que va a dar al amparo de este programa, se le da la
9 mejor puntuación y a las demás se les dan menores puntajes de manera proporcional a
10 cuánto se distancian de la mejor tasa de interés propuesta... ese era el criterio que incluso
11 tenía la mayor ponderación; y por último, también valorábamos el tema de la comisión de
12 formalización, que también es un costo implícito en este tipo de programas y que también
13 establecíamos en función de una escala de calificación.

14 En este caso, acá tenemos las calificaciones obtenidas por las tres entidades y según los
15 puntajes obtenidos y evidentemente al ser solamente tres entidades, no fue necesario
16 restringir o dejar por fuera alguna de las entidades, habíamos planteado como máximo
17 cinco, tenemos tres de manera que las tres entidades obtienen porcentajes favorables y
18 además resulta posible dar la participación a las tres entidades.

19 Con respecto al cálculo de los recursos asignados, la metodología establecida para esos
20 efectos, en general dio montos superiores a los que realmente solicitaron, es decir en este
21 caso, por ejemplo el Banco Nacional solicitó ₡1.000.000.000 (Mil millones de colones) para
22 empezar a operar con los avales y de acuerdo con la metodología que hemos establecido,
23 podría haber aspirado hasta ₡2.249.000.000 (Dos mil doscientos cuarenta y nueve millones
24 de colones), de manera que en este caso es factible darle el monto solicitado a la entidad;
25 lo mismo en el caso de Mutual Cartago que pidió solamente ₡250.000.000 (Doscientos
26 cincuenta millones de colones), podría haber aspirado hasta ₡2.375.000.000 (Dos mil
27 trescientos setenta y cinco millones de colones) y de igual manera, en el caso de Grupo
28 Mutual que solicitó ₡2.000.000.000 (Dos mil millones de colones), podría haber aspirado
29 de acuerdo con la metodología y la calificación obtenida, hasta ₡2.370.000.000 (Dos mil
30 trescientos setenta millones de colones), de manera que la distribución de los recursos de
31 acuerdo con estas valoraciones y con las puntuaciones obtenidas, resulta factible atender
32 las solicitudes establecidas por las entidades y el monto máximo que se estaría utilizando
33 del fondo de avales para estos efectos, entonces en este caso sería de ₡3.250.000 (Tres
34 millones doscientos cincuenta mil colones) que es el monto que solicitaron las entidades.

1 Esto implica que puede quedar abierta la posibilidad para que otras entidades puedan
2 participar de este mismo subprograma de avales en lo que resta de este periodo si es que
3 se decidieran, si es que evidencian que pueden incorporarse y que existirían recursos
4 disponibles para atender esas entidades adicionales o bien que estas mismas entidades
5 que decidieron incorporarse en esta primera etapa, puedan en función de cómo vaya
6 evolucionando el programa en la entidad ampliar su solicitud de requerimiento de recursos,
7 de manera que no hay una limitación por el momento en esa materia.

8 Conforme estos resultados, nuestra recomendación es que se acredite a las entidades
9 autorizadas para participar en el programa de avales del BANHVI, a las tres entidades que
10 solicitaron la incorporación al programa, el Banco Nacional, Grupo Mutual y Mutual Cartago
11 y que se avale la distribución de los recursos del programa según el siguiente detalle, que
12 como mencionaba, es acorde con lo que solicitó cada entidad, Banco Nacional
13 ₡1.000.000.000 (Mil millones de colones), Grupo Mutual ₡2.000.000.000 (Dos mil millones
14 de colones), MUCAP ₡250.000.000 (Doscientos cincuenta millones de colones), para una
15 utilización en esta primera etapa de su programa de ₡3.250.000 (Tres millones doscientos
16 cincuenta mil colones) de los ₡7.000.000.000 (Siete mil millones de colones) disponibles.
17 Básicamente esa sería nuestra recomendación y la presentación del informe, quedamos
18 atentos a cualquier consulta.

19 **Directora Presidente:** Gracias, Tricia, excelente. Eloísa, adelante, por favor.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, gracias. Tricia, una preguntita, las otras entidades que no
21 entraron de todas las que llamaron, explicaron por qué o dieron la razón de por qué no les
22 interesaba entrar.

23 **Sra. Hernández Brenes:** No señora, solamente una, básicamente el BAC San José, nos
24 reunimos, hicieron algunas consultas, pero según nos indicaron los personeros de la
25 entidad el BAC es una entidad muy grande, sí tiene que pasar por muchas instancias de
26 análisis, un producto nuevo como este y no les iban a dar los tiempos.

27 Entonces nos dijeron, "Preferimos esperar a la siguiente etapa", sin embargo, da el
28 resultado que tenemos en esta ocasión, que es que los fondos no se consumieron en su
29 totalidad, nuestra intención obviamente después de valorarlo acá, era decirle a las
30 entidades una vez que se hiciera esta asignación, decirle a las entidades que existe la
31 posibilidad de incorporación, que tienen el espacio abierto y esperaríamos que tal vez en
32 esa situación una entidad como BAC pudiera incorporarse en los próximos meses, verdad
33 es una opción.

Por ahí Coopenae también estuvo muy interesado, tuvimos varias reuniones con ellos, la verdad al final no nos concretó, en principio parecía que era una situación de tiempos también, pero les ampliamos y ya al final no nos dijeron nada más, entonces ya ahí sí no fue factible saber cuál fue la situación concreta que impidió que la entidad se incorporara.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, gracias.

Sra. Hernández Brenes: Con mucho gusto.

Directora Presidente: Gracias, Eloísa, ¿no sé si alguien más tiene alguna consulta? si no entonces sometemos a aprobación la solicitud, adelante.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración, si hubiera firmeza, aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Directora Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

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

Acuerdo N° 4 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Hernández Brenes]

7° Solicitud de aprobación de 11 casos individuales de segundo bono familiar de vivienda, en el proyecto La Flor

Directora Presidente: Perfecto, gracias. Don David, ¿cuál es el siguiente tema? [Se incorporan a la sesión los señores Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General, y Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI]

Tal vez si me permite hacer una breve introducción, de paso también muy breve a **Sr.**

Muñoz Caravaca: Vamos con los 11 casos individuales de La Flor, doña Grettel.

Alejandro que es el que me ha estado colaborando con el tema de la coordinación y la parte social, y luego ya Mariella entra de lleno con el tema.

Directora Presidente: Listo.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, doña Grettel.

La Flor es uno de los proyectos que hemos tenido problemas, tiene ya 16 años que ha estado con el problema del deterioro anticipado de las edificaciones por un sistema constructivo y una ejecución mala que hubo de una empresa en su momento, lo que se decidió fue hacer dos alternativas con La Flor; el primer intento fue aprobarles un segundo bono para que buscaran opciones fuera de La Flor, fuera del residencial, nada más hasta

el día de hoy solamente dos personas se fueron del residencial y al ver el poco movimiento, generamos una estrategia con la empresa SOMABACU que hizo todos los estudios básicos pertinentes, donde se logró desarrollar un esquema de tratamiento de aguas residuales, además de que ese era un problema fuerte también que tenía La Flor y las soluciones de vivienda en madera que ofrece esta empresa.

Entonces, con base a esto ya hemos ido llevando paquetes de casas que han ido siendo aprobadas por parte de la Junta, este paquete hay nueve casos que tienen una connotación diferente que ya nosotros le hemos mostrado a ustedes, que son nueve casas que van a atravesar un canal revestido para poder también controlar un zanjón que hay ahorita en la zona, que ha tenido muchos problemas y muchos condicionamientos y además de estas nueve tenemos dos casos que se van a ver también por aparte, uno que es igual una casa que se ha construido en sitio y otro que es una tercera solución de una persona que se va a movilizar de la urbanización.

Dicho esto tal vez, dar Alejandro breve resumen de las gestiones que hemos hecho en reuniones, en chats, que hemos logrado inclusive tener ahí actos de frustración de gente que ha querido ir inclusive a cerrar la ruta 32 y luego esto ya Mariella se enfoca en lo que es la presentación de los 11 casos, ese sería el resumen doña Grettel para iniciar este tema. Adelante, Alejandro.

Sr. Jiménez Elizondo: Buenas noches a todas y a todos.

Don Walter ya lo has dicho muy claro y se imaginarán que después de tantísimos años de estar en esto, el nivel de intranquilidad en la comunidad era importante desde que iniciamos el proceso y tuvimos que gestionar muchísimas cosas, tener reuniones bimensuales con la comunidad y hacer una serie de gestiones que han permitido que la comunidad esté hoy un poquito más tranquila y se veía totalmente diferente como lo mostramos en la última presentación que les trajimos hace alrededor de 22 días con respecto a este proceso.

Nada más recalcar que con este proceso de atención que el día de hoy estamos tratando de llevar a aprobación, estaremos atendiendo a 31 de las 38 viviendas que originalmente se tramitaron y formalizaron en este proceso, hay tres más que están en proceso de consolidación y con algún problemita legal que les impide poder avanzar con su tramitación y a los cuales les estamos dando seguimiento y esto nos habla de que estamos muy cerca de lograr dar por controlado, por lo menos, aunque sabemos que la atención lleva un proceso que continúa, pero por controlado una situación que por muchos años fue un tema muy complejo de gestionar para este Banco y estamos muy contentos de que estemos en el punto en el que estamos. Con esto podemos avanzar, gracias.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, Alejandro. Mariella, adelante.

2 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias, buenas tardes a todos. Bueno, ya como don Walter y don
3 Alejandro me hicieron una gran introducción, yo les voy a mostrar aquí en el puntito rojo es
4 donde está ubicado el proyecto La Flor y aquí en la imagen de la derecha podemos ver un
5 poco una fotografía aérea de las viviendas, cómo están distribuidas a través de una calle
6 pública y después varios ingresos por servidumbres.

7 En total son 11 casos por ₡322.564.720,05 (Trescientos veintidós millones quinientos
8 sesenta y cuatro mil setecientos veinte colones con cinco céntimos), todos tramitados por
9 la entidad autorizada Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, donde tenemos 10 casos de
10 construcción en lote propio, es decir, 10 de los casos se están atendiendo aquí en la misma
11 comunidad de La Flor y hay un caso que se está atendiendo afuera, recordemos que en un
12 inicio nosotros a estas familias les habíamos dicho que si ubicaban terrenos fuera de la
13 propiedad que podían trasladarse, ya este sería el tercer caso que aprobaríamos con esta
14 condición; en total son 11 casos de segundo bono.

15 A continuación les presento un poco la ubicación en color azul de las 18 viviendas que ya
16 fueron aprobadas y que ya están prácticamente construidas por la empresa, como pueden
17 ver, tienen ahí diferentes ubicaciones y esta línea verde es el famoso canal, el zanja del
18 que hablamos que ahora se va a trabajar de manera diferente, hay una carta firmada donde
19 se genera también toda esta servidumbre por parte de las familias y donde se va a hacer
20 un canal revestido, traemos los casos que están ahora adyacentes a este canal y el casito
21 que habíamos hablado que se traslada a otro lugar.

22 Los cuadrados anaranjados son las 11 soluciones para aprobación que traemos en este
23 momento, como pueden ver son los que están colindantes al zanja... la situación de este
24 zanjó es esta, prácticamente esto es lo que vemos en sitio donde escurre aguas negras;
25 generalmente aquí lo que deberían de estar trasladándose son aguas pluviales, lo que pasa
26 es que como hay condiciones particulares de los tanques sépticos había esta situación, ya
27 inclusive con las mejoras que se han ido desarrollando en las viviendas ya este canal se ha
28 ido secando, prueba de eso entonces significa que ya con el mejoramiento de los sistemas
29 de saneamiento ya este problema lo estaríamos cubriendo en su totalidad y únicamente
30 nos quedaría la canalización de aguas pluviales.

31 Los diseños son estos, básicamente es un canal revestido y en algunos sectores, como el
32 que vemos de este lado con una losita para el paso vehicular correspondiente.

33 Esta es las fotografías que demuestran un poco el estado en la que vivía la gente y cuáles
34 son las viviendas que se han ido ya mejorando, las 18 que ya habíamos conversado que

están ya construidas y la idea es que estos 10 casos vayan a desarrollarse de esta manera... eso sería, doña Grettel, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Ahí nada más para aclarar doña Grettel, vieras el cambio que ha tenido la vista urbanística del barrio, ya con la construcción de estas casas.

Directora Presidente: ¿Esas son?

Sr. Muñoz Caravaca: Esas son, doña Grettel.

Directora Presidente: Están muy bonitas.

Sr. Muñoz Caravaca: Claro, bellísimas.

Directora Presidente: ¿Esto es en dónde, La Flor dónde queda?

Sr. Muñoz Caravaca: Esto es en Matina de Limón.

Directora Presidente: Por eso son de madera.

Sr. Muñoz Caravaca: Exactamente, así es.

Directora Presidente: Perfecto, con La Flor teníamos un tema urgente hace unos días, ¿verdad, Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, ahí Alejandro mitigó bastante ese riesgo que los vecinos cerraran la ruta 32, porque además de que sí tuvimos que pegarle una regañadita porque sí estábamos en tiempo, nosotros le habíamos dicho a ellos en una reunión que fuimos a inicio de octubre que en un plazo no mayor a un mes íbamos a estar presentando esto ante Junta y se pusieron impacientes a los 15 días y ya querían cerrar la calle. Pero logramos contenerlo ahí también con el asesor de Casa Presidencial, don Aleikko, logramos mantenerlos, ya llegamos a acuerdos y que ya ellos están en la expectativa de que se va a resolver hoy, entonces aquí estamos presentando.

Directora Presidente: Perfecto, excelente. Sí, justamente por eso pregunto porque deben estar enterados que hoy esto está en agenda. Listo, muchísimas gracias don Walter, manita levantada no veo, ¿aquí cuál sería el acuerdo?

Sr. Muñoz Caravaca: Sería aprobar estos 11 casos por un monto de, ¿cuánto es, Mariella? por favor.

Sra. Salas Rodríguez: ₡322.564.720,05 (Trescientos veintidós millones quinientos sesenta y cuatro mil setecientos veinte colones con cinco céntimos)

Directora Presidente: Pregunta, son 11 casos, ¿esos eran los que quedaron restantes, don Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: No, todavía hay otros en trámite doña Grettel, pero este bloque ya es un bloque importante, más de las 18 que ya están prácticamente construidas, por ahí otro bloque más que se está gestionando en este momento.

1 **Directora Presidente:** ¿De cuántas, tenés idea?

2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Adelante, Alejandro.

3 **Sr. Jiménez Elizondo:** Muy rápido, tenemos dos casitos con temas que están solucionando
4 temitas legales que les impiden su tramitación y con esos dos nos quedarían cinco casos
5 que no se han adherido al proceso por una u otra razón, hay casos en donde ya no habitan
6 la vivienda las familias originales y las familias que están viviendo actualmente ya no están
7 interesadas en el proceso o hay casitos en donde la familia se les ha acercado y han
8 mostrado que no tienen interés.

9 No obstante, nos hemos vuelto a acercar ya una vez avanzado con este proceso para
10 convalidar esas posiciones y poder atender a la mayor cantidad de familias de estos núcleos
11 originales que están en trámite, valoraremos esos cinco casitos incluidos los dos que ya
12 están en trámite y que están pegaditos por temas legales para que eventualmente ojalá
13 todos puedan tener su solución de vivienda.

14 **Directora Presidente:** Listo, gracias, Alejandro.

15 Perfecto, sería la aprobación de 11 casos por un monto total de ₡322.564.720 (Trescientos
16 veintidós millones quinientos sesenta y cuatro mil setecientos veinte colones), un caso de
17 compra de lote construcción y 10 de construcción en lote propio, lo sometemos a votación
18 entonces, ¿Erika?

19 **Sra. Masís Calderón:** Sí, era el tema de esto que lo estábamos igual aprobando y el tema
20 de la zanja cielo abierto, la servidumbre esta de cielo abierto, ya eso lo habíamos visto con
21 la empresa constructora y demás, y eso también lo estamos trabajando en paralelo para no
22 atrasar el tema de la construcción de las viviendas y que no tuviéramos que abocarnos
23 solamente al tema del canal de cielo abierto y dejar esto para después, porque como había
24 igual un informe de Auditoría para que se supiera que también estamos trabajando en las
25 dos líneas de manera paralela y también hay por ahí unas notas que le habíamos solicitado
26 a las familias para que tuviera esto contemplado también, de que las familias estaban
27 autorizando que se hiciera la construcción y que también se les estaban autorizando la
28 construcción del canal de cielo abierto.

29 **Directora Presidente:** Perfecto, muchísimas gracias, Erika. Okey, entonces sometemos
30 aprobación, don Guillermo, por favor.

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

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado con firmeza si la hubiese y me alegra muchísimo que estemos resolviendo a esta pobre gente finalmente. Felicidades a Walter, Alejandro, a Mariella.

Sr. Muñoz Caravaca: Muchas gracias, doña Lina. Sí, es definitivamente muy importante.

Directora Presidente: Así es, aprobado en firme sí la tenemos en un ratito.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo también quiero felicitar a Alejandro y a Walter porque realmente ha sido un trabajo arduo con este asunto y han estado pegados ahí hasta que por fin han ido saliendo y gracias a Dios que esta gente va a tener una mejor calidad de vida definitivamente. Aprobado.

Directora Presidente: Excelente noticia para la gente de La Flor, gracias, compañero.

Sra. Masís Calderón: Diga Legal también doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: A Legal y a todos.

Sr. Muñoz Caravaca: Al equipo FOSUVI y el área Legal también contribuyó montones para que se pudieran dar esos casos.

Directora Ulibarri Pernús: Sí no y en general todo el Banco colabora definitivamente, yo sé que legal está en todos lados, es transversal como dicen, entonces en todos lados hay que felicitarlos.

Sr. Muñoz Caravaca: Y bueno, a ustedes señores Directores que han tenido la sapiencia y la paciencia de ir aprobando poco a poco esas soluciones, aquí están, ya se están dando, eso es lo importante. Me encantaría hacer una gira para que ustedes vean las maravillas que se están haciendo allá.

Directora Presidente: Así es, podemos hacerla en cualquier momento, me parece super interesante. Bueno, gracias, siguiente punto, presentación de matriz de proyectos habitacionales con problemas por atender prioritariamente, doña Marisol. **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Vamos a brincarnos Cascajal, doña Grettel?

Directora Presidente: Ah, no, perdón, va Cascajal, 40 bonos en el proyecto Cascajal... Dios libre brincarnos esto, tampoco.

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

8° Solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios en el proyecto Cascajal

[Se reincorpora a la sesión el Director Arrieta Berrocal, y también se integran los señores Esteban Serrano Chavarría y Arturo Rojas Chacón, funcionarios del Departamento Técnico]

Sra. Salas Rodríguez: Esta es la solicitud de 40 bonos extraordinarios en el proyecto El Cascajal, este es un proyecto S-02 ubicado en Cutris, La Tigra, San Carlos y voy a cederle la palabra si ya están los compañeros aquí del Departamento Técnico para que hagan la respectiva presentación. Adelante, Esteban.

Sr. Serrano Chavarría: Buenas noches, el proyecto que les vamos a presentar el día de hoy, se llama proyecto Cascajal, se ubica en La Tigra de San Carlos, Alajuela, la empresa desarrolladora en este caso es SOMABACU y la entidad autorizada es Grupo Mutual.

Como les indicé Mariella, son 40 operaciones de vivienda, en este caso el monto total del proyecto es ₡1.057.000.000 (Mil cincuenta y siete millones de colones), la solución promedio ronda los ₡26.400.000 (Veintiséis millones cuatrocientos mil colones) y el tiempo estimado de duración del proyecto son 14 meses hasta su entrega.

Acá tenemos lo que es la línea de tiempo de ingreso del proyecto hasta la emisión del informe final, tenemos que el ingreso de la solicitud de financiamiento se realizó el 30 de abril del 2025, posterior a esto se realizaron varias observaciones al entidad autorizada; el 10 de julio se le envía el informe de observaciones al entidad, se le comunica que se tienen que revisar tanto planos como presupuestos y posteriormente el 21 de agosto del 2025 ya se envía por parte de la entidad autorizada lo que es la versión nueva de planos y presupuestos, y alrededor del primero de octubre ya se les da el visto bueno ya con la subsanación de todo lo que es el sistema eléctrico que también tenía observaciones; el 21 de octubre de 2025 se presenta la aceptación de precios de los lotes después de la razonabilidad realizada por el Departamento; el 22 de octubre se presentan los informes y la presentación a la jefatura del Departamento y posteriormente el 24 de octubre ya se emite el informe de la Dirección FOSUVI.

Algunos de los ejes temáticos que vamos a tocar en la presentación son la ubicación y servicios, lo que es la descripción y el plan de inversión, algunos temas sociales y de población, el criterio legal, el manejo de riesgos y las conclusiones y recomendaciones.

En tema de ubicación y servicios, se tiene que se encuentra a 7 kilómetros del centro de La Tigra de San Carlos y a 20 kilómetros de Ciudad Quesada, ahí podemos ver una representación gráfica de la ubicación del proyecto respecto al centro de Ciudad Quesada; acá tenemos un poco más de la ubicación del proyecto, algunas vistas aéreas; acá tenemos lo que es la ubicación ya en sitio de lo que es el proyecto, como pueden ver es una calle interna donde tenemos lotes en ambos tanto se ve en dos bloques y tenemos una calle

1 interna que en este momento se encuentra en lastre; acá tenemos más de los servicios,
2 como pueden ver cerca del proyecto específicamente en lo que es la zona tenemos lo que
3 es la plaza de deportes, tenemos la iglesia, tenemos una escuela y tenemos un
4 supermercado, esto alrededor de los 7 kilómetros donde se ubica el proyecto.

5 Acá tenemos ya lo que es ya en el centro de La Tigra, a 7 kilómetros se ofrecen servicios
6 mayores, por ejemplo, el Ebais, el CENCINAI, casa de adulto mayor, el colegio de La Tigra,
7 tenemos cementerio, salón comunal, tenemos la policía, tenemos el supermercado,
8 ferretería, farmacias, en fin... todo lo que corresponde a servicios ya de mayor cuantía y
9 luego acá tenemos ya obviamente a 20 kilómetros donde se ubica ya Ciudad Quesada y
10 contaríamos con lo que es ya el hospital principal, estación de bomberos y proveedor
11 eléctrico.

12 El contexto y entorno, en este caso tenemos una escuela 800 metros, tenemos el Ebais a
13 7.7 kilómetros tenemos lo que es la plaza 1 kilómetros, tenemos la estación de policía a 9.8
14 kilómetros, el bus pasa al frente del proyecto y tenemos comercio alrededor desde los 7
15 kilómetros hasta los 20 kilómetros como lo comenté anteriormente; aquí algunas fotografías
16 de los terrenos a desarrollar, como pueden ver la mayoría cuenta con lo que son aceras y
17 cordones, tenemos la parte ya de zona verde, tenemos lo que son los tragantes, todo lo
18 que es el manejo del agua des correntada la tenemos ya canalizada, tenemos lo que es la
19 zona de juegos infantiles ya con zacate y cómo podemos ver es todo lo que es la calle
20 interna conformada en lastre.

21 Aquí luego seguimos con lo que es la descripción y lo que es la parte ya del plan de
22 inversión, en este caso tenemos el diseño de sitio como les comenté anteriormente,
23 tenemos dos bloques y tenemos una calle principal, en este caso contamos con viviendas
24 en mampostería, tenemos 28 soluciones de vivienda en dos dormitorios, tenemos cinco
25 soluciones de vivienda en tres dormitorios, tenemos dos viviendas de adulto mayor,
26 tenemos una vivienda para personas con discapacidad de dos dormitorios y dos servicios
27 sanitarios, tenemos dos viviendas de personas con discapacidad de tres dormitorios y
28 tenemos dos viviendas de discapacidad de dos dormitorios también; como podemos ver
29 aquí son las plantas arquitectónicas de las viviendas propuestas, en este caso la de dos
30 dormitorios y la de tres dormitorios; acá tenemos la que es de discapacidad especial y la de
31 adulto mayor, como pueden ver esta de discapacidad especial lo que contempla es un baño
32 que de una vez conecta con el dormitorio para la persona con discapacidad; luego tenemos
33 las plantas arquitectónicas para las personas con discapacidad de dos dormitorios y la de
34 tres dormitorios.

1 Como les comenté al inicio, la entidad autorizada es Grupo Mutua, la empresa
2 desarrolladora en este caso es SOMABACU, el representante legal es don Mario Sánchez
3 Sibaja y Enrique Sánchez Sibaja; luego tenemos que dentro de los proyectos que tienen en
4 ejecución recientemente tenemos grupos de casos de indígenas, 22 casos en ejecución y
5 las nuevas viviendas de La Flor.

6 Acá tenemos lo que es el plan de inversión, tenemos que la compra de los lotes está para
7 ₡362.000.000 (Trescientos sesenta y dos millones de colones), tenemos que en promedio
8 el lote son ₡8.655.000 (Ocho millones seiscientos cincuenta y cinco mil colones), tenemos
9 las viviendas, en este caso para un total de ₡650.000.000 (Seiscientos cincuenta millones
10 de colones), como lo comenté anteriormente, de tipo A son 28, del tipo B son 5, el tipo C
11 son 2, tipo D 1, tipo E 2 y tipo F 2 para un total de ₡650.000.000 (Seiscientos cincuenta
12 millones de colones) y aquí tenemos lo que es el costo por vivienda, en este caso tenemos
13 que rondan desde los ₡15.000.000 (Quince millones de colones) hasta los ₡21.000.000
14 (Veintiún millones de colones) que es el caso especial que les comenté anteriormente.

15 Acá tenemos ya el plan de inversión en términos generales como les comenté
16 anteriormente, tenemos el valor de los lotes que son ₡362.000.000 (Trescientos sesenta y
17 dos millones de colones), las viviendas ₡650.000.000 (Seiscientos cincuenta millones de
18 colones), fiscalización ₡4.520.000 (Cuatro millones quinientos veinte mil colones), el
19 kilometraje ₡1.330.000 (Un millón trescientos treinta mil colones), gastos de formalización
20 por ₡12.000.000 (Doce millones de colones) y la variable social en este caso corresponde
21 a ₡26.000.000 (Veintiséis millones de colones); tenemos acá lo que corresponde a la
22 distribución por porcentajes, tenemos que las viviendas corresponden a un 61.55%, el valor
23 de los lotes equivale al 34%, la variable social al 2.47%, lo que son los gastos de
24 formalización 1.14%, fiscalización 0.43% y el kilometraje 0.13%.

25 Algunas obras pendientes de la urbanización como ustedes lograron ver en las fotografías
26 de los lotes a desarrollar, tenemos pendiente lo que es la colocación y el acabado definitivo
27 de las calles, que según se estableció va a ser en asfalto; tenemos algunos tramos de
28 aceras y cordón de caño, en este caso más bien es la terminación final ya para entrega, por
29 si hubiese alguna situación con las aceras se generó una retención para que se dieran en
30 buenas condiciones; igualmente los juegos infantiles faltan de equipar, como lo hemos
31 hecho en otros proyectos S-02 y en este caso el monto que se definió como retención fue
32 de ₡3.500.000 (Tres millones quinientos mil colones) por lote, correspondiente a un total
33 de ₡140.000.000 (Ciento cuarenta millones de colones), lo que corresponde en porcentaje
34 o equivale en porcentaje al 38% del valor total de los lotes y para concluir, el acabado final

es en asfalto de la calle, la señalización, aceras, cordón y caño, juegos infantiles y luminarias serían lo que estamos cubriendo con estos ₡140.000.000 (Ciento cuarenta millones de colones) que estamos dejando de retención.

Acá tenemos lo que es el plazo del total ya de 26 meses, ¿a qué corresponden? tenemos la firma de contratos que es un mes, la póliza y permisos dos meses, tenemos las formalizaciones y orden de inicio que esto prácticamente es un hito entonces no tiene tiempo establecido, luego tenemos la ejecución de las obras que como le indiqué anteriormente son 14 meses... perdón me faltaron la formalización y el orden de inicio que son 4 meses, pero en paralelo tenemos lo que es el inicio de la ejecución de las obras que iniciarían en un mes posterior las formalizaciones, luego tenemos la devolución de garantías que equivale a 3 meses; luego el cierre en la entidad autorizada que equivale a 3 meses y el cierre ya en BANHVI equivalente a 2 meses, para un total de 26 meses que corresponde ya al plazo de vida del proyecto como tal.

Acá tenemos algunos temas sociales y de población, la procedencia de las familias, en este caso tenemos que 39 familias están dentro de los 8 kilómetros de radio del proyecto equivalente a 97.50% y una única familia que está a más de 20 kilómetros y equivale al 2.5%; algunos temas de las familias para especificar, como lo comenté el 97.50% de las familias están dentro de los 8 kilómetros y una única familia que está a 27 kilómetros, la justificación que se presentó en su momento fue la siguiente: Uno de los hijos tiene discapacidad severa y requiere cuidados permanentes; habita en alquiler en precario, lo que afecta a su economía y bienestar; el traslado fue recomendado por la Asociación de Desarrollo Integral de La Tigra y tendrá acceso a vivienda propia, segura y adaptada; el jefe de hogar es vendedor ambulante, lo que permite mantener ingresos; cuenta con red de apoyo familiar y comunitario en La Tigra; la inclusión se justifica por criterios de vulnerabilidad social y salud según el Sistema Financiero de Vivienda y el BANHVI.

Punto cuatro, el proyecto otorgará vivienda a 40 personas de las cuales 30 hogares equivalen al 75% están liderados por mujeres jefas de hogar y 10 hogares el 25% tienen jefatura masculina; existe beneficiarios vendedores ambulantes, oficios no calificados, servicios ocasionales, comercio menor, trabajo agrícola por cuenta propia, empleos temporales, trabajo en microempresas locales, pensión alimenticia, pensiones por vejez y discapacidad, ayudas sociales del IMAS, está también el régimen de Avancemos, el régimen no contributivo, apoyos familiares irregulares e ingresos ocasionales. y se adjunta lista de sustitutos.

En lo que son obligaciones sociales y de Ley 8204, se está al día con el seguro social, el IMAS, el FODESAF y el INA y tenemos ahora lo que es el criterio legal, en este caso en el criterio legal se remitió el estudio legal por parte de la propietaria postular realizado por la Asesoría Legal de la entidad autorizada, el señor Óscar Guillermo Espinoza Sing, en el cual se indica el proyecto cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 59 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, orientado a atender hogares en condición de vulnerabilidad, no existen impedimentos registrales, adicionalmente el Gerente General de Grupo Mutual Alajuela, doña Mayela Rojas Solórzano, mediante el oficio 03-79 indicó, *“En relación con el proyecto Cascajal ubicado en la provincia de Alajuela, cantón diez San Carlos, distrito ocho La Tigra, el cual se compone de 40 soluciones habitacionales y de acuerdo con la instrucción del oficio JD-071-2019, le informo que se acoge los estudios legal realizado por el licenciado Óscar Espinosa”*.

Con respecto al manejo de riesgos tenemos la siguiente matriz, en este se establecieron siete riesgos para un proyecto S02, en este caso es importante mencionarles que al ser un proyecto S-02 muchos de los riesgos están mitigados, esto porque en proyectos S-01 es donde contamos con infraestructura, en este caso ese riesgo ya lo asumió lo que fue la empresa desarrolladora, por lo cual en este caso muchos de los riesgos van dirigidos más que todo al tema de ejecución de las viviendas, por lo tanto, la matriz de riesgos va dirigida en ese sentido.

En este caso tenemos el primer evento que sería por un tema de clima, que sería afectación por condiciones climáticas; la causa, aprobación de financiamiento en época de alta precipitación, si se inician las obras en invierno; la mitigación sería una cláusula clara en los contratos donde se dé reconocimiento de precios adicionales solamente para lluvias que superen el promedio de 5 años anteriores para la zona.

También tenemos lo que es el evento por terreno, en este caso vulnerabilidades no determinadas que afectan al terreno; la causa, el terreno si no fuera isotrópico en el radio de influencia de las pruebas; en este caso la mitigación sería solicitud de pruebas de laboratorio para recomendaciones finales.

En tema de permisos, el vencimiento de permisos; algunas de las causas por el tiempo de inicio desde que inició el proceso; la mitigación, tramitar de nuevo la disponibilidad de agua y verificar que esté vigente y que cumpla con lo dispuesto para el proyecto en su momento. Luego tenemos, en tema de diseño, el evento sería en el cambio de los diseños iniciales; la causa sería durante la actividad de cimentación necesita mayor sustitución; la mitigación

1 sería que se tiene una nota firmada, que el precio es firme y definitivo, y que los riesgos de
2 cambio son asumidos en este caso por el desarrollador.

3 En este caso también tenemos durante la construcción, sí se requiere la modificación de
4 drenajes del sistema séptico, también se cuenta con una nota de que el precio es firme y
5 definitivo y que, en el caso de requerir mayor longitud, en este caso lo asumiría el
6 desarrollador.

7 En lo que es el constructor, concentración de proyectos adjudicados y en ejecución; la
8 causa sería que antes y durante el proceso de construcción el constructor esté realizando
9 varios proyectos dentro o fuera del Sistema; en este caso la investigación sería que en este
10 caso los inspectores que verifican la ejecución de proyecto, que lleven el cronograma al día
11 y que verifiquen que efectivamente se esté cumpliendo con la calidad y tiempo establecido
12 para el proyecto.

13 Luego tenemos lo que es contratos, la ausencia de mecanismos de negociación de precios;
14 en este caso la causa sería ante una discrepancia de criterio, no hay un tercero que dicte
15 una interpretación; en este caso la mitigación sería la siguiente, se tiene una nota firmada
16 que el precio es firme y definitivo, y en caso de riesgos o más bien de riesgos de cambio
17 serían asumidos también por el desarrollador. Eso sería lo que serían riesgos.

18 Y en conclusiones y recomendaciones, ahí tenemos que la recomendación finales sería
19 considerando la documentación presentada por Grupo Mutua en su calidad de entidad
20 autorizada y al tomar en cuenta el estado actual de los terrenos y la finca, las obras de
21 urbanización a desarrollar y las características de las viviendas a construir en el proyecto
22 Cascajal, ubicado en San Carlos, Alajuela, desde el punto de vista técnico constructivo se
23 tienen por cumplidos los requisitos del acuerdo 5 de la sesión 94-2017 para el
24 financiamiento por un monto total de ₡1.057.426.911,25 (Mil cincuenta y siete millones
25 cuatrocientos veintiséis mil novecientos once colones con veinticinco céntimos) distribuidos
26 de la siguiente manera: Compra de lotes por un monto total de ₡362.000.000 (Trescientos
27 sesenta y dos millones de colones); construcción de viviendas para un monto total con IVA
28 incluido de ₡650.000.000 (Seiscientos cincuenta millones de colones); fiscalización de
29 viviendas por un monto total de ₡4.520.000 (Cuatro millones quinientos veinte mil colones);
30 kilometraje de fiscalización por un monto total liquidable de ₡1.330.000 (Un millón
31 trescientos treinta mil colones); gastos de formalización de operaciones por un monto total
32 de ₡12.043.000 (Doce millones cuarenta y tres mil colones) y un plan de acompañamiento
33 social de ₡26.124.000 (Veintiséis millones ciento veinticuatro mil colones). Ese sería el
34 proyecto Cascajal.

1 **Sr. Jiménez Elizondo:** Esteban, también si me permites voy a hacer algunas acotaciones
2 sobre el proyecto de variables social, plan de acompañamiento social en complemento a lo
3 expuesto.

4 **Directora Presidente:** Adelante, Alejandro.

5 **Sr. Jiménez Elizondo:** Voy a compartir pantalla, pero va a ser muy sintético.

6 Los datos generales del proceso ya los detalló bastante bien Esteban, nada más para
7 visualizar a los actores que están también complementando el proceso de desarrollo del
8 proyecto, tenemos como gestor social a doña Yurli Jiménez Mora, licenciada psicóloga que
9 ya ha presentado otros procesos de acompañamiento social y que cumple con el perfil de
10 gestor social; y la entidad autorizada Grupo Mutual ha destinado como fiscal social de este
11 proceso a la empresa Vincular S.A. que ha trabajado con ellos ya también en diversos
12 procesos de fiscalización, es una de las empresas que trabajan en este tema de
13 fiscalización con más detalle y eso nos da bastante tranquilidad en términos del proceso de
14 aprobación del documento y el visto bueno que ellos dan al proceso implementado.

15 En términos generales, antes de iniciar con la contextualización, el proyecto cumple con las
16 disposiciones y con el formato que se ha dispuesto mediante la guía de diseño e
17 implementación de planes de acompañamiento social para el desarrollo de estos procesos,
18 tiene un cumplimiento total y ha llevado un proceso de revisión en donde se han hecho
19 diversas observaciones que se han mitigado o atendido de manera completa con el
20 documento final que ha sido presentado; ha hecho un análisis adecuado del contexto en el
21 que se implementa el proyecto que no solamente incluye el análisis del físico de la
22 intervención, sino también el análisis de información que existe sobre la zona de
23 intervención y el contexto en el que se va a implementar el proyecto como tal a nivel de
24 conocimiento del sitio.

25 Aquí podemos ver algunos de los acercamientos que se hizo mediante el proceso a los
26 datos de los cuales se disponía sobre la zona, también se analizó el acceso a servicios,
27 esto ya compañero Esteban lo detalló en la propuesta inicial, pero el plan de
28 acompañamiento social hace un abordaje un poco más detallado en términos de que
29 inclusive presenta consultas realizadas a la escuela y al colegio de la zona para validar que
30 en caso de un aumento que no es significativo por la cantidad pequeña de familias que
31 atiende el proyecto, pero que podría presentarse si cuentan con la disponibilidad para
32 brindar el servicio a esta población y por suerte para dicha del proyecto la respuesta fue
33 positiva en términos de que la zona como tal tiene la capacidad de atender a esta población
34 en términos del acceso a servicios. También vimos un poco lo que ya Esteban detalló,

1 acceso a transporte público, acceso a servicios sociales e infraestructura de servicios,
2 entonces en esa línea nos queda la tranquilidad de que el proyecto tiene la capacidad en
3 su alrededor de satisfacer las necesidades de servicios de esta población y las
4 oportunidades laborales que su condición de conector estratégico entre zonas como La
5 Tigra y sus alrededores puede brindarles a estas familias para su desarrollo.

6 También presento un análisis de las características sociales de esta población bastante
7 detallado, aquí podemos ver algunos datos en donde vemos que la gran mayoría de los
8 casos son mujeres jefas de hogar las que están presentándose en este caso; en el tema de
9 arraigo ya bien lo detalló Esteban también, un caso particular con una condición bien
10 detallada y que en el plan de acompañamiento social, además de ese detalle se incluye la
11 visualización de su incorporación en los procesos de acompañamiento social; ya vimos los
12 rangos de atención de estas familias. Se incluye un análisis FODA, un análisis de riesgos y
13 un análisis de necesidades, todo basado en procesos con involucramiento de la población,
14 lo cual permiten tomar decisiones de diseño participativo en términos del plan y de las
15 alternativas que pudiesen generarse en los espacios de protección y otras zonas comunes
16 o sociales con los que cuenta el proyecto.

17 En términos de gobernanza define un consejo vecinal que estará asociado a la Asociación
18 de Desarrollo Integral de La Tigra en términos de la organización comunitaria y que tiene
19 ciertos Comités locales que trabajarán temas como el Comité de Seguridad del Medio
20 Ambiente, el Comité de Integración y Actividades Sociales y el Comité de Resolución de
21 Conflictos, este Concejo vecinal lo que se busca es que consolide una representación de la
22 comunidad ante instancias ya consolidadas de organización comunitaria, como lo puede
23 ser esta Asociación de Desarrollo ya existente en la zona y como ven ya es un análisis
24 también de otras Asociaciones de Desarrollo que trabajan en los alrededores de la zona y
25 que podrían también ser articuladores en ese análisis de actores que también complementa
26 el proceso.

27 Hay una planificación adecuada en términos de que los tiempos coinciden con el proceso
28 de ejecución, coinciden también con la lógica de desembolsos planteada y aprobada por la
29 entidad autorizada y además incluye las actividades que en el proceso de acompañamiento
30 social se valoran para su implementación; la estructura de formación o capacitación incluye
31 tanto formación para la comunidad completa como específicamente para el Comité
32 Comunitario y además está basado en las estructuras temáticas que en el modelo de
33 acompañamiento social desarrollado por el Ministerio de Vivienda, se han detallado como

los ejes que deben complementarse, documento que está articulado fuertemente con la guía de diseño de planes de acompañamiento social de nuestra Institución.

En términos de actividades y costos, ya lo hablamos, ₡26.000.000 (Veintiséis millones de colones) es el costo total de la intervención, este plan incluye ₡20.000.000 (Veinte millones de colones) para el proceso de acompañamiento social que está por encima del 1.5% definido para procesos tradicionales, llega hasta el dos que es el tope definido por esta Junta Directiva, con la justificación de que dada las características y tamaño del proyecto el 1.5% no estaba alcanzando para llegar a los objetivos generales y cumplimiento de lo que la Guía de Acompañamiento Social dispone, solicitan con ese criterio llegar hasta el 2% que es el límite que esta Junta ha dispuesto para proyectos adecuadamente justificados; además de eso, la entidad autorizada dispone de un presupuesto de ₡5.500.000 (Cinco millones quinientos mil colones) para el proceso de fiscalización del proceso, el cual representa un 0.47% del costo que está un poco por debajo del 0.5% habilitado por esta Junta Directiva para el proceso de fiscalización; además hablamos de la justificación que se presenta un poco en términos de la escala reducida del proyecto.

En términos de la distribución de recursos, se considera coherente en las etapas y articulado con la planificación, se plantea el diagnóstico como un costo unitario que se le presentó así a la propuesta de financiamiento al desarrollador, por lo cual se aprueba también y se considera adecuado dentro de esta estructura y se hace una metodología de asignación de gastos directos y operativos que es adecuada y coincide con lo que la Junta ha definido como gastos esenciales y no esenciales... los únicos gastos no esenciales pero justificables según lo aprobado previamente, son algunos premios simbólicos que se incluyen como para algunas actividades que puedan tener algún certificado o alguna cuestión de verificación de las familias y participación en actividades y alimentación para tres eventos de todos los que incluye el programa de acompañamiento social para brindar alguna alimentación básica a estas familias en algunos de los procesos y así lograr que se puedan acercar y participar de las actividades, por lo menos en tres de todas las que están contempladas en el documento, entonces se entiende que estos gastos a pesar de que son considerados no esenciales, no representan un gasto significativo para el proceso de acompañamiento social.

Como conclusión, en el análisis realizado se recomienda la aprobación del plan de acompañamiento social en conjunto con el proyecto y hay algunas recomendaciones específicas que no representan un incumplimiento, pero que se han solicitado ya a la empresa que se valore su incorporación dentro del proceso de planificación y desarrollo del

proceso, como lo pueden ser fortalecer un poco en el proceso con la comunidad la planificación de las actividades de cohesión social que están planificadas en la tercera etapa mayoritariamente y que no cuenta con una planificación detallada, porque el mismo plan dispone que se van a articular y construir con las familias y además incluir algunos indicadores de impacto que permitan medir mejor en el plan de evaluación que han presentado el programa de evaluación del proyecto.

Básicamente con esas recomendaciones que, como les digo, no incluyen o no representan un incumplimiento, la recomendación es aprobar el plan de acompañamiento social, muchas gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Muchas gracias, Alejandro y tal vez si ponés Mariella recomendación y abrimos ya la sección para preguntas.

Directora Presidente: Ya solamente Alejandro presentaba, ¿verdad, don Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, señora, ya con eso concluimos todo lo que fue la explicación técnica, legal y social y la parte variable social con Alejandro. Ahora ya la ronda de preguntas.

Directora Presidente: Exacto. Don Mauricio, adelante.

Sr. González Zumbado: Tengo un par de consultas y una observación que no sé si ando un poco perdido, yo normalmente hago la observación siempre cuando se presentan casos de proyectos que implican la construcción de una vivienda, de cuál es la diferencia entre hacer una casa por Artículo 59, que si consideramos todos los costos atípicos que se plantean normalmente en una tabla diferente, normalmente siempre la casa básica va a costar entre ₡15.000.000 (Quince millones de colones) y eso, estamos hablando de ₡4.500.000 (Cuatro millones quinientos mil colones) sobre lo que es el bono regular con el que también se construye una vivienda sin costos atípicos; entonces normalmente siempre hago la consulta, me lo han explicado algunas veces, pero en realidad yo sigo con la duda de ¿cómo se incrementa tanto el valor de una vivienda solo porque es Artículo 59?, esa sería mi primera consulta, hablando de la parte básica sin considerar los costos atípicos. Ahora, revisando el cuadro 7 del informe del ingeniero, donde está el tema de los costos de las viviendas propuestas, hay un caso cuando se habla de la línea de los repellos internos, cada tipo de vivienda se habla de 259, 300, 259, 380, pero para la vivienda tipo B hay un monto de ₡36.000 (Treinta y seis mil colones) en el cuadro, yo no sé si es un error o si en realidad eso es lo que va a costar el repello de ese tipo de vivienda, esa sería la segunda consulta.

1 Y luego veo que se están incluyendo dentro de los costos atípicos varias líneas donde se
2 habla de cerramiento perimetral, portón de acceso, verjas en ventanas y puertas internas
3 que normalmente no los había visto en ningún proyecto, ahí se dice cerramiento perimetral
4 en uno de los casos y se dice justificado por la Caja Costarricense de Seguro Social, no sé
5 si es que tiene alguna situación especial esa vivienda, esa sería mis consultas.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Adelante, Esteban, Arturo o Mariella para contestar esas preguntas
7 técnicas de don Mauricio.

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, voy a responderle yo tal vez un poco la de la diferencia de montos
9 entre el bono ordinario y el Artículo 59. Primero quiero recordarles que el ordinario al ser un
10 subsidio y está así definido por la ley, no podemos superar los 30 salarios mínimos de un
11 obrero no especializado en la construcción, actualmente el subsidio que estamos teniendo
12 es menor a lo que deberíamos de estar financiando para la vivienda este que se está
13 construyendo en prefabricado, nosotros tenemos el costo por metro cuadrado un poco más
14 alto y ya lo hemos venido hablando prácticamente hace 2 años de que ya la vivienda supera
15 el monto del subsidio y nos hemos tenido que adaptar a los 30 salarios mínimos por un
16 aspecto de ley, no porque necesariamente la casa cueste eso, ese presupuesto el que estoy
17 hablando, es un presupuesto de viviendas en sistema prefabricado. Ahora bien, si ese
18 presupuesto lo trasladamos a viviendas de mampostería, entonces tiene todavía un costo
19 mayor, además las viviendas Artículo 59 tienen una serie de componentes que no tienen
20 las viviendas del bono ordinario por justamente esa justificación, que están limitadas por el
21 Artículo 50, no me acuerdo muy bien... dónde habla de los 30 salarios mínimos.

22 Entonces las viviendas Artículo 59 además tienen repello interno por un aspecto
23 bioclimático, tienen cielo raso interno. A nivel de sistema sanitario y de sistema
24 electromecánico tienen mayor cantidad de cajas porque inclusive en cada diferencia de
25 nivel va una caja de registro adicional, tienen también canalización hasta el cordón de caño,
26 entonces hay que sacar todas las aguas fluviales hasta allá, tienen una serie de obras que
27 se van haciendo y que van incrementando el costo con respecto a la vivienda de bono
28 ordinario y, además, tienen los famosos que nosotros le llamamos costos adicionales, pero
29 en realidad no son adicionales, simplemente son obras particulares que requieren esas
30 viviendas por el lugar en donde se están desarrollando, que también no es que el bono
31 ordinario no las tenga, es que no se están financiando, no están dentro del subsidio;
32 entendamos en esto los tipos de cimentación por ejemplo, que por un estudio suelos no
33 podemos tener una cimentación convencional, sino que tenemos que tener una cimentación
34 de losa flotante o que tengamos que hacer algún reforzamiento a nivel de viga corona, hay

casos en donde tenemos que construir aceras perimetrales, etcétera... y además en estas casas estamos atendiendo población muy particulares.

Esa Mauricio que usted comentaba ahora, del cerramiento perimetral es porque es una persona que tiene una discapacidad y es escapista por su discapacidad mental, es necesario por asuntos médicos también tenerla confinada en un espacio definido, es por eso por lo que se incluye ese cerramiento perimetral. Inclusive este tipo de obras adecuadas a la discapacidad de cada persona, eso también ya en otras ocasiones se han financiado, tampoco es un tema que venga a tomarnos ahorita por sorpresa y tenemos también vivienda de núcleo numeroso con discapacidad, que esa combinación también se han presentado algunos casos, no es como siempre, pero bueno es una vivienda mucho más grande con mayor área que inclusive también supera el monto al que tal vez estemos acostumbrados vamos a ver porque evidentemente es una casa más grande, pero todos los costos aquí fueron analizados de forma individual y eso lo pueden revisar ustedes en el expediente y en el informe técnico, en donde las viviendas después de cambiar y de excluirle todas estas particularidades que tienen las viviendas, cumplen con los rangos establecidos cuando entonces las tratamos de igual con el bono ordinario o los rangos que tenemos ya definidos en el 59.

Sr. Serrano Chavarría: Finalmente, para concluir las consultas en el tema del repello ese es un tema de forma porque al final de cuentas en la tabla la sumatoria sí corresponde a la hora de trasladarlo al documento, se borró un 5 de lo que era la cifra, son ₡365.574,05 (Trescientos sesenta y cinco mil quinientos setenta y cuatro colones con cinco céntimos) lo que corresponde al repello.

Al final de cuentas la sumatoria da lo que es el valor de lo que son los adicionales y corresponden con la verificación que nosotros realizamos y lo que comentaba Mariella anteriormente, que es una verificación quitándole los adicionales que está dentro del rango que nosotros manejamos, como comentario y respaldando lo que indicaba Mariella, rangos que se encuentran por debajo de los costos de mercado y que nos han dicho que difícilmente se pueda construir una vivienda con esos costos, sin embargo, nosotros mantenemos los rangos y estos valorcitos que se agregan adicionales es lo que corresponde por tipo de vivienda.

En este caso en específico, los que indica don Mauricio que corresponden a cerramiento perimetral, barras, portón de acceso, verjas, ventanas, si lo pueden ver en el informe, solo corresponden a la vivienda tipo D y por su condición, lo pueden verificar en el informe y están específicamente para ese caso en específico.

1 **Sr. González Zumbado:** Gracias.

2 **Directora Presidente:** Listo, muchísimas gracias. Doña Eloísa, adelante.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, con la explicación que han dado siempre me ha
4 quedado claro eso; lo que pasa Mauricio, es que estos proyectos de Artículo 59 tienen
5 derecho a tener utilidad y administración, y resulta que en los bonos ordinarios que
6 llamamos, además de que la gente tiene que tener lote, los constructores no tienen derecho
7 a aplicar la utilidad y la administración.

8 Al final todo esto tiene que ver de alguna manera con los tipos de programas que estamos
9 financiando, porque aunque son la misma pobreza en las familias, pueden ganar hasta
10 menos y tener mayores problemas económicos, resulta que es mejor ser un Artículo 59,
11 que no tenés nada, que no has invertido, que no has buscado un lote o así, que resulta que
12 a nivel país vas a invertir menos en vos, pero los Artículos 59 no tienen nada, entonces hay
13 que darles absolutamente todo y las soluciones terminan siendo hasta tres veces o más
14 caras que un bono ordinario y ahí es donde está la gran diferencia que se ha ido creando
15 en el Sistema Financiero a lo largo de los años porque eso al principio, los primeros años
16 hasta el 98 esto no existía, pero a partir del 98 en el Banco crearon estos programas de
17 Artículos 59 proyectos y bueno ahí están, se han armado unas diferencias muy importantes
18 que a mi ver pueden ser injustas realmente.

19 Ahora, yo quería llamar la atención sobre la variable social, estos programas S-02 o esos
20 proyectos S-02, cuando nosotros vamos y lo aprobamos en este momento, resulta que
21 estamos aprobando un proyecto que ya tiene la urbanización terminada, que las familias
22 para poder empezar el proyecto de la construcción de las viviendas deben ser formalizadas
23 previamente y entonces nos encontramos con una población o una comunidad que al final
24 de cuentas participen o no participen en los procesos de variables sociales que se lleven a
25 cabo en el proyecto, siempre tendrán derecho a su vivienda, todos van a tener su derecho
26 a la vivienda, sinceramente les he decir en la variable social, pero resulta que no hay ningún
27 incentivo ni nada que mueva a esa gente a participar, porque legalmente no van a ver
28 necesario su participación y socialmente muchos de ellos son personas que viven en formas
29 dispersas, no se conocen, entonces vamos a tener una inversión de una variable social que
30 realmente yo pienso que no es favorable en esos S-02, pero que realmente se ha estado
31 viendo algunas opciones para ese tipo de proyectos que podamos realmente que la variable
32 social tengan más sentido y es un proyecto pequeño; en este caso 40, por ahí viene otro
33 proyecto de veinte pico.

1 Entonces, son muy poquitas personas, muy poquitas familias en un proceso de una
2 inversión importante tipo país, porque realmente la inversión que se hace en estos
3 proyectos es importante en lo que es la variable social, pero cuyo éxito es más complicado
4 de obtener que cuando empezamos a aplicar la variable social cuando un grupo de familia
5 no conoce cuál es su solución; no saben dónde van a ir o dónde van a estar.

6 Entonces el hecho de no saberlo los mueve a participar más, a tratar de ser una comunidad
7 real y a lograr de alguna manera la variable social los resultados esperados y eso es algo
8 que le tenemos que poner atención porque definitivamente los S-02 no lo van a tener y hay
9 otro que es el llave en mano, pero que quizás ahí sea más fácil un llave en mano que llega
10 al Banco cuando ya está construido, quizás podamos de alguna manera introducir que la
11 variable social se haga también como parte de esa construcción llave en mano y entonces
12 al final se van a pagar los costos de todo el modelo, pero en el S-02 realmente está mucho
13 más complicado.

14 Yo quería llamar la atención sobre eso porque sí tenemos que hacer algo en ese tipo de
15 programas para podernos garantizar que esta inversión que se está haciendo y esa
16 importancia que le queremos dar un poco al desarrollo de la comunidad, las mejores
17 relaciones entre comunidad, la solidaridad, del barrio, a un mejor barrio, etcétera... está
18 más complicado aquí, muchas gracias.

19 **Directora Presidente:** Gracias, doña Eloísa. Ericka, adelante.

20 **Sra. Masís Calderón:** Gracias, doña Grettel. Para referirme igual a los Artículos 59, ahí sí
21 hay ya varios pronunciamientos, incluso también de la Procuraduría y de la Contraloría que
22 hemos estado viendo de manera reiterada también en cuanto a ese tope y a esa posibilidad
23 que tiene la Junta Directiva, obviamente de manera proporcional y justificada de hacer ese
24 aumento en esa diferencia de esa justificación por parte de la Junta Directiva con un análisis
25 previo y técnico también de la parte de la entidad autorizada y la parte administrativa para
26 hacer ese análisis y esa variación en cuanto al monto del Artículo 59 con relación a un bono
27 ordinario; entonces igual hay criterios bastante reiterados de la parte de la Contraloría
28 General de la República, la Procuraduría General de la República en ambas líneas y la
29 justificación que ya ahora dieron los compañeros es bastante clara y lo que se refiere ahora
30 a doña Eloísa.

31 Yo nada tenía un par de consultas en cuanto al procedimiento que sí me interesaría que se
32 incluyeran en la parte del acuerdo de la Junta Directiva compañeros, en cuanto a la matriz
33 de riesgos, me parece que hay cosas importantes que se están señalando en la matriz de
34 riesgos que a veces, no se consideran o normalmente no se han venido considerando,

1 incluso me parece por ahí Esteban que estaban señalando que incluir en el modelo del
2 contrato algo relacionado con incluir una cláusula por el tema de lluvias, no sé si lo podes
3 echar para atrás un poquitito las láminas en cuanto a la matriz de riesgos para hacer
4 referencia, entonces me parece que esas cuatro, cinco, o seis, no me recuerdo...
5 referencias de riesgos que si estuviesen indicadas de manera expresa en el acuerdo de
6 Junta Directiva para nosotros considerarlo a la hora de señalarlo en el contrato y esa de
7 manera específica donde habla de incluir en el contrato o en los contratos, no sé si lo
8 podamos ver por ahí.

9 Entonces me gustaría también que esté también señalado de manera expresa para que
10 también esté aprobado por la Junta Directiva, siendo que como hay un modelo de contrato,
11 que entonces ya de una vez como vamos a incluir esa cláusula para efectos de que la
12 Auditoría y la misma entidad autorizada no tenga problemas para efectos de la redacción
13 del contrato, entonces eso sí me gustaría y también me gustaría que me explicaran esa
14 cláusula de manera específica, porque no me quedó como muy clara; no sé si esa que hace
15 referencia que incluya una cláusula que considere 5 años, es que no sé si es que no la han
16 podido mover, pero algo que decía que 5 años previos antes del contrato por tema lluvias,
17 algo así, no sé si me podían aclarar para tenerla también totalmente clara para la hora de
18 hacer la redacción del contrato. Gracias, eso sería doña Grettel.

19 **Directora Presidente:** Gracias a vos, Ericka. Para que le puedan contestar a Ericka, pero
20 no sé si Alejandro...

21 **Sr. Jiménez Elizondo:** Lo mío iba para contestar a doña Eloísa, para aportar lo que doña
22 Eloísa nos aportaba previamente.

23 **Directora Presidente:** Okey, adelante.

24 **Sr. Jiménez Elizondo:** Rapidísimo, nada más el problema de la dificultad de incentivar la
25 participación en proyectos S-02 por la formalización previa es una de las principales
26 observaciones que hemos tenido también en muchos proyectos de los últimos tiempos y
27 está incluido en el informe que será presentado a esta Junta Directiva sobre el proceso de
28 implementación de la variable social ya en su primer año de valoración, incluido con una
29 propuesta de protocolo para atención del tema de emergencia el cual busca mitigar esa
30 situación o por lo menos generar un marco específico mediante el cual se atienda, pero que
31 si no se toman también algunas decisiones estratégicas en torno a cómo se gestionan los
32 proyectos S-02, va a ser muy difícil que podamos mitigar mediante protocolos de acción
33 desde lo social.

En esa medida también creo que ahí Ericka me corrige, pero me parece que en los últimos días se remitieron algunas propuestas por parte de la Gerencia a la Junta Directiva para su valoración y que pronto también estaremos complementando con alguna presentación en esa línea para que pueda ser valorado por esta Junta, muchas gracias.

Directora Presidente: Gracias. Adelanto, don Mauricio.

Sr. González Zumbado: Solo quería referirme a lo que indicaba Ericka, eso yo lo tengo muy claro, tengo mucho de trabajar en este Banco y conozco exactamente las diferencias de los procesos, lo que pasa es que como decía doña Eloísa, conforme han ido pasando los años las brechas se han ido abriendo de una forma muy significativa con respecto a las viviendas Artículo 59 en función de las viviendas de bono regular y de hecho, los comentarios que se hicieron ahorita me terminan más bien generando más preocupación porque si es verdad lo que dice Mariella de que con un bono regular no se puede construir una casa o que el desarrollador no tiene derecho a cobrar utilidad, entonces quiere decir que están perdiendo, cómo estamos construyendo casas en bono regular y precisamente ahí estamos hablando de la problemática que se ha venido presentando con respecto a los temas de presupuestos y este tipo de cosas.

No sé qué análisis se ha hecho por parte de la Administración con respecto a ese tema, pero sí sería un tema de mucha preocupación, a mí me extrañaría que un constructor hoy esté haciendo una casa si sabe que va a perder desde el principio, eso tampoco me suena muy razonable, pero bueno... eso era lo que quería comentar.

Directora Presidente: Gracias, don Mauricio. No sé, Mariella si se quiere referir a lo que acaba de indicar don Mauricio.

Sra. Salas Rodríguez: Perdón, ¿disculpen?

Directora Presidente: Que si no sé si se puede referir a lo que he indicado don Mauricio, que al final de cuentas le preocupa mucho que se indique aquí que con el monto aprobado para bonos no se pueda construir una casa, que entonces como los desarrolladores están construyendo las casas de bono.

Sra. Salas Rodríguez: Eso doña Grettel lo hemos dicho ya hace más de 2 años, lo que están haciendo es que financian la diferencia por otro lado, por ejemplo, como decía doña Eloísa, no se está reconociendo ni utilidad, ni administración y hay muchos casos en donde la familia está dando aportes, porque esa es la situación en la que estamos.

El problema son el tope de los 30 salarios mínimos, pero eso ya eso es una situación que inclusive lo hemos discutido, ¿que don Walter ya venimos más de 2 años en esa discusión?

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Y en el ajuste de que se tenía planteado este año pasa igual de que
2 nuestras viviendas... imagínese que ahorita nos están presupuestando como por ahí de
3 ₡10.500.000 (Diez millones quinientos mil colones) y en mampostería casi llegan a los
4 ₡12.000.000 (Doce millones de colones).

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, estamos discutiendo y no tenemos nada que
6 discutir porque no está en nuestras manos, Mariella.

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto y ni pensar si tenemos que aplicar los decretos nuevos,
8 eso también ya lo habíamos hablado en algún momento, eso va a incrementar todavía
9 muchísimo más y seguimos teniendo el tope de los 30 salarios mínimos, no podemos
10 subirnos de eso.

11 **Directora Presidente:** Ese es un tema estratégico que como Junta Directiva debemos de
12 valorar pronto.

13 **Sra. Salas Rodríguez:** Y es que, doña Grettel, eso está en la ley.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** No está en nuestras manos, la Junta Directiva tiene
15 poco que hacer, hay que hacer una reforma legislativa.

16 **Directora Presidente:** Sí, claro, pero si hay que hacerla hay que de avanzar presentándola
17 por lo menos.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Eso sí.

19 **Directora Presidente:** Eso es un tema que tenemos que discutir y tal vez poner en la mesa
20 en las próximas sesiones. Tengo a don Walter, después a doña Eloísa y después a don
21 Guillermo. Adelante, don Walter.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo estoy a punto de tener que irme.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Voy rápido, gracias, doña Lina.

24 Es prácticamente lo mismo que estaba comentando Mariella, que es un tema que hemos
25 estado discutiendo, que el tope de los 30 salarios restringe mucho, yo creo que eso también
26 está generando precisamente esta baja que hemos tenido en ordinario, es claro que los
27 presupuestos que saca Mariella para actualización del bono siempre exceden los 30
28 salarios mínimos, ¿qué es lo que hacen las empresas? como dice Mariella, el subsidio da
29 para ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) y las personas o las familias
30 tienen que poner una parte o bien empresas que tienen un alto volumen de casas, lo que
31 hace que con economía de escala logran descuentos importantes y con eso les da para
32 poder subsistir como negocio. Esos son los temas, pero sí es un tema que hay que valorar,
33 es estratégico, que hay que revisar para ver si logramos hacer un cambio en la legislación,

1 como decía doña Lina y ver si tal vez el tope se puede medir de otra manera y no con 30
2 salarios mínimos, esa es la parte que hay que empezar a trabajar, eso sería.

3 **Directora Presidente:** Así es, esa discusión yo creo que definitivamente podemos tenerla
4 pronto, inclusive convocar a una primera reunión de la Junta Directiva sin que sea sesión
5 de Junta Directiva, sino para darle pensamiento a ese tema, voy a empezar a calendarizar
6 esa reunión. Doña Eloísa, adelante.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Rápidamente, básicamente es eso, es un tema de legislación y
8 a mí me parece que desde el Ministerio de Vivienda podría trabajarse y enviarse a la
9 Asamblea, que creo que va a ser un proyecto de ley bien acogido porque da realmente la
10 respuesta y lo otro que yo quería decirle a don Walter, don Walter lo que pasa es que ellos
11 sacrifican todas esas partes de administración, bueno... el Sistema y ellos sí compran por
12 volumen, ¿pero qué me cuenta del Artículo 59? desde luego que compran por volumen y
13 son proyectos grandísimos, no estamos hablando de los casos individuales que es uno por
14 uno, eso es más complicado hacer casos individuales que hacer un proyecto de 100, de
15 150 o de 70 casas y se gana mucho más porque las negociaciones por volumen hacen un
16 descuento muy importante y una gran utilidad para el constructor.

17 Pero entonces, Grettel, yo creo que sí, el Ministerio de Vivienda podría rápidamente
18 establecer eso y sobre todo habría que definir cuántos salarios deberían de pedirse que se
19 aprueben. Sería eso, gracias.

20 **Directora Presidente:** Gracias a usted. Don Guillermo, adelante.

21 **Director Alvarado Herrera:** Yo quisiera don Walter y Mariella que pudiéramos traer el
22 análisis que se desarrolla para poder ver el monto del bono ordinario, la última vez que lo
23 hicimos y usted me corrige Mariella, fue cuando efectivamente teníamos problemas por el
24 aumento del índice de costos de vivienda social que tiene el [inentendible] y lo teníamos en
25 aquellas oportunidades por las cosas que nos estaban influyendo a nivel internacional,
26 como era la pandemia, el tema de la guerra de Ucrania y la problemática que se tenía con
27 respecto al transporte internacional a los canales de distribución.

28 Yo quisiera por supuesto que empezáramos por ahí la revisión, que nos llevó efectivamente
29 a tener que llegar al monto de los 30 salarios y sobrepasaba, si mal no me recuerdo era un
30 par de millones de colones... no, ₡1.000.000 (Un millón de colones) o ₡900.000
31 (Novecientos mil colones), la verdad no me recuerdo pero sobrepasaba, por supuesto, el
32 costo de la construcción de una casa de 42 metros, que es lo que hemos venido
33 institucionalmente siempre haciendo para poder definir el monto del bono ordinario.

1 Quisiera entonces don Walter que empezáramos por ahí e incluso cómo está ese indicador
2 hoy. No sé si me expliqué.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, claro. Mariella tal vez ahí si puedes adelantar, ya tenemos listo la
4 actualización, sin embargo, esa la estaremos esperando por los temas que estamos ahorita
5 en la recta final del año, ya presentar esa actualización para los primeros meses o las
6 primeras semanas, más bien del próximo año. Mariella, tal vez si adelantas un poquito más.

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, ya ese análisis como dice don Walter, ya lo realizamos, este año
8 tenemos una particularidad, los índices más bien han tendido a la baja, que si nosotros
9 hacemos un análisis vía índices, lo que nosotros nos da como resultado que tendríamos
10 que estar pasando de los ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) a una casa
11 de ₡7.200.000 (Siete millones doscientos mil colones).

12 **Directora Presidente:** Mariella, perdón, voy a interrumpirla. Este tema que se está
13 discutiendo en este momento es sumamente estratégico, pero necesitamos votar este otro
14 tema que estábamos viendo, doña Lina tiene que retirarse y se rompe el quórum, entonces
15 yo le voy a pedir más bien desde mi Despacho, aquí está Diana y Marisol, que
16 convoquemos a la Junta reitero y algunos miembros del BANHVI, el Subgerente Financiero,
17 a don Walter por supuesto, Alejandro, a doña Ericka, Mariella, algunos miembros del
18 BANHVI para empezar con las conversaciones, hacer una reunioncita inicial ya para
19 empezar a analizar los pros y contras de hacer una propuesta de un proyecto de ley de
20 esto, obviamente que eso es un tema político, tenemos que empezar por valorar eso, si en
21 este momento la Administración eso va a tener a calar o no, o qué, yo creo que
22 evidentemente políticamente es algo muy positivo, pero hay que analizar todo, bien
23 conjunta. Entonces avancemos hoy en este otro tema y dejemos de lado pendiente la
24 conversación ya más estratégica, perdón que te interrumpa pero es para poder votar esto
25 y no perder el quórum... gracias, Mariella. Doña Eloísa, adelante, por favor.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** No, disculpa, se me quedó la mano levantada, gracias.

27 **Directora Presidente:** Listo, entonces cuál sería el acuerdo en este caso.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Lo que tenemos en pantalla ahorita, doña Grettel y tal vez Esteban
29 y Mariella rápidamente, yo sé que estamos muy tarde pero hubo una solicitud de aclaración
30 que pidió Ericka con respecto a la posibilidad de incluir una cláusula con respecto a lluvias,
31 que eso me gustaría que tal vez lo aclaren, no sé, Ericka, tal vez si lo vuelves a solicitar y
32 que te lo aclaren inmediatamente, algo muy rápido, por favor.

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí lo entendimos, doña Ericka, usted habla del porcentaje de lluvias
34 con respecto a... lo que queremos es como definir un parámetro para ya dejar estipulado

dentro del contrato a partir de cuándo ya nosotros consideramos que la lluvia es demasiado intensa para dejar de trabajar y entonces que efectivamente represente un atraso en el proceso constructivo.

Eso estaba en la matriz de riesgos, no sé si Esteban vos amplias un poquito, voy a moverme en las diapositivas hacia esa matriz.

Sra. Masís Calderón: Sí, quisiera considerarlo porque en toda suerte al menos en estos contratos que son de financiamiento, en los contratos de financiamiento no deberíamos incluirlo y sabemos que atrasos por lluvia no deberían de generar financiamientos adicionales. Entonces, ahí tendríamos que considerarlo porque no podríamos incluir en un contrato un tema de esa índole.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, específicamente nosotros en la matriz de riesgos lo que incluimos es porque esta situación es una curva de aprendizaje, tenemos varios proyectos, el BAHNVI pasa construyendo todos los años proyectos de toda índole de S-01, S-02 y obviamente esta situación se nos ha presentado en otros proyectos y sí es importante abarcarla, ya sea con ustedes o que hagamos una sesión de trabajo conjunta y lo valoremos después para darle nada más respuesta a la consulta.

Lo que indicamos nosotros en esta mitigación es una cláusula clara en los contratos de reconocimiento de precios adicional, solamente para lluvias que superen el promedio de los 5 años anteriores para la zona donde se está construyendo el proyecto y es una situación que no es ajena nosotros, esto puede pasar, más en nuestro país y más con el cambio climático y las condiciones que han variado últimamente, no podemos achacarle solo al desarrollador el tema de que tenga que parar por un tema de lluvias y que no sea reconocido, a no ser que luego se lo incluyamos en costo financiero o en tema de tiempo, pero alguna de las situaciones tendría que valorarse por un tema de que no es achacable al 100% obviamente al desarrollador, por más mitigaciones que pueda generar él, por más situaciones que considere previo a la construcción, es una situación que se sale fuera de las manos de cualquiera, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Listo, eso sería doña Grettel, tal vez ir a la diapositiva de las recomendaciones finales, gracias.

Sra. Masís Calderón: Doña Grettel, perdón y los demás miembros de Junta Directiva, si efectivamente están considerando incluir esa cláusula o no, habría que indicarlo aquí finalmente dentro de la recomendación porque igual en el reglamento no se considera y en el contrato de administración y el de obra determinada no está tal cual.

Entonces si fuese así, para que se incluye aquí en la recomendación para ver si que quedemos así debidamente autorizados, porque de lo contrario no podríamos nosotros incluirla y tampoco considerarla, porque me parece que no está así en cuanto a lo que define el reglamento de financiamiento adicional, ni lo que establece por ser un contrato de financiamiento, no tanto un contrato de obra, nada más en esa línea, que si la van a aprobar en esos términos tendría que estar aquí incluida en la recomendación final.

Directora Presidente: Pero entonces, ¿cuál sería el cambio que habría que hacer o qué incorporar en el acuerdo, Ericka?

Sra. Masís Calderón: Es que lo que estoy entendiéndole a Esteban es que se incluya esta cláusula específicamente, entonces tendríamos que incluir aquí al final, que se incluya una cláusula, o se adicione una cláusula en el contrato de administración y en el de obra entre el desarrollador y la entidad autorizada que establezca esas condiciones que señaló Esteban, porque nosotros no tenemos ninguna cláusula en esas condiciones y además no está tal cual así considerado en el reglamento de financiamiento adicional.

Directora Presidente: Sí, pero entonces, ¿cuál sería la propuesta? tomando en cuenta esto Ericka, la propuesta de acuerdo.

Sra. Masís Calderón: Sería la recomendación final es incluir dentro del contrato una cláusula que establezca exactamente eso. Esteban tendrías que jalar la recomendación que pusiste en esa matriz de riesgos e incluirla aquí como punto F entre la recomendación final, poner ahí nada más que se incluya una cláusula en los contratos en los siguientes términos y copiarla.

Directora Presidente: Okey, ¿estamos de acuerdo con esta solicitud o recomendación de Ericka? votaríamos la aprobación del financiamiento por ₡1.057.000.000 (Mil cincuenta y siete millones de colones) para la lista de finalidades que incluye desde el punto A hasta el E, considerando la cláusula que acaba de indicar Ericka Masís. Ahí don David tendría que jalarla de la matriz e incorporarla aquí.

Sr. López Pacheco: Aquí la tengo, es esta.

Directora Presidente: ¿Esa es?

Sra. Masís Calderón: Sí, yo incluso recomendaba que si esta recomendación o esa identificación de riesgo la está sugiriendo igual la misma jefa del Departamento de Riesgo, me parece que hay algunas cosas que podrían incorporarse también como siempre las incorpora don David en el acuerdo, entonces que se tomen en consideración y ahí veremos nosotros si la podemos incluir en la redacción del acuerdo, porque vea que por ejemplo ahí ellos hablan de varias recomendaciones que no están tal cual nunca redactadas en el

contrato, sería importante que se incorporen y se adicionen para nosotros tomarlas en cuenta también en la redacción. Podríamos poner esa cláusula y además que se considere si es pertinente redactar alguna de las otras cláusulas identificadas en la matriz de riesgos, gracias.

Directora Presidente: Gracias a usted. Perfecto, lo sometemos a votación, don Guillermo, por favor.

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

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado y en caso de que entre Miguel en firmeza.

Directora Presidente: Aprobado también, igualmente en firmeza si entra Miguel, vamos a esperar a Miguel.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado de mi parte también, ¿ya entró?

Sra. Castro González: Estuvo y se salió, pero si hace un par de minutos estaba, perdón.

Sr. López Pacheco: Sí, ya no.

Directora Presidente: Denme un segundo, ya le estoy escribiendo, él me dijo que si iba a entrar a dar firmeza... ya viene Miguel a dar firmeza.

Director Arrieta Berrocal: Okey, de acuerdo en firme a todos los acuerdos.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias, Miguel. Lina se tiene que retirar, ¿con eso rompemos quórum, verdad don David?

Sr. López Pacheco: Si don Miguel se mantiene, no.

Directora Presidente: Don Miguel, ¿usted se puede mantener para continuar con la sesión o no?

Director Arrieta Berrocal: Sí, voy manejando, pero me puedo mantener acá.

Directora Ulibarri Pernús: No nos queda aprobación de unos bonos, no.

Sra. Castro González: Eso les iba a proponer, doña Grettel.

Directora Presidente: Adelante, Mari.

Sra. Castro González: Los puntos me parece que 12, 13 y 14 son del Departamento Técnico que podríamos sugerir, doña Grettel, si usted está de acuerdo, que se suban y que los dos puntos que iba a presentar yo que los pongamos al final.

En todo caso, nos habría encantado también que don Marco Carazo esté presente cuando presentemos el avance que hemos tenido con una Comisión que tenemos con el AyA, con temas que están atrasados de muchísimos años, así que lo dejo a decisión de la Junta.

Directora Presidente: Totalmente de acuerdo de mi parte, no sé si les parece que continuemos con los temas de la Administración y este tema de la matriz lo veamos en la

sesión del jueves con don Marcos. Aunque creo que don Marcos Carazo dijo que no podía estar en toda la semana ahora que lo recuerdo, pero en todo caso continuemos.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Cuáles son los 12, 13, 14? los que estamos subiendo.

Sr. Muñoz Caravaca: Son sustituciones de dos beneficiarios de La Esperanza, sustituciones de dos beneficiarios proyecto El Silencio que es muy importante.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, yo me espero entonces para poder dar firmeza.

Sr. Muñoz Caravaca: Y la solicitud de una anulación, eso es muy rápido doña Lina.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, perfecto yo me espero.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los señores Serrano Chavarría y Rojas Chacón]

9° Solicitud para sustituir dos beneficiarios y autorizar un financiamiento adicional para gastos de formalización de dos casos del proyecto La Esperanza

Directora Presidente: Listo, perfecto, gracias. Solicitud para sustituir dos beneficiarios y autorizar un financiamiento adicional para gastos de formalización de dos casos del proyecto La Esperanza Terminemos con este proyecto ya, finalmente.

Sra. Salas Rodríguez: Esto son dos beneficiarios, el primero de las familias a excluir liderado por Carmen Lidia Méndez Umaña, esta señora Méndez Umaña inicialmente se postuló como adulta mayor sola, al emitir el estudio social se confirma que no cumple con todos los requisitos para poder optar por el bono porque resulta que tiene núcleo familiar, entonces ya no puede calificarla y después tenemos a Hazel Calderón, la señora Calderón Fonseca presenta la renuncia del proyecto alegando motivos personales, aquí inclusive tratamos de contactar a la señora y la entidad autorizada nos indica que no hubo forma y que lo que presentó en su carta de renuncia fue ese alegato motivos personales, entonces no tenemos mayor información.

La condición social de las familias sustituta serían la liderada por Mileidy Morales Navarro, ella es una madre jefa de hogar con una hija y la otra Angie Obando Corrales, una madre jefa de hogar con una hija; ambas su fuente de ingresos es la pensión alimentaria y viven de arrimado en Naranjo, Alajuela.

Hay que hacer un financiamiento adicional por el tema de los ingresos de las familias, con respecto a la cantidad del aporte que hacen ellos los gastos de formalización, para la familia

de Mileidy serían ₡90.643,19 (Noventa mil seiscientos cuarenta y tres colones con diecinueve céntimos) y para la familia de Angie ₡181.286,38 (Ciento ochenta y un mil doscientos ochenta y seis colones con treinta y ocho céntimos), estos suman en total ₡271.029,57 (Doscientos setenta y un mil veintinueve colones con cincuenta y siete céntimos) para el financiamiento adicional de gastos de formalización.

La recomendación iría entonces en dos puntos, la primera, avalar la sustitución de las dos familias incluidas en el acuerdo 7 de la sesión 50-2023 del 23 de octubre del 2023 de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en el proyecto Condominio Vertical La Esperanza e incorporar el proyecto las familias de Mileidy Morales Navarro cédula 2-0777-0468 y la de Angie Obando Corrales cédula 1-1813-0424. Y el segundo punto, avalar el financiamiento adicional por un monto de ₡271.029,57 (Doscientos setenta y un mil veintinueve colones con cincuenta y siete céntimos) a efectos de cubrir la diferencia en los montos correspondientes a los gastos de formalización que el BANHVI financia para estas familias, de acuerdo al detalle que ya dimos anteriormente. Eso sería, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Gracias a usted, Mariella. Sometemos a votación, don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: ¿Están aprobando un acuerdo?

Sr. López Pacheco: Sí, señor.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias, Mariella.

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

Acuerdo N° 7 que se anexa a esta acta]

10° Solicitud para sustituir dos beneficiarios del proyecto El Silencio

Sra. Salas Rodríguez: Sigo si quieren, porque son tres temitas doña Grettel.

Directora Presidente: Adelante.

Sra. Salas Rodríguez: Es la solicitud de cambio de dos lotes en el proyecto El Silencio.

Aquí la entidad autorizada Coopenae mediante el oficio DVS-0379-2025 del 9 de octubre, solicitó el cambio de lotes para dos familias en el proyecto; la señora Cruz Varela se le asignó inicialmente la vivienda que se ubicaba en el lote B34, el cual tenía un acceso con gradas, esta señora no es adulta mayor como tal, pero resulta que tuvo una operación en este proceso y se le dificultó su movilidad, se conversó con otra familia del mismo proyecto y ellos estuvieron de acuerdo en intercambiar las viviendas por una vivienda en donde ya el acceso a su vivienda fuera más a nivel de calle, era la vivienda de Johnny Obando Urbina, que queda en el lote A12; como les decía, la señora Cruz no es que requiera una vivienda con condiciones especiales, sino que nada más lo que está buscando es evitar el uso frecuente de las gradas por esa particularidad que tienen su salud y la familia de don Johnny Obando estuvo de acuerdo en intercambio por decirlo de alguna manera los dotes.

El caso de la señora Claudia Cruz Varela, cédula 2-0266-0063, se le asignó la casa B34, según el acuerdo 3 de la sesión 7 del año 2025, sin embargo, entonces estaríamos solicitando el traslado a lote A12 y el caso de don Johnny Obando Urbina en el acuerdo 5 de la sesión 57 del año 2025, se le había asignado el lote A12, pero entonces estamos colocándolo en el lote B34.

La recomendación sería, según lo expuesto anteriormente y solicitado por la entidad autorizada Coopenae, la Dirección FOSUVI solicita el cambio de lote en las familias detalladas a continuación; que la familia de doña Claudia Cruz Varela pase de lote B34 al lote A12 y la de don Johnny Obando Urbina del A12 al B34.

Como pueden ver ahí hay unos ajustes en los montos del presupuesto, pero se intercambian entre ellas, entonces no requiere financiamiento adicional como tal, pero sí debemos consignar los nuevos montos de bono dentro del acuerdo de Junta y la correspondiente formalización.

Directora Presidente: Gracias, Mariella. Sometemos a votación, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Gracias, Mariella. El siguiente punto.

Sr. Muñoz Caravaca: Muchas gracias a todos, ya con esto casi que estaríamos cerrando el proyecto, ¿verdad, Mariella?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, señor, con esos estaríamos.

1 **Directora Presidente:** Excelente, ¿ese era?

2 **Sra. Salas Rodríguez:** El Silencio.

3 **Directora Presidente:** Excelente, gracias. Hoy estoy muy contenta, hemos aprobado cosas
4 muy estratégicas... más que estratégicas, cosas muy urgentes ya, cosas que habían que
5 sacar. Adelante, Mariella.

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

8 *****

9
10 **11° Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual, tramitado por Grupo**
11 **Mutual Alajuela – La Vivienda**

12
13 **Sra. Salas Rodríguez:** Esta es la anulación de un bono extraordinario individual tramitado
14 por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda.

15 Es un caso de la señora Rosalina Cerdas Mora, cédula de identidad 2-0202-0577; la señora
16 informa que por una decisión personal no quiere ya continuar con este caso, por lo cual
17 solicita entonces su anulación. El oficio con el que el Grupo Mutual al remite la anulación
18 es el A-189-CAB-2025 y eso sería, doña Grettel, gracias.

19 **Directora Presidente:** Gracias, sometemos a votación.

20 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.

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

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

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

25 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
26 **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el Director Alvarado Herrera]

27 **Directora Presidente:** Gracias a todos, ¿con esto estamos con todos los puntitos tuyos,
28 Mariella?

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señora, ya con esto completamos la agenda de la Dirección
30 FOSUVI, más bien muchas gracias. Pero no sé si quieren que continúe con ustedes para
31 ver el tema de proyectos, no sé si se va a ver hoy o lo íbamos a trasladar.

32 **Directora Presidente:** Don Guillermo adelante, por favor.

33 **Director Alvarado Herrera:** Yo me tengo que retirar de la sesión, así que a las 7:08 me
34 retiro, buenas noches.

Directora Presidente: Gracias, ¿cómo estamos con quórum, todavía tenemos o Lina ya se fue? no, aquí está Lina.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo no me he ido porque estábamos en esto.

Directora Presidente: De acuerdo, ¿algún tema urgentísimo de alguno temas de aprobación don David, que queda por ahí?

Sr. López Pacheco: Son estos tres temas y de temas ordinarios es eso.

12° Solicitud para agilizar la elaboración del procedimiento para la selección y nombramiento del Gerente General

Directora Presidente: Ya no queda ningún otro tema de eso, entonces doña Lina, estamos en sus manos, ¿entramos con la presentación de la matriz de los proyectos, la dejamos o terminamos la sesión aquí? yo creo que si doña Lina sale entonces estamos sin quórum, porque honestamente los que siguen son temas amplios, entonces preferiría iniciar la sesión del jueves con esos temas, eso sí los ponemos ya de primeros porque ya lo hemos lardeado bastante.

Nada más un tema que tengo en mente, una solicitud de doña Eloísa del tema de Directores, ¿doña Eloísa usted nos dice si lo dejamos para el jueves?

Directora Ulibarri Pernús: Es un minuto, porque quiero aprovechar no perder tiempo. Yo básicamente quiero pedirles que apresuremos lo que es la selección del Gerente General donde habíamos pedido el perfil, los requisitos, etcétera... para verlos, entonces deberíamos empezar con eso Grettel para ver si el jueves pueden traerlo, yo creo que ya deben que estar en el Banco y pedirle Recursos Humanos que nos los presente para ir avanzando y ya arrancar con el proceso.

Directora Presidente: Yo creo que esto había quedado en un acuerdo o me equivoco. Doña Marisol, adelante.

Sra. Castro González: Rapidísimo antes de Ericka y es por el orden de la agenda del jueves, pedirle a don Walter que primero este esta propuesta que está haciendo doña Eloísa, después el tema de las familias de Santa Fe y de tercero la presentación de la matriz, que creo que en orden de importancia, creo que estaría así, gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: También lo de islas.

Directora Presidente: Lo de islas tiene que venir el jueves también, por supuesto. Doña Ericka.

1 **Sra. Masís Calderón:** Sí, yo me iba a referir a eso también, doña Grettel, porque
2 normalmente yo ya remití también un criterio sobre un acuerdo que me habían solicitado
3 ustedes relacionado con una consulta o una denuncia que había presentado la
4 representante o la apoderada de Seico; yo ya lo remití a la Junta Directiva, pero lo que me
5 preocupa es que normalmente eso se atiende como que si fuera correspondencia, eso no
6 es correspondencia porque es correspondencia interna, pero no es correspondencia mía,
7 es más bien un criterio con el cual se atiende un acuerdo que me fue instruido por parte de
8 la Junta, al igual que ya el tema de las islas que igual se me dio un plazo y yo lo devuelvo
9 al secretario Junta señalando que con eso estoy atendiendo un acuerdo de la Junta
10 Directiva.

11 Pero nada más para que se sepa que no tendría que meterse como correspondencia, sino
12 más bien que debería agendarse ese y el otro en algunas las sesiones para que pueda yo
13 presentarles este criterio de las Islas y el otro de Seico en el momento oportuno, porque no
14 debería estar incluido en correspondencia, nada más para referirme a eso, gracias... y el
15 de Islas ya lo tengo también atentado.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo creo que ya nos contestó el abogado también.

17 **Directora Presidente:** Sí, ya tenemos los dos criterios, exactamente.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ya están los dos criterios.

19 **Directora Presidente:** Sí, ese tema entonces lo veríamos el jueves. Don Walter, perdón.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Nada es un asunto de forma doña Grettel, hoy me llamó su asistente
21 y dice que iríamos el jueves a Santa Cruz, no sé si nos alcanza el jueves para hacer sesión,
22 a no ser que la sesión la pasemos para miércoles.

23 **Directora Presidente:** Entonces déjeme ver si podemos coordinar la sesión el viernes en
24 lugar de jueves exacto, porque tenemos que ir jueves de gira a Santa Cruz al proyecto Loma
25 Linda, los que quieran asistir con nosotros, bienvenidos sean como siempre.

26 Yo hago la consulta en el chat aquí de la Junta Directiva don Walter y les aviso.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Disculpe, yo el viernes de 4 en adelante ya tengo un
28 compromiso adquirido y es muy importante, a cualquier otra hora con mucho gusto.

29 **Directora Presidente:** Voy a ver si, por ejemplo de 1 a 3, doña Eloísa.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no tengo ningún problema, voy a hacer la propuesta, listo.

31 **Sra. Masís Calderón:** Tendríamos que coordinar nada más doña Grettel, porque yo tengo
32 juicio el miércoles y tengo juicio el viernes también en la tarde, entonces nada más para
33 coordinar para poder estar en la sesión de Junta y presentar los criterios, tendría que

entonces ver quién me sustituye en el juicio y es que como yo soy la apoderada general judicial.

Directora Presidente: ¿Es en la tarde?

Sra. Masis Calderón: Lo juicios en la tarde.

Directora Presidente: ¿Y en la mañana el viernes podría?

Sra. Masis Calderón: Sí, el viernes en la mañana sí podría.

Directora Presidente: Entonces voy a hacer la pregunta de quiénes pueden viernes en la mañana. Muchas gracias, buenas noches a todos.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 68-2025****DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2025****ACUERDO N°1:**

Dejar sin efecto el acuerdo N° 6 de la sesión 59-2025, del 25 de setiembre de 2025, referido a la aprobación del borrador del “REGLAMENTO TÉCNICO SOBRE TIPOLOGÍA DE TERRENOS ACEPTABLES PARA PROYECTOS EN LA MODALIDAD DE COMPRA DE TERRENO EN VERDE, CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDAS (R-001-25)”, debido a los ajustes que está efectuando la Administración a dicha propuesta de normativa, quedando a la espera esta Junta Directiva de que a más tardar el próximo 10 de noviembre se someta a la resolución este Órgano Colegiado el documento definitivo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**CONSIDERANDO:**

Primero: Que el puesto de Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) se encuentra vacante a partir del 03 de noviembre del 2025, debido a la renuncia presentada el 09 de octubre de 2025 por el Sr. Dagoberto Hidalgo Cortés, la cual entró a regir a partir del día 1° de noviembre del año en curso.

Segundo: Que la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en su artículo 28, confiere a este órgano colegiado la facultad de efectuar nombramientos de Gerentes y Subgerentes.

Tercero: Que la continuidad en la gestión administrativa, financiera y operativa del BANHVI resulta esencial para el cumplimiento oportuno y eficiente de las funciones que la ley le encomienda, por lo que se estima necesario designar de forma interina a una persona con la idoneidad y experiencia requeridas para ejercer las funciones del cargo.

Cuarto: Que el señor Walter Muñoz Caravaca, quien actualmente ocupa el puesto de Subgerente de Operaciones del BANHVI, cumple con las condiciones de idoneidad, conocimiento y trayectoria profesional necesarias para asumir la Gerencia General de manera interina, como recargo de sus funciones, mientras esta Junta Directiva realiza el proceso correspondiente para la designación del Gerente General.

POR TANTO, en uso de las facultades que le confieren a esta Junta Directiva el artículo 28 de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), **SE ACUERDA:**

1) Nombrar al señor Walter Muñoz Caravaca, cédula de identidad N°108240326, mediante recargo de funciones, como Gerente General Interino del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), manteniendo el puesto de Subgerente de Operaciones y percibiendo la diferencia salarial correspondiente del puesto de Subgerente de Operaciones al puesto de Gerente General a.i. del BANHVI.

2) El presente nombramiento regirá a partir del 03 de noviembre del 2025 y se mantendrá vigente hasta que esta Junta Directiva realice el proceso de selección para el nombramiento del titular del cargo o hasta que este Órgano Colegiado disponga lo contrario. Comuníquese a las instancias pertinentes.

Acuerdo Unánime y Firme.- Notifíquese

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1056-2025, del 30 de octubre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el oficio OPTIMUS-OF-0034-2025, suscrito por el jefe del Departamento de Tecnología de

Información y Director del Proyecto “*Optimización de procesos y tecnologías de información medulares para los usuarios BANHVI*” (OPTIMUS), referido a la solicitud de autorización para ampliar los contratos de las plazas creadas en la modalidad de servicios especiales, requeridas para la implementación de dicho Proyecto.

Segundo: Que en el citado oficio, la Dirección del Proyecto OPTIMUS se refiere a la conveniencia de autorizar la ampliación de los plazos de permanencia de las plazas, señalando, en resumen, que, debido a los desplazamientos de fechas en algunas fases del proyecto, las nuevas fechas establecidas para salir a producción son las siguientes: los módulos de Fase I FOSUVI se liberarán a producción en diciembre 2025; los módulos de Fase III Recursos Humanos, se liberarán a producción en enero de 2026 (la primera Ola) y en marzo de 2026 (la segunda Ola); y los módulos de Proveeduría se liberarán a producción en setiembre de 2025. Se reitera, también, que una vez realizado el pase a producción, es necesario que el recurso humano asignado a la implementación se mantenga en el proyecto hasta alcanzar su estabilidad. Además, hace ver que, con respecto a esta solicitud, se cuenta con el estudio y el dictamen favorable de la Dirección Administrativa, emitido por medio del oficio BANHVI-DAD-OF-178-2025, del 22 de octubre de 2025, en el cual se confirma la necesidad de que el recurso humano asignado a la implementación de las referidas etapas se mantenga en el Proyecto hasta alcanzar su estabilidad, según el detalle de plazas, funcionarios y plazos propuestos en dicho documento.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, con el propósito de gestionar que el Proyecto OPTIMUS sea desarrollado e implementado a cabalidad.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la ampliación, en los mismos términos y condiciones que se detallan en los oficios OPTIMUS-OF-0034-2025 de la Dirección del Proyecto OPTIMUS y BANHVI-DAD-OF-178-2025 de la Dirección Administrativa, al plazo de permanencia de las plazas creadas en la modalidad de servicios especiales, requeridas para la implementación del Proyecto OPTIMUS.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:**CONSIDERANDO:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1019-2025, del 27 de octubre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-DFNV-OF-0231-2025 de la Dirección FONAVI, en el que presenta la propuesta de acreditación de entidades autorizadas para el **Subprograma de Avals 2025-2026**, al amparo del artículo 61 del Título Cuarto "*Programa de Avals a las Operaciones de Crédito de Vivienda*" del "Reglamento de los Programas de Crédito y Avals del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" y conforme al Subprograma de Avals, aprobado por esta Junta Directiva para el período 2025-2026, según consta en el acuerdo N° 2 de la sesión 44-2025, celebrada el 23 de julio de 2025.

Segundo: Que en el informe adjunto a dicho oficio, la Dirección FONAVI detalla los factores considerados en el proceso de acreditación, los resultados obtenidos y la distribución de recursos del Fondo de Avals, así como la recomendación para la acreditación de las Entidades Autorizadas que participaron en este proceso.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración y, por consiguiente, lo que procede es acreditar a las Entidades Autorizadas que participarán en el Programa de Avals del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y autorizar la distribución de los recursos del Subprograma de Avals 2025-2026; esto, en función de los montos requeridos por cada Entidad Autorizada.

POR TANTO, con fundamento en lo establecido en el artículo 61 del Reglamento de los Programas de Crédito y Avals del FONAVI y en el Subprograma de Avals 2025-2026, **se acuerda:**

1) Acreditar a las siguientes Entidades Autorizadas para participar en el Programa de Avals del BANHVI:

- Banco Nacional de Costa Rica
- Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo
- Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo

2) Avalar la distribución de los recursos del Subprograma de Avals 2025-2026 en función de los montos requeridos por cada Entidad, según el siguiente detalle:

Entidad Autorizada	Monto asignado (¢)
Banco Nacional de Costa Rica	1.000.000.000,00
Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo	2.000.000.000,00
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	250.000.000,00
TOTAL	3.250.000.000,00

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-1054-2025, del 30 de octubre de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-IN-0009-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, once operaciones individuales de segundo Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio y por situación de extrema necesidad, para familias del proyecto habitacional La Flor, ubicado en el Distrito Carrandí del cantón de Matina, provincia de Limón.

Segundo: Que en dichos oficios, la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI presentan 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 segundos bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-SGO-IN-0007-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Grupo Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de once operaciones individuales de segundo Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio o compra de lote y construcción en el proyecto habitacional La Flor, ubicado en el Distrito Carrandí del cantón de Matina, provincia de Limón, de conformidad con el siguiente detalle:

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
González Fuentes Ventura	7-0055-0185	107525	No aplica	32.032.471,99	0,00	1.097.640,04	33.130.112,03
Bonilla Montero Irene Verónica	7-0141-0620	116074	No aplica	28.492.051,84	0,00	992.586,90	29.484.638,74
Berrocal Hernández Gloria María	7-0122-0614	L-122609-000	No aplica	34.008.664,84	0,00	1.240.511,11	35.249.175,95
Montero Vega Yahaira	7-0181-0793	L-123092-000	No aplica	28.492.051,84	0,00	959.586,90	29.451.638,74
Reyes Duarte María de los Ángeles	7-0104-0368	127057	No aplica	27.449.180,06	0,00	934.568,95	28.383.749,01
Borge Carmona Estebana Victoria	155811860511	107514	No aplica	27.449.180,06	0,00	987.568,94	28.436.749,00
Castro Sancho María Lidia	7-0061-0543	7-127033	No aplica	33.673.010,21	0,00	1.131.924,44	34.804.934,65
Cerdas Martínez Cándida	7-0075-0009	7-116072	No aplica	28.492.051,84	0,00	962.586,90	29.454.638,74
Brenes Ortega Yaritza Ivette	7-0175-0887	7-107515	No aplica	27.449.180,06	0,00	987.568,94	28.436.749,00
Mora Bolívar Kattia María	6-0251-0119	747995	7.000.000,00	12.722.661,13	0,00	1.732.054,03	21.454.715,16
Jiménez Gómez Rosa Elena	155803144603	7-122607	No aplica	23.374.115,50	0,00	903.503,53	24.277.619,03

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

3) 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.

4) En el caso de los subsidios a favor de los señores González Fuentes Ventura, Bonilla Montero Irene Verónica, Reyes Duarte María de los Ángeles, Borge Carmona Estebana

Victoria, Castro Sancho María Lidia, Cerdas Martínez Cándida, Brenes Ortega Yaritza Ivette y Jiménez Gómez Rosa Elena, deberá demolerse la construcción existente.

5) En el caso de la señora Berrocal Hernández Gloria María, para los efectos legales e imposición de las nuevas limitaciones y habitación familiar, debe comparecer el copropietario registral Rigoberto Vásquez Picado para que consciente todos los actos jurídicos que se van a otorgar.

6) En los casos de los señores Borge Carmona Estebana Victoria, Castro Sancho María Lidia, Cerdas Martínez Cándida y Brenes Ortega Yaritza Ivette, se debe considerar lo siguiente:

a) Debido a que según el criterio legal de la entidad existe sobreposición o traslape en la propiedad postulada la gestión administrativa debe subsanar el traslape, se ejecutará en paralelo con la construcción de las obras.

b) Se les informe a las familias propietarias de inmuebles con problemas de traslapes, de la situación, el área que se estaría disminuyendo o aumentando, y que la Administración será la responsable de subsanar el traslape, asumiendo todos los trámites administrativos y los costos para el dicho trámite.

c) El Desarrollador se encargará de tramitar los nuevos planos que corrigen el traslape y modifican el área del terreno. Esto en paralelo con la construcción de las obras, y que el último desembolso quedará condicionado a que se encuentre corregido el traslape.

d) En la escritura de formalización, sin que tome nota el Registro, debe quedar el compromiso del propietario del inmueble, a comparecer para corregir el traslape.

e) De igual manera, debe constar el compromiso de la Administración de cubrir los costos del nuevo plano y la corrección a nivel de Registro, así como el compromiso del Desarrollador.

f) Se proceda con la formalización del Bono en escritura pública, y en paralelo se realice el subsane del traslape.

7) En el caso de la señora Mora Bolívar Kattia María, se debe considerar lo siguiente:

a) De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el Acuerdo No 3, punto 2, de la Sesión 05-2022, del 20 de enero del 2022, se deberán tomar las acciones pertinentes para garantizar la demolición de la vivienda y el traspaso de la propiedad al BANHVI.

b) Según lo establecido en el acuerdo No. 9, punto 6, de la sesión 70-2022, del 06 de diciembre de 2022, se deberá velar porque los inmuebles donados a la institución no sean invadidos por terceros, para que estos alcancen el objetivo propuesto en el punto 3 del citado acuerdo No. 3 de la sesión 05-2022.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de cuarenta lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Cascajal, ubicado en el distrito La Tigra del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0288-2025, BANHVI-DT-IN-0256-2025 y BANHVI-DT-ME-0211-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la actualización del formulario S-002, la vigencia del permiso de construcción, el trámite adecuado de los planos de vivienda con respecto al sistema constructivo y a las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI, la rectificación de los vértices de los lotes, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas y de las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados, la liquidación de las obras construidas, el acatamiento de la normativa vigente, y la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0046-2025, del 24 de octubre de 2025 –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las notas

BANHVI-SGO-OF-0455-2025 y BANHVI-GG-OF-0999-2025 respectivamente, ambas del 24 de octubre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos, el Plan de Acompañamiento Social (PAS) y las condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe BANHVI-DF-IN-0046-2025, siendo que –según lo ha documentado la Administración–se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Quinto: Que complementariamente, con base en el análisis de riesgo realizado por el Departamento Técnico, que consta en el apartado 3 del informe BANHVI-DT-IN-0288-2025, y acogiendo lo recomendado por la Asesoría Legal en la presente sesión, se estima conveniente girar instrucciones a la Administración y a la entidad autorizada para que, en los respectivos contratos, se incluya una cláusula de reconocimiento de precios adicionales solamente para lluvias que superen el promedio de 5 años anteriores para la zona y, además, se contemplen, en los casos que corresponda, las otras acciones de mitigación indicadas en dicho apartado por el Departamento Técnico.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 40 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Cascajal, ubicado en el distrito La Tigra del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa SOMABACU S.A., cédula jurídica 3- 101-017266, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢1.057.426.911,25** (mil cincuenta y siete millones cuatrocientos veintiséis mil novecientos once colones con 25/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 40 lotes por el monto promedio de ¢9.063.710,75, para un monto total de ¢362.548.430,00.

b) Construcción de 40 viviendas por un monto total de ¢650.858.888,88.

c) Gastos de formalización de las 40 operaciones por un monto promedio de ¢301.076,46, para un monto total de ¢12.043.058,51.

d) Fiscalización de inversión de las 40 viviendas, por un monto total de ¢4.520.889,46.

e) Kilometraje de la fiscalización de las 40 viviendas, por un monto total de ¢1.330.884,00.

f) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de ¢26.124.760,41; según el siguiente detalle:

- Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: ¢20.624.760,00 (Incluye IVA), lo que representa el 2,00% del costo total del proyecto.
- Fiscalización Entidad Autorizada: ¢5.500.000,00; lo que representa el 0,47% del costo total del proyecto.

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

Jefatura de familia	Identificación	Terreno (¢)	Monto de Vivienda (¢)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje (¢)	Variable Social (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	TOTAL (¢)
Mireya Matamoros Vargas	202730738	9 908 000,00	18 112 738,93	125 771,08	33 272,10	653 119,01	200 980,33	29 033 881,46
Noelia Rodriguez Gómez	155820-327012	10 056 920,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	359 656,14	28 993 830,55
Maria Esther Flores Jimenez	155812-458703	8 667 250,00	17 945 754,51	124 617,60	33 272,10	653 119,01	275 414,53	27 699 427,74
Linnette Moya Segura	104121471	8 688 060,00	17 945 754,51	124 617,60	33 272,10	653 119,01	275 496,83	27 720 320,05
Karen Maria Aguilar Cubero	207580271	8 708 590,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	327 049,61	25 095 010,40
Tatiana Francesca Arias Monge	206150411	8 806 500,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 759,15	25 120 629,94
Karla Mariela Arrieta Campos	206180823	8 872 320,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 019,47	25 186 710,26
Maria Delia Bermudez Villegas	206810873	8 937 580,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 214,02	25 325 164,81
Maikel Martin Campos Chinchilla	205900230	9 034 420,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 706,46	25 422 497,25

Kisha Fiorella Madrigal Vallejos	604640315	9 098 280,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 031,18	25 486 681,97
Francisco Javier Gaitán Alvarado	203680064	8 648 640,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 134,82	24 962 145,61
Kimberly Garcia Rojas	114740022	8 711 510,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 383,47	25 025 264,26
Evelyn Gonzalez Rojas	206550323	8 775 710,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 637,38	25 089 718,17
Flor Maria Herrera Cruz	900680659	8 841 300,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	327 724,44	25 228 395,23
Margarita Jaime	15582-4978712	8 904 400,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 146,35	25 218 917,14
Carol Madrigal Castro	304500281	8 935 740,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 270,30	25 250 381,09
Gladys Juanita Valles Lopez	504470839	9 030 930,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 688,71	25 418 989,50
Gerardo Marín Quiros	204970451	9 094 400,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 897,80	25 409 668,59
Susana De Los Angeles Monge Román	112780126	9 126 960,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 177,02	25 515 507,81
Mabily Muñoz Porras	206170058	9 219 780,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 649,01	25 608 799,80
Jessica Vannessa Núñez Ramirez	205870414	9 157 350,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 331,55	25 546 052,35
Diana Garcia Hernandez	155839-842130.	8 904 400,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 045,30	25 291 816,09
Jesus Liborio Rojas Murillo	502260195	8 681 100,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 263,20	24 994 733,99
Silvia Elena Barahona Badilla	206410889	8 454 600,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	325 758,07	24 839 728,86
Diego Esteban Sanchez Castro	401810069	7 993 700,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	251 544,53	24 304 615,32
Katherinne Valeria Solera Villarreal	208150428	8 285 880,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	324 900,13	24 670 150,92
Jose Napoleon Castellano Espinoza	155820-075111	10 115 700,00	20 611 651,53	143 032,88	33 272,10	653 119,01	382 891,25	31 939 666,77
Yendry Ivette Solorzano Vado	206770373	9 620 650,00	20 611 651,53	143 032,88	33 272,10	653 119,01	380 521,00	31 442 246,52
Jose Luis Paz Paz	155810-316931	10 214 880,00	18 112 738,93	125 771,08	33 272,10	653 119,01	282 373,71	29 422 154,84
Meliza Zuñiga Lopez	503480697	9 821 700,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	358 532,41	28 757 486,81
Millena Sandoval Sanchez	206390342	9 705 430,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	332 118,54	26 096 919,33
Sandra Olivar Mendoza	155840-950416	9 322 950,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	355 996,26	28 256 200,67
Geoconda Del Socorro Plata Loaisiga	155819-505024	9 308 390,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	355 922,23	28 241 566,63
Ronald Gerardo Varela Solano	204980569	8 606 040,00	21 207 778,09	147 119,64	33 272,10	653 119,01	295 699,21	30 943 028,05

Luis Adolfo Cano Solano	304760502	8 774 220,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 631,49	25 088 222,28
Gilber Gerardo Solorzano Bado	207050509	9 039 590,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 732,74	25 427 693,54
Ana Maria Ramona Arce Vega	203880832	9 246 300,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	256 498,56	25 562 169,35
Yamilet Tinoco Castro	155826-183907	9 195 680,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	256 298,36	25 511 349,15
Jilda Jahaira Quiñonez Tinoco	155827-415235	9 071 880,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 808,73	25 387 059,52
Enriquez Santos Manuel	155821-145501	8 960 700,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	354 154,22	27 892 108,63

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

3.1 Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

3.2 Constructor: SOMABACU Sociedad Anónima, cédula jurídica: 3-101-017266, bajo el modelo contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y construcción de viviendas, a firmar entre la Entidad autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

Complementariamente, con base en el análisis de riesgo realizado por el Departamento Técnico, que consta en el apartado 3 del informe BANHVI-DT-IN-0288-2025, y acogiendo lo recomendado por la Asesoría Legal en la presente sesión, se giran instrucciones a la Administración y a la entidad autorizada para que, en los respectivos contratos, se incluya una cláusula de reconocimiento de precios adicionales solamente para lluvias que superen el promedio de 5 años anteriores para la zona y, además, se contemplen, en los casos que corresponda, las otras acciones de mitigación indicadas en dicho apartado por el Departamento Técnico.

3.4 Garantías fiduciarias por otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía fiduciaria del 8% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor de los terrenos (un pagaré en el cual Grupo Mutual, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la

Vivienda sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

3.6 Adicionalmente, la entidad autorizada otorgará una garantía fiduciaria (pagaré) a favor del BANHVI por cada tracto de desembolso que reciba en lo sucesivo (totalidad del monto que le gire el BANHVI) de conformidad con el plan de desembolsos previamente aprobado por esta institución, teniendo la obligación la entidad autorizada de mantener siempre garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

3.7 Plazo del contrato:

a-) El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de veintiséis meses en total. Estos plazos cuentan a partir de la orden de inicio otorgada por la Entidad Autorizada, la cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la Entidad y el Desarrollador y compuesto de la siguiente forma:

- Plazo para firma del contrato: un mes.
- Plazo para póliza y permisos: dos meses (posterior a la firma del contrato).
- Plazo para formalización de operaciones y orden de inicio: cuatro meses, con firma de contratos y obtención de permisos de construcción.
- Plazo para la ejecución de las obras (casas, aceras, asfaltado, hidrante, área de juegos infantiles): catorce meses (con tres meses paralelos al plazo para formalización y orden de inicio).
- Plazo para la devolución de las garantías: tres meses (posterior al plazo de ejecución de obras).

1 - Plazo para el cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada: tres meses
2 (posterior a la Devolución de garantías).

3 - Plazo para el cierre técnico y financiero por parte del BANHVI: dos meses (posterior al
4 cierre técnico y financiero de la entidad autorizada).

5 b-) El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de 21 meses para la
6 construcción de las obras. La firma de este contrato no deberá exceder 10 días naturales y
7 firmado el contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada.

8 La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se
9 encuentren deshabitadas y conforme se entreguen las viviendas.

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

14 **3.8 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos
15 con la entidad autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y
16 financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 40 operaciones detalladas en el
17 apartado 2 del presente acuerdo.

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

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

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

1 constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados corresponde al monto
2 de financiamiento de las soluciones habitacionales.

3
4 **7.** La entidad autorizada deberá velar porque las familias reciban el bien libre de
5 gravámenes y con los impuestos municipales al día.

6
7 **8.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización deberá ser aportado por
8 los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que
9 deben aportar por concepto de gastos de formalización, según el detalle consignado en el
10 apartado 2 del presente acuerdo.

11
12 **9.** Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad
13 autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos
14 de formalización establecida por el BANHVI.

15
16 **10.** Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión
17 en cada expediente de las opciones de compraventa, con los montos indicados, para cada
18 solución habitacional, en el apartado 2 del presente acuerdo.

19
20 **11.** Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete
21 la normativa vigente, tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional
22 para la Vivienda.

23
24 **12.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente
25 justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los
26 casos individuales.

27
28 **13.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
29 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH. Esto, según lo dispuesto en
30 acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

31
32 **14.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de
33 Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI en el acuerdo
34 N°6 de la sesión 64-2012.

1
2 **15.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de
3 obras, bodeguero y guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia
4 del personal a tiempo completo en el proyecto; en caso contrario se cancelará el
5 proporcional de los días laborados.

6
7 **16.** La firma del contrato y la formalización de las operaciones quedara condicionada al
8 acatamiento de todas las recomendaciones, realizadas por el Departamento Técnico en los
9 informes BANHVI-DT-IN-0288-2025 y BANHVI-DT-IN- 0256-2025.

10
11 **17.** Previo a la firma de los contratos, será necesario presentar el uso de suelo debidamente
12 actualizado y vigente, así como el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad
13 de San Carlos.

14
15 **18.** Según lo recomendado por el Departamento Técnico del BANHVI, deberá hacerse una
16 retención de ₡3.500.000,00 por cada lote, para un total de ₡140.000.000,00 (ciento
17 cuarenta millones de colones exactos), de forma que se cuente con una garantía de que, al
18 finalizar la construcción de las viviendas, éstas cuenten con la infraestructura adecuada.

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 *****

21
22 **ACUERDO N°7:**

23 **Considerando:**

24 **Primero:** Que mediante el acuerdo N° 7 de la sesión 50-2023, del 23 de octubre de 2023,
25 la Junta Directiva de este Banco otorgó a Coopenae R.L. –al amparo del artículo 59 de la
26 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– el financiamiento para el
27 desarrollo del proyecto habitacional La Esperanza, ubicado en el distrito San Miguel del
28 cantón de Naranjo, provincia de Alajuela.

29
30 **Segundo:** Que Coopenae R.L. ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir
31 dos núcleos familiares del citado proyecto de vivienda, debido a la renuncia o al
32 incumplimiento de requisitos por parte de las familias originales para postularse a una
33 solución de vivienda en el proyecto.

34

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0042-2025, del 21 de octubre de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-ME-0987-2025, del 23 de octubre del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en el citado informe BANHVI-DF-IN-0042-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto La Esperanza:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Méndez Umaña Carmen Lidia	203940296	Calderón Fonseca Hazel	112870029

2) Autorizar la inclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto La Esperanza:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Morales Navarro Mileidy	207770468	Obando Corrales Angie	118130424

3) Aprobar para dicho proyecto de vivienda un financiamiento adicional por un monto total de **¢271.929,57** a efectos de cubrir la diferencia del monto de los bonos correspondientes a los gastos de formalización que el BANHVI financia para las familias que se van a sustituir, según el siguiente detalle:

Jefatura de familia	Cédula	Financiamiento adicional (¢)
Morales Navarro Mileidy	207770468	90.643,19
Obando Corrales Angie	118130424	181.286,38

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 75-2022, del 22 de diciembre de 2022, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Coopenae R.L. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 61 viviendas en el proyecto habitacional El Silencio, ubicado en el distrito San Rafael del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela.

Segundo: Que Coopenae R.L. ha solicitado la autorización de este Banco para cambiarles el lote a dos familias beneficiarias del citado proyecto habitacional, debido a que, según lo señalado por la entidad autorizada, la señora Claudia Cruz Varela, a quien se le asignó en el momento de la postulación la vivienda #B-34, ha sido sometida a diversas intervenciones quirúrgicas en sus rodillas y la vivienda asignada presenta un acceso con gradas de considerable inclinación, lo cual dificulta su movilidad y adecuada habitabilidad. En consecuencia, se expuso esta situación a la familia del señor Johnny Obando Urbina, la cual ha accedido a realizar el cambio de la vivienda.

Tercero: Que por medio del oficio BANHVI-DF-IN-0041-2025, del 15 de octubre –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las notas BANHVI-SGO-OF-0449-2025 y BANHVI-GG-OF-0988 respectivamente, ambas del 23 de octubre del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y recomienda autorizar los cambios requeridos por Coopenae R.L.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar los citados ajustes que propone la Dirección FOSUVI a las condiciones del financiamiento del proyecto habitacional El Silencio, en los mismos términos que se indican en el informe BANHVI-DF-IN-0041-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar el cambio de lote a dos familias beneficiarias del proyecto habitacional El Silencio, de conformidad con lo indicado por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0041-2025 y según el siguiente detalle:

Beneficiario: Claudia Cruz Varela, cédula 202660063	
Asignación original	Nueva asignación

N° de vivienda	Tipo de vivienda	Monto del Bono (¢)	N° de vivienda	Tipo de vivienda	Monto del Bono (¢)
B-34	Vivienda típica	33.796.911,38	A-12	Vivienda típica	28.652.332,52

Beneficiario: Johnny Obando Urbina, cédula 155822779520					
Asignación original			Nueva asignación		
N° de vivienda	Tipo de vivienda	Monto del Bono (¢)	N° de vivienda	Tipo de vivienda	Monto del Bono (¢)
A-12	Vivienda típica	28.652.332,52	B-34	Vivienda típica	33.796.911,38

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°9:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-1000-2025 y BANHVI-SGO-OF-0451-2025, ambos del 24 de octubre de 2025, la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones avalan y someten a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0043-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 5 de la sesión 40-2025, del 07 de julio de 2025, a favor de la señora Rosalina Cerdas Mora, cédula de identidad N° 2-0202-0577.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Grupo Mutual, señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido a que, por una decisión personal, la señora Cerdas Mora ha renunciado formalmente a continuar con el proceso de su postulación al bono de vivienda.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-IN-0043-2025.

Por tanto, se acuerda:

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1051669093, aprobado con el acuerdo N° 5 de la sesión 40-2025, del 07 de julio de 2025, por un monto de ¢15.550.340,00 a favor de la señora Rosalina Cerdas Mora, cédula de identidad N° 2-0202-0577.

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 *****

3

4