

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 69-2025

DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

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

Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones y Gerente General a.i; 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.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Aprobación de orden del día.
- 2º. Lectura y aprobación del acta de la sesión 67-2025 del 27/10/2025.
- 3º. Ampliación de criterios del abogado externo y de la Asesoría Legal, sobre la pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados a la construcción total de

- 1 viviendas para familias que habitan en los territorios insulares, a la luz de lo
2 establecido en el artículo 47 del ROSFNV. (Oficio BANHVI-AL-OF-0139 y escrito del
3 4/11/2025)
- 4 4°. Participación de miembros de la Junta Directiva en la Jornada de Gobierno
5 Corporativo “Marco de la Gobernanza en la sostenibilidad”.
- 6 5°. Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira y
7 Venado. (Oficio BANVI-GG-0998-2025) – CONTINUACIÓN
- 8 6°. Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en el proyecto Los
9 Naranjos. (Oficio BANVI-GG-1079-2025)
- 10 7°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida (costos
11 indirectos y de inspección). (Oficio BANVI-GG-1017-2025)
- 12 8°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cerro Verde. (Honorarios de
13 fiscalización de adecuación del sistema de agua potable). (Oficio BANVI-GG-OF-
14 1018-2025)
- 15 9°. Propuesta de redistribución de recursos del presupuesto FOSUVI 2025 y distribución
16 de recursos provenientes de una asignación extraordinaria del FODESAF.
- 17 10°. Análisis del Informe DFOE-CIU-IAD-00006-2025 de la Contraloría General de la
18 República, denominado “Informe de Auditoría sobre la asignación transparente de
19 bonos individuales del artículo 59 con recursos del Fondo de Subsidios para la
20 Vivienda, ejecutada en el Banco Hipotecario de la Vivienda”. (Oficios No. 21.816,
21 BANHVI-GG-OF-1065-2025 y N° 21.815)

22 *****

23

24 **1° Aprobación de orden del día**

25

26 **Directora Presidente:** Aprobación del orden del día, ¿alguien tiene alguna observación al
27 respecto?; yo tengo una y es incluir un acuerdo para que tres de los miembros de la Junta
28 Directiva asistan a una capacitación del Instituto de Gobierno Corporativo en Costa Rica,
29 que se llama *Jornada de Gobierno Corporativo, Marco de la Gobernanza en la*
30 *Sostenibilidad*, el próximo 4 de diciembre, de 8 a 12 del día; los directivos que presentaron
31 interés fueron doña Lina, don Miguel y don Marcos Carazo; esta inversión es de ₡95.000
32 (Noventa y cinco mil colones), porque creo que no estamos afiliados, ¿verdad?

33 **Sr. López Pacheco:** No, señora.

Directora Presidente: ₡95.000 (Noventa y cinco mil colones), por persona más el 2% de IVA y sería en el Hotel Radisson de San José.

Entonces nada más es incluir ese acuerdo en agenda, podemos ponerlo después de la lectura y aprobación del acta, para votarlo de una vez, si les parece. Don Mauricio, después don Walter.

Sr. González Zumbado: Doña Grettel, nosotros presentamos el plan anual de la Auditoría para aprobación, tenemos tiempo hasta el quince para incorporarlo.

Director Carazo Campos: Don David, vieras que se escuchan muy bajo doña Grettel y Mauricio.

Sr. González Zumbado: ¿Me escucha, don Marcos?

Director Carazo Campos: Sí, ahí sí.

Sr. González Zumbado: Okey, en uno de los puntos del acta está el plan anual de la Auditoría Interna, nosotros tenemos plazo hasta el 15 de noviembre para incorporarlo a la Contraloría General de la República, creo que está como punto 15.

Sr. López Pacheco: 16.

Sr. González Zumbado: 16. Ahora, tengo mis dudas que se pueda ver si está en ese punto, no sé si se podría priorizar, no sé.

Directora Presidente: Perfecto, entonces está en el punto 15, sería tal vez pasarlo después de la aprobación de los bonos.

Sr. López Pacheco: Muy bien, voy a anotarlo.

Directora Presidente: Okey, perfecto, ese punto, gracias. Don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, es con el tema de punto 14, que es una capacitación que tiene que dar doña Rita con toda la Junta, esta capacitación dura alrededor de 45 minutos, entonces la propuesta era si a las 6 de la tarde podíamos parar, para iniciar con la capacitación o trasladarla el jueves, sería que quede en Junta el jueves, sería otra opción, ustedes lo valoran.

Director Carazo Campos: Yo diría mejor que pasarla al jueves, son demasiados puntos.

Directora Presidente: Yo también creo.

Director Carazo Campos: Doña Grettel, preguntarle a don Walter, el tema de la distribución, no sé si fuera bueno verla, porque no sé cómo está con los proyectos, ya estamos mediados de noviembre y si para traer proyectos o algo para aprobar ocupa la distribución, sería importante verla. No sé Walter como lo ve, porque tenemos muchos puntos adelante.

Directora Presidente: De hecho, yo les iba a decir que subiéramos ese tema, qué dicha que me lo recordaste, la distribución está en el punto nueve, pongámoslo tal vez de después de... tenemos la ampliación de los criterios del abogado, tenemos los 26 bonos que es importante, después de los otros 26 bonos también podemos poner ahí el acuerdo de la capacitación y la redistribución, don Luis Ávalos, lo subiríamos a punto siete, más o menos iría quedando. Ah, bueno, perdón, también la del punto 14 que lo subimos, entonces quedaría punto cinco, el acuerdo de la capacitación; punto seis.

Sr. López Pacheco: Ah, cinco, me dijo que después de aprobación del orden.

Directora Presidente: No, el acuerdo de la capacitación de Gobierno Corporativo.

Sr. Muñoz Caravaca: Después de la aprobación de los 26 bonos.

Directora Presidente: Punto seis, sería el plan de trabajo de la Auditoría Interna, y punto siete, sería la redistribución, así quedaría. Listo, perfecto, entonces sometemos a aprobación la agenda.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado.

Directora Presidente: Aprobado de mi parte

Director Arias Varela: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

2° Lectura y aprobación del acta de la sesión 67-2025 del 27/10/2025

Directora Presidente: Bueno, lectura y aprobación del acta de la sesión 67 del 27 de octubre. Votemos, por favor. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado.

Director Arias Varela: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

1 **Directora Presidente:** Gracias, entonces iniciamos la agenda, con el tema de la ampliación
2 de criterios del abogado externo y de Ericka también.

3 *****

4
5 **3° Ampliación de criterios del abogado externo y de la Asesoría Legal, sobre la**
6 **pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados a la construcción total de**
7 **viviendas para familias que habitan en los territorios insulares, a la luz de lo**
8 **establecido en el artículo 47 del ROSFNV**

9
10 [Se incorpora a la sesión el señor Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo de la Junta
11 Directiva]

12 **Directora Presidente:** Bienvenido, don Ronald, iniciamos con usted si gusta, con el criterio
13 suyo, mientras se suma Ericka.

14 **Sr. Hidalgo Cuadra:** Buenas tardes a todos, yo solo puedo resumir tal vez algunos
15 antecedentes que he pensado el fin de semana antes de que me llamara, bueno, con motivo
16 de la llamada de don David.

17 Como se recordará, para rendir el criterio sobre el tema de territorios insulares, lo que se
18 me remitió fue un acuerdo de Junta Directiva, junto con una profusa documentación sobre
19 el tema, se incluyeron casos que ya estaban aprobados, que ya estaba acordado el
20 financiamiento, eso hizo que el enfoque del criterio original fuera explicar el régimen
21 general, sin exponer un problema concreto o duda puntual, por cuanto el acuerdo de Junta
22 Directiva no puntualizaba algo concreto y el tema era bastante amplio.

23 Posteriormente, el criterio fue complementado para reafirmar que las categorías de
24 remodelación, ampliación, posee un contenido técnico, tal y como indica el 66, atinente a la
25 materia de ingeniería, que es lógicamente importante abarcar desde el punto de vista de
26 ingeniería.

27 Ahora se formula un cuestionamiento concreto y me llamó la atención que paralelamente al
28 tema de limitación en el tope, se suspenden los proyectos, se suspende el desembolso y
29 es el hecho de que puede existir una regulación en el Reglamento de Operaciones, para
30 remodelaciones o ampliaciones en el programa RAMT, pero con un tope o límite extensivo
31 al tema del artículo 66 para territorios insulares, este es un cuestionamiento que aparece
32 ahora y hubiera sido interesante conocer su procedencia, no sé si la procedencia fue alguna
33 discusión en el seno de la Junta o si fue alguna observación de la Auditoría Interna, haber

conocido cuál era la posición de la Auditoría Interna que originaba ese tema específicamente.

¿Qué es lo que estamos subrayando en este momento?, que lo que debe quedar claro es que si los casos concretos pueden ser cobijados por la Ley del Sistema Financiero o por el programa RAMT, es un punto técnico, como ya ha sido advertido por esta Asesoría, claro que no estamos frente a una cuestión meramente jurídica.

Así es que lo que es importante acotar, es el problema que estamos buscando solucionar con la Junta Directiva y es que, si hay un tope, esto pudo haber sido atendido oportunamente, lo que estamos subrayando ahora es que puede haber un razonamiento que diga “Bueno, el 66 podría ser un tope”, ya las categorías dentro de las cuales subsumir cada proyecto, si es artículo 66 o si es el proyecto RAMT, ya esos es un aspecto técnico eminentemente de ingeniería. Básicamente eso.

Yo traté incluso de que el criterio último fuera bastante claro y breve, creo que entre más hablo más se confunde. Bueno, el criterio lo que subraya son dos puntos; primero, que el artículo 66 es una fuente normativa, que es superior al reglamento y no distingue nada, no dice nada, no, dice: “Pero conforme a lo que el BANHVI reglamenta internamente, conforme...”, no, el 66 da una línea de habilitación al BANHVI sin calificación alguna; y el segundo punto es que el programa de reparaciones no puede afectar a la inversa el programa del 66 de la ley, son dos fuentes normativas independientes y separadas. Ya si estamos frente a un tema de RAMT, o un tema del 66, ya eso será una valoración desde el punto de vista de ingeniería.

Director Arias Varela: Licenciado, perdón, ¿puedo?

Sr. Hidalgo Cuadra: Adelante.

Director Arias Varela: Sí, en español, básicamente lo que me está diciendo usted es que la ley no establece tope, ni dice que se establecerá un tope vía reglamento y que el reglamento nos lo inventamos –“nos” digo, porque somos Junta– pero alguien se lo puso por algún criterio, está bien, pero alguien estableció un límite por reglamento, aunque ahí no lo decimos.

Sr. Hidalgo Cuadra: Digamos que yo parto de que el reglamento no nació de la nada, sino que es producto del proceso interno del BANHVI, etcétera... es decir, tampoco fue que apareció de la nada, entonces lo que me preocuparon fueron dos cosas: que el reglamento se invocara hasta ahora y, segundo, que se suspendiera el proyecto.

La impresión que me daba era que era muy obvio y que la Junta ordenaba detener, ah, caramba, eso me llamaba la atención bastante, pero desde el punto de vista legal, el 66 no

1 tiene calificación alguna, ese es el punto. Digamos que si hubiera una discrepancia, “No, el
2 47 establece un límite”, perfecto, a uno le hubiera gustado conocer esa posición, qué lo
3 justifica, qué lo motiva, qué lo desarrolla, pero para tener algo contra que contraponer un
4 razonamiento, tenga o no razón, etcétera...

5 **Director Arias Varela:** Gracias.

6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, Ronald, ¿Grettel, puedo?

7 **Directora Presidente:** Adelante, por favor, doña Lina.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Le llama la atención que se interrumpa el desarrollo
9 del proyecto, que se deje porque eso no es apropiado, porque es un acuerdo firme después
10 de haberlo tomado, o por otra razón?

11 **Sr. Hidalgo Cuadra:** No, sencillamente porque me llamaba la atención la importancia que
12 le daba la Junta Directiva, como para adoptar un acuerdo de suspensión, no es un tema
13 jurídico, es sencillamente un tema que me llamaba la atención, que operativamente la Junta
14 ordenara detener la ejecución del acuerdo, únicamente.

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias.

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

17 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, lo primero, quisiera empezar por ese punto, por
18 supuesto usted sabe que la Auditoría puede desarrollar alguna clase de alerta sobre temas
19 en los que la Junta Directiva ha resuelto, porque al fin y al cabo cree que hay artículos no
20 contemplados en el análisis y, por supuesto, bajo el derecho que le asiste la Junta entró a
21 valorar.

22 No voy a hacer más explicaciones sobre el tema, porque la alerta se debe a un informe que
23 prepara la Auditoría sobre lo acontecido en este proceso, pero sí está claro que, ante una
24 alerta, la Junta entra a valorar que requiere el criterio de legalidad, tanto de la Asesoría
25 Legal como de la Asesoría Legal externa, ¿podrá eso entonces explicar?

26 **Sr. Hidalgo Cuadra:** No, tal vez lo que, don Guillermo, me llamaba la atención, es que al
27 margen de lo jurídico, de lo estrictamente legal, que no viene al caso, ese punto de la
28 suspensión era que uno percibía que dependía de lo que uno dijera, si se proseguía o se
29 mantenía la suspensión, ese era el peso que uno sentía que se estaba recargando.
30 Entonces eso era la impresión y la preocupación también que yo tenía por un punto muy
31 específico, básicamente.

32 **Director Alvarado Herrera:** Está bien, por supuesto y aclaro que ante una alerta de la
33 Auditoría Interna entramos a analizar un artículo que no se había considerado en el análisis,

ni de la Asesoría Legal interna ni externa, por tal motivo se veía la necesidad de entrar en ese análisis.

Pero voy al análisis. El artículo 59 de la Ley 7052, que es la ley que rige el Sistema, señala en un segundo párrafo que para reparaciones o mejoras, será una forma proporcional el monto del bono, no dice total, dice proporcional, por supuesto, la reparación o mejora no conlleva a construir una casa nueva, como lo que el artículo 59 pretende para las familias de extrema necesidad, es lógico pensar entonces y lo dice así el legislador en la propia ley del Sistema, que para los casos de mejora y reparación, el establecimiento del bono será proporcional y que lo va a establecer el reglamento respectivo.

Entonces lo primero que quisiera señalar, es que el legislador dijo, "Bueno, si es reparación o ampliación no es un bono completo, no es un bono de costo total", como el 59 establece, que usted sabe y como lo dicen los criterios legales, no tiene límite.

Podemos efectivamente ir al auxilio de una familia, cuyos ingresos brutos tiene menos del 1,5 de un salario de un constructor, de un obrero o peón de la construcción y hace entonces hincapié y lo dice textualmente en la ley, igualmente puede ir a aprobar vía 59 la mejora o la reparación, solo que en este caso tiene que ser en forma proporcional y al ser en forma proporcional, es decir, no completo o total por lo que cuesta construir una casa total, lo va a establecer el reglamento y, por supuesto, no es que el reglamento se le ocurrió a alguien, es que el reglamento es quien define como esta institución gestiona los recursos en materia de sus operaciones y establece entonces lo que es construcción en lote propio, porque tenemos esos casos de familias que tienen lote propio y entonces solo ocupan el subsidio para construir.

Lo segundo es cuando dice, "No, yo no tengo terreno, requiero construir, comprar el lote y construir", y lo otro es también, por supuesto, reparar, mejorar, ampliar, que es el famoso RAMT, que es el que estamos en análisis y la alerta que nos hacía la Auditoría. Por supuesto me imagino la Auditoría también hará su señalamiento; en el artículo 47 del Reglamento de Operaciones, donde establece los programas a desarrollar bajo los subsidios de vivienda, dice que el bono máximo para este tipo de reparaciones o mejoras es el establecido en el bono ordinario.

Por supuesto, respetuoso de su criterio y el de la Asesoría Legal, nosotros tenemos una ley superior, que es la de creación del Sistema, es la Ley 7052, creación del Sistema y creación del Banco y efectivamente en su artículo 59, da paso para que nosotros desarrollemos procesos de reparación o mejora; y establece que como tiene que ser proporcional, por lo que ya señalé, hay que ir al reglamento respectivo, que es el que da operatividad a la Ley

y en ese reglamento se establece claramente que el monto máximo de este programa de reparación, mejora, ampliación, es bono ordinario, que es 30 salarios; y cuando entramos a ver entonces el análisis de lo que se ha hecho en islas, incluso anteriormente, yo igualmente las he votado porque el criterio de la Administración así lo ha señalado, nos establecemos con montos que andan por los ₡19.000.000 (Diecinueve millones de colones), pero el monto máximo de reparación, ampliación, mejoras del bono ordinario, creo que ahora anda en los ₡9.500.000 (Nueve millones quinientos mil colones).

Ahora, por una discusión anterior, pedí que se revisara porque ese ₡9.500.000 (Nueve millones quinientos mil colones), llegó a los 30 salarios cuando se vino el problema de la pandemia, el problema de la guerra de Ucrania, etcétera... veremos ahora cuál va a ser el monto, por supuesto, de ₡19.000.000 (Diecinueve millones de colones) a ₡9.500.000 (Nueve millones quinientos mil colones) hay una diferencia muy amplia y en su informe señalaba que de la información que le mandó don David sobre lo aprobado, establecía que estábamos bajo programas de “construcción en lote propio”; en lote propio o porque se presentaba bajo esa terminología, por supuesto, el lote propio igual que en las zonas indígenas no aplica, porque lo que está haciendo es que no hay que pagar lote, pero sí hay que construir una casa en forma total y esa construcción de la casa, por supuesto, tiene un monto muy superior a los ₡9.500.000 (Nueve millones quinientos mil colones) que establece el artículo 47.

Lo único es que la aprobación de la ley, para poder ir a construir en las islas, que dicha que se dio, porque efectivamente nos hacía falta que nos permitieran ir al auxilio de otras familias que no viven en el territorio continental, sino en las islas y establecía entonces que podíamos ir al proceso de reparación y era claro que teníamos que ir al proceso de reparación, porque una de las cosas que quisieron los padres de la patria era, “No abramos aquí un portillo, para que más gente venga a las islas y se les construya una casa. Abramos un portillo para repararle las casas a las familias que ya viven ahí”, bueno, la Auditoría nos señalaba algunos casos e inclusive se construyeron casas muy alejadas de donde hoy está la casa e incluso nos decía que incluso se construyó una casa nueva a la par de la casa anterior.

Yo, por supuesto, cuando visité la isla dije, “Aquí nos hace falta construir casas totales, porque las condiciones de las casas hacían ver que ocupábamos construirlas totalmente, no repararlas”, algunas podían mantenerse, pero había que mejorarlas o ampliarlas, de ahí que entonces, por supuesto, este análisis solicitado era muy necesario, porque el 47 establece un monto máximo y ahí es entonces el tema que me preocupa, porque muy

1 claramente usted señala que la ley nos dio paso para poder ir al auxilio de esas familias.
2 Pero igualmente hay una ley superior, que es la del Sistema que señala entonces que si la
3 ley nos dio el paso para reparación y mejoras de esas casas en las islas, para que no
4 hubieran construcciones nuevas, porque no se pretendía que gente se fuera a las islas y
5 construyera una casa o tuviera ese derecho solo por estar ahí, pudiera entonces desarrollar
6 el proceso de reparación y el reglamento entonces nos dice que hay un monto máximo para
7 eso.

8 De ahí que, entonces, por eso efectivamente los legisladores de Puntarenas dijeron, "No,
9 aquí nos hace falta todavía darle la potestad al BANHVI de poder construir una vivienda
10 nueva", y está ahora ventilándose y yo espero que se apruebe prontamente, ya tuvo el
11 primer debate.

12 Entonces bajo este resumen, por supuesto que yo digo que era necesario y ha sido útil que
13 entraran las dos asesorías, interna y externa, a analizar el monto máximo del bono ordinario
14 e incluso, para mí es algo obvio y evidente que los legisladores se han preocupado por
15 darnos legalmente el poder ir a construir una casa de forma total.

16 Es obvio y evidente, ya incluso se presentó, se discutió y se aprobó en Plenario, falta el
17 segundo debate; entonces hice todo este análisis para que usted viera lo necesario de
18 entrar en este análisis y el asunto entonces se resume, porque muy bien no solo lo pone
19 usted desde su segundo criterio y cuando amplía el criterio original, son aspectos de
20 ingeniería, no de legalidad; pero la ingeniería bajo lo que establece este Sistema, que tiene
21 normas propias, no se le aplica normas de otras más que, por supuesto, el cumplimiento
22 de la normativa general, pero en las normas propias no solo la ley y el reglamento así lo
23 señalan.

24 Entonces don Ronald, yo sí veo que efectivamente la alerta de la Auditoría y así lo dije en
25 forma privada, porque es un asunto que está en estudio de la Auditoría, era requerido
26 porque yo igualmente veo que está claro, tanto por la ley que nos dio un paso a poder
27 construir en las islas, como la Ley 7052 y el reglamento, de que efectivamente el monto
28 máximo de reparación, ampliación y mejora, dentro del Sistema está establecido en los 30
29 salarios mínimos. Sería eso, perdón.

30 **Directora Presidente:** Adelante, Mauricio.

31 **Sr. González Zumbado:** Sí, don Ronald, tal vez para comentar un poquito lo que señala
32 don Guillermo, que me parece que está bastante claro.

33 La Ley de Sistema tiene dos parámetros de monto de subsidios, el artículo 50, que es el
34 que establece que en ningún caso los subsidios deben ser por encima de 30 salarios

mínimos de un obrero no especializado en la industria de la construcción, ese es el básico y ese es el que regula los programas regulares, valga la redundancia, del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; y el artículo 59 que, como lo explicaba don Guillermo, hace algún tipo de excepción que se complementa con el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema, que es el que habla de la excepcionalidad cuando se den ciertas condiciones y que podríamos dar montos mayores; y el artículo 59 establece que la Junta Directiva va a poder reglamentar la forma en que se otorgan los subsidios.

Entonces, el reglamento habla de la excepcionalidad y por esa razón el Banco creó una serie de programas, que son los programas especiales que están amparados al artículo 59 de la ley, ahí tenemos casos como bono de emergencia, extrema necesidad, hay una serie de cosas y dentro de eso está el RAMT.

Como señalaba don Guillermo, el artículo 47 del reglamento establece que para los bonos RAMT, exclusivamente se pueden otorgar subsidios por 30 salarios; el artículo 66 viene a señalar la posibilidad de otorgar subsidios en los territorios insulares y también es claro que dice “exclusivamente para remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes” en los territorios insulares de nuestro país, pero no establece parámetros específicos, ni especiales, para que esos subsidios se salgan de las disposiciones que ya contiene la normativa.

Entonces tenemos dos parámetros, o es un bono de 30 salarios o es un bono especial amparado al artículo 59, que si es una construcción total, eventualmente podría ser por un monto mayor, pero si se trata de una reparación, aunque sean mejoras debería apegarse a lo que dice el artículo 47 del reglamento, ¿no sé si quedó claro con eso? al decir que se creó el artículo 66, él por sí solo no tiene regulaciones especiales que hagan que los subsidios a través de ese artículo sean por montos diferentes; por lo menos es algo que interpreta así la Auditoría Interna.

Sr. Hidalgo Cuadra: Bueno, creo que usted enfocó muy preciso el tema, ¿puedo referir?

Directora Presidente: Sí, por supuesto.

Sr. Hidalgo Cuadra: Okey, enfoca muy bien el tema, el hecho es si el 47 del Reglamento de Operaciones es una norma sombrilla, que puede abarcar las distintas previsiones que tiene la Ley del Sistema Financiero para la Vivienda.

Desde mi perspectiva, revisado esto, había ubicado alguna opinión jurídica de la Procuraduría, durante el trámite de discusión de las reformas legales que se iban a hacer el 66, donde la Procuraduría enfatiza que se trata de un régimen especial y excepcional, eso lo subrayé, porque de alguna manera la Procuraduría da a entender que este beneficio

1 para las poblaciones de territorios insulares, hay que sacarlo de la Ley del Sistema
2 Financiero, es excepcional y especial, está domiciliado en un artículo diferente que es el
3 66.

4 Entonces, tratando de no vaciar de contenido el 66, podría uno entender que el 66 tiene
5 únicamente una limitación de propósito, el propósito es remodelación, mejora... exacto,
6 únicamente; el propósito, incluso la Procuraduría lo rescata, no es el peligro, no es hacer
7 desarrollos nuevos en islas que distorsionen la finalidad que tenga, que se empiezan a
8 alquilar, que se empiezan a hacer desarrollos, no, quedémonos con lo que existe, solo
9 viviendas preexistentes, no se va a aumentar el área constructiva, no, nos vamos a quedar
10 con eso.

11 De ese enfoque, es que me parecía posible solventar la observación que había hecho la
12 Auditoría Interna, sin perjuicio, claro está, no lo mencioné, porque es evidente que se pueda
13 contar con un criterio de la Procuraduría en su momento si es preciso, pero me parece que
14 es posible actuar conforme lo ha hecho el BANHVI en aplicar el 66, gracias.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, doña Grettel, hago yo la consulta y después doña Ericka
16 remata ahí. Licenciado, más que todo el artículo 66 de la ley, quisiera saber si su
17 interpretación es única y exclusivamente para el uso de RAMT o más bien aplica el artículo
18 9 del Reglamento de Operaciones, dónde establece las diferentes líneas de financiamiento
19 y hay una de ellas que poco se ha hablado acá que es reparación, construcción y
20 ampliación, que es el RCA que nosotros le decimos, si es más bien aplicable al artículo 66.

21 **Sr. Hidalgo Cuadra:** Bueno, yo lo que pensaría de entrada es que el 66 tiene una limitación
22 por el propósito, por el destino que se va a hacer el financiamiento, uno podría tratar, como
23 insisto, de no vaciar de contenido ese beneficio que da el 66, excepcional a la población
24 insular, aplicando otras disposiciones, sacando lo del límite del tope que tiene el 47; ya el 9
25 creo que no lo he analizado en específico, en concreto, por lo menos no lo tengo en mis
26 apuntes, pero sí creo que uno podría revisar el 9 y ver si es posible utilizarlo.

27 **Directora Presidente:** Doña Ericka.

28 **Sra. Masís Calderón:** Sí, tal vez como para ampliar ahí a lo que quería referirse don Walter,
29 pero previo a referirme a ese punto, yo quería consultarle, licenciado, específicamente igual
30 a mí me surgió la misma duda que usted tenía, en cuanto a que se hace la solicitud de
31 ampliar los criterios, de ambos criterios, igual ya ahora nos referimos al tema propiamente
32 que fue consultado inicialmente, sino más bien ya ahora en otra línea, entonces esperemos
33 que no haya ahora otro inconveniente porque tendríamos que ampliarlo otra vez.

1 Pero bueno, específicamente también tenía la duda, porque igual estábamos condicionados
2 a que pareciera que dependiendo de la interpretación jurídica, que a pesar de que usted ha
3 dicho aquí que algunas cosas no son jurídicas, sí está pendiente este tema.

4 Ahora, igual sí me sorprendió y eso yo creo que sí es un tema jurídico, al cual me parece
5 que respetablemente ambos colega, bueno, el colega y yo, si podríamos referirnos; yo sí
6 hice una observación para la Junta Directiva en un acuerdo, o sea, un oficio adicional a
7 este, en el cual señalo que igual, siendo que el acuerdo de la Junta estaba en firme y se
8 había tomado en firme; y que incluso se había tomado aquí con la presentación, bueno, con
9 la presencia de la Auditoría Interna, sí es preocupante incluso para las Asesorías Jurídicas,
10 en este caso para mí, que soy Asesoría Jurídica Institucional, que después de que uno
11 emite un criterio y que efectivamente se toma un acuerdo y ya ahí sí entramos un tema de
12 riesgos o de responsabilidades de los miembros de la Junta Directiva, si el acuerdo de Junta
13 Directiva, obviamente usted es un maestro en esto, no tengo que referirme, para que un
14 acto administrativo que está firme, que ha sido notificado y que ha sido comunicado, para
15 hacer la suspensión del acto administrativo, o sea, podemos suspenderlo, podemos
16 revocarlo, podemos anularlo.

17 En cualquiera de los tres casos debe haber un acuerdo debidamente motivado y razonado,
18 ese acuerdo que a nosotros se nos comunicó, al menos en ese acuerdo, salvo que esta
19 Asesoría desconozca otro acuerdo, no estaba ni motivado, ni razonado.

20 Entonces básicamente se dice nada más que se va a suspender porque se va a hacer una
21 investigación, eso sí llama la atención y eso lejos de querer ligar el tema de controversia y
22 demás, porque no se trata de eso, básicamente hago la referencia por temas de
23 responsabilidades disciplinarias y sancionatorias de los miembros de la Junta Directiva y la
24 misma Administración.

25 De hecho, ya en alguna oportunidad aquí había sucedido algo similar y también habíamos
26 hecho la observación, se había traído a unos colegas externos, abogados externos, para
27 que se les diera una explicación a los miembros de la Junta Directiva del por qué,
28 obviamente no es que no se puede hacer, se puede hacer, pero tiene que estar
29 debidamente estructurado, motivado y razonado, eso en esa línea.

30 Ahora bien, ya ahora refiriéndome específicamente, no me voy a ahondar, la pregunta era
31 en este sentido, licenciado; en la primera presentación que usted trajo acá, incluso usted
32 mencionó rápidamente a viva voz, porque efectivamente no lo incluyó en su informe, lo dijo
33 acá e incluso lo hizo ante una consulta de don Guillermo propiamente, usted dice, "Me
34 parece que incluso podríamos utilizar el artículo...", y no recuerdo si más bien el primer

1 criterio que usted presentó y luego lo mencionó, pero entonces usted decía en el informe,
2 que para usted incluso podía aplicarse el artículo 10 del Reglamento de Operaciones,
3 porque en ese Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la
4 Vivienda, el nuevo que le comenta ahora don Walter, habla de las líneas de financiamiento
5 que podemos otorgar nosotros bajo el artículo 59.

6 Entonces, ese artículo 9 dice que considera seis líneas: Compra vivienda, compra lote y
7 construcción, construcción en lote propio, reparación, conclusión o ampliación de vivienda
8 propia, que no es lo mismo que RAMT en lo que está regulado ahí, construcción de casa
9 del maestro y finalmente, una reforma que se hizo hace escasos meses, dos meses,
10 financiamiento de los gastos administrativos registrales y notariales; eso es lo que dice el
11 nuevo.

12 Ahora, si nosotros vemos efectivamente, como dice el señor auditor y como lo señalan
13 ustedes, la línea RAMT es una línea que es considerada bono ordinario.

14 Y como es un bono ordinario, está incluida en un título, capítulo y sección distinta al de
15 bonos ordinarios y en esa se establece, específicamente digámoslo así, de manera
16 reglamentaria, además que está en el reglamento; ahí el artículo 47 señala específicamente
17 cuál es el monto y que ese monto no se puede superar, en todos los demás programas no
18 hay ningún señalamiento específico de cuál es el monto.

19 Pero vamos al artículo 10, que era el que usted había sugerido en su momento, que decía
20 que le parecía que podría utilizarse, porque habla de la ocupación sin derecho a propiedad
21 y en esta ocupación sin derecho propiedad, tal vez ahí haciéndole referencia ya le pueda
22 sonar, en ese específicamente la norma dice que para otorgar un bono o un subsidio a las
23 familias que estén en esta condición u ocupación sin derecho propiedad, específicamente
24 se le va a dar a las personas que estén en la situación del artículo b) y c), del artículo 9...
25 perdón, c) y d), que se refiere a construcción el lote propio, reparación, conclusión o
26 ampliación de la vivienda propia.

27 Entonces dice que a estas personas que no tienen un título, que efectivamente no tienen
28 título, que se encuentran de manera, voy a leerle específicamente el 10, "Que la familia
29 posee el inmueble de buena fe, en forma pública y pacífica", dice el 10, "que no exista
30 posibilidad razonable de obtener el título de propiedad a corto mediano plazo", entonces
31 que en esos casos, específicamente, le podrá dar el BANHVI un subsidio, ¿cuál subsidio?
32 el que dice el c) y el d) del artículo 9, que es construcción en lote propio o reparación,
33 conclusión y mejoras, vuelvo y reitero, que no es lo mismo que RAMT. En este c) y d) señala
34 específicamente, además termina diciendo la norma del artículo 10, que también aplicará,

1 en esos casos el propietario registral indicará o entregará una certificación donde
2 consciente que se construya, y en los casos que no sea así, dice que incluso se considerará,
3 específicamente voy a leer dice que “el inmueble no puede estar inscrito a nombre de otra
4 persona o bien que el propietario otorgue su consentimiento, debido a que no se puede
5 realizar la segregación, en este caso deberá traspasar el derecho correspondiente”,
6 estamos hablando cuando haya segregación.

7 Se incluyen en estos casos el que obtenga un derecho de uso reconocido, como ocurre en
8 las zonas fronterizas y el área restringida no pública de la zona marítimo-terrestre.

9 Entonces específicamente, igual, hay un derecho reconocido, porque ya sabemos que la
10 Municipalidad le otorgó un derecho de uso en estos casos y está en el área restringida no
11 pública de la zona marítimo-terrestre; la consulta específicamente era, primero lo que decía
12 don Walter ahora era enfocado en ese tema, que si específicamente en esta línea del
13 artículo 59, no se incluye lo que es RAMT en ese sentido, por eso las letras es reparación,
14 ampliación, mejoramiento y terminación, que no está ahí contemplada en esa línea de
15 financiamiento en el reglamento del artículo 9, si estamos hablando ahí en ese inciso d) de
16 eso que es reparación, conclusión y mejoras.

17 Ahora, ¿por qué? Porque específicamente a la gente que se encuentra en Barras o los que
18 están en zonas fronterizas, que también tienen una vivienda existente y que hay que hacerle
19 prácticamente reparaciones o construcciones totales, ese es el artículo que se utiliza,
20 porque no estamos utilizando RAMT, sino el RAMT del artículo del bono ordinario y medio
21 que establece el capítulo de bonos ordinarios.

22 Por ahí va la consulta, siendo que también usted lo había mencionado en su primer criterio
23 y en su primer criterio usted menciona y dice... como le digo, no sé si lo puso en escrito,
24 pero sí en su momento lo señaló aquí a viva voz, nosotros podemos verificar lo que se dijo
25 en actas, que usted señaló, “Sí, yo creo que ahí podríamos utilizar hasta el artículo 10”,
26 incluso don Guillermo lo mencionó que no, que eso no era un punto que no estábamos
27 viendo que ahora ocupa el artículo 10, estábamos en el artículo 66 de la Ley del Sistema...

28 Por ahí esa era mi pregunta y después tal vez para don Ronald, efectivamente el artículo
29 ya después de lo que es reparación, ampliación y mejoras, está contemplado en otra
30 sección de ese reglamento, también señala el artículo 32 y 33 de que se da bono ordinario
31 y medio, específicamente para los casos específicos, que son las personas mayores solas
32 y las personas adultas mayores en pareja, cuando fue modificado así expresamente, o sea,
33 es una modificación del reglamento porque se toma un acuerdo de la Junta Directiva y
34 específicamente, sí exacto, los reglamentos son tomados por la Junta Directiva y aquí

eventualmente es la misma Junta Directiva que tendrá que establecer, cuáles se aceptó de manera específica y directa, porque como le digo, aquí en el reglamento todo lo que es artículo 59, como está con esta potestad que tiene la Junta de poder otorgar un monto mayor y por el artículo 23, que es el de la excepcionalidad, eventualmente todos estos casos quedan empleados.

Ejemplo, los casos individuales que vienen todos los días a la Junta Directiva, cuando la Junta Directiva se habla para conocer esos casos, no solamente está conociendo el caso, obviamente conoce el caso y en el momento que aprueba, toma un acuerdo la Junta Directiva y está aprobando darle el monto, darle la compra o darle la línea financiera y el monto específico, ¿y por qué? porque estamos entre los que están dentro del artículo 59. Ya yo me referiré igual en el término, igual comparto licenciado, en cuanto al tema aquí el fin último como cuando hablamos de los principios del nuevo Código Procesal Civil, aquí yo creo... creo no, estoy segura y esa es mi posición, obviamente respeto a todos los demás colegas que tienen otra forma de pensar.

Directora Presidente: Ericka, para que sea más rápido, para poder seguir.

Sra. Masís Calderón: Sí, pero lo del principio legalidad, que si está establecido y aquí es un término de definición como lo decía usted, en el momento que uno reconstruye, reconstruye y está... bueno, no sé si es construcción o no porque hay término así y demás, aquí en este caso es que se le atiende a las familias el problema habitacional en ese lugar y en ese momento, aquí es un tema de definición y del monto que aprobaron la Junta, esa era mi pregunta don Ronald, gracias.

Directora Presidente: Adelante.

Sr. Hidalgo Cuadra: Gracias, Ericka, en el informe primero que se rindió, si hay una referencia concreta al artículo 10, sí existe e incluso hay una negrita al citar el artículo, en el sentido que se incluyan los casos en que el ocupante tenga un derecho de uso reconocido, ejemplo, como ocurre en las zonas fronterizas y en el área restringida pública entre la zona marítimo-terrestre, eso está explícitamente así indicado en el informe.

Incluso se cita, para efectos de que eso se entienda, como la habilitación legal que la Asamblea Legislativa le otorga para uso de esos dominios públicos, en eso no habría problema; creo que no tenemos ahí una discrepancia, ni una dificultad, en el hecho de que pueda haber reconocimiento por parte del BANHVI y afianzamiento de personas que ocupan esa área restringida de zona marítimo-terrestre.

En eso no veo que había una previsión en ese sentido exprese, no tendría ningún problema en eso, ya yo cerrando el oficio, dándole vuelta, lo que me cuestiono son cuestiones más

operativas, más prácticas, no de legalidad, “¿será conveniente y oportuno que las personas sigan ocupando ahí la zona restringida, zona marítimo-terrestre? no será mejor...”, ya eso es otra cosa, pero tal y como está diseñado el 66 de la Ley del Sistema Financiero, es vivienda preexistente la que está ahí.

Directora Presidente: Okey, adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, según mi criterio y con los años que me ha tocado la experiencia en el Sistema Financiero, que nos tocó trabajar con el programa RAMT, y nos tocó trabajar con el artículo 10 de la ley, bueno, con todo... y el 10 siempre fue interpretado como la ubicación de una vivienda en un terreno institucional, que no permitía en ese momento contar con un plano catastrado y por lo tanto, no permitía tener la identificación del propietario y se requería en todos los casos tener una autorización del propietario del terreno registral, que diera autorización a la persona que estaba ahí para que se le pudiera construir la vivienda, o mejorar, o reparar, en fin la acción que fuera necesaria sobre ese lote, esa ubicación.

Es más, en terreno INVU nos tocó muchísimo en mi vida y todo, que ni siquiera tienen el lote, si no que estaban por aquí, por aquí, por allá y entonces el INVU terminaba dando la autorización de que persona construyera ahí, o en IMAS, o el IDA, etcétera.... nos tocó muchísimos, en muchísimos casos, eso dentro del 10.

Ya cuando estamos hablando del programa, yo sé claro que en el 9 o no sé cuál dice, cuando se habla de reparación, conclusión o ampliación de vivienda, pero es que ese es el RAMT, el RAMT significa reparación, ampliación, mejora y terminación, entonces en lugar de conclusión, terminación; en lugar de ampliación, la ampliación de RAMT, la reparación del RAMT y bueno, RAMT es reparación, ampliación, mejora y terminación de la construcción de la vivienda, eso incluía.

Pero siempre dentro de la lógica de que la persona estaba ahí con una vivienda y que sobre esa vivienda se iba a hacer una inversión y esa inversión empezó siendo mucho menor que lo que es ahora, después se autorizó que fuera más alto y entonces ahora se iguala a un bono ordinario, para efectos de los casos normales, pero anteriormente era menos y también se permite que esa persona tome un crédito, obviamente, si es propietaria del bien, tomar un crédito y con el bono de RAMT hacer su trabajo, pero nunca hacer una vivienda nueva.

Eso nunca estuvo incluido dentro de este programa, ni creo que lo esté, porque para eso se llama construcción, tenemos construcción en lote propio, ahí está incluido, compra de lote y construcción, construcción, bueno, hay varias ahí, pero ahí está claramente la

1 construcción incluida dentro de las opciones que tiene el Sistema Financiero, que todo es
2 regulado en un reglamento, porque la ley tiene ideas generales y después la Administración
3 terminó haciendo un reglamento detallándolas a su criterio y así fue aprobado en la Junta
4 Directiva en cada momento.

5 Entonces yo quiero hacer énfasis, en que realmente en las islas lo que está autorizado es
6 hacer RAMT, reparar, ampliar, mejorar, terminar y en el mismo punto obviamente donde
7 está la casa, nunca en otro lado, cosas que han sucedido, que ya eso es ilegalidad dentro
8 del proceso que están construyendo en otro lado, en ningún momento hacer una vivienda
9 nueva y yo no creo que nunca la ley lo pensara; hasta ahora está en la Asamblea Legislativa
10 un proyecto, en el cual, entiendo yo, se está hablando de vivienda nueva, y si está hablando
11 de vivienda nueva ahora, es porque anteriormente no la tomó en cuenta. Para mí, en las
12 islas podemos hacer RAMT tal y como está aquí en el Banco, tal y como está descrito en
13 el reglamento, si queremos cambiar eso ya serían otros cien pesos y lo podemos comentar,
14 etcétera... ver si es posible, pero eso sería mi posición.

15 **Directora Presidente:** Gracias, nada más a Ericka y luego don Mauricio de nuevo, pero les
16 pido que vayamos cerrando, porque tenemos ya como una hora de estar en esta
17 conversación y estamos llegando a la misma conclusión de antes. Doña Ericka.

18 **Sra. Masís Calderón:** Sí, a mí me parece que igual, a eso es lo que iba, o sea, yo creo que
19 el tema de la discusión de que si se construyó o construcción y eso ya se había ventilado
20 en el artículo anterior de ambos abogados, aquí ya obviamente estábamos diciendo si era
21 la aplicación del artículo 47, igual sigo insistiendo y ahí voy a hacer referencia, porque me
22 parece que tampoco quedó claro ni en la exposición anterior del licenciado, ni en la mía.
23 Evidentemente, aun cuando la Asamblea Legislativa no habla de construcción ahora,
24 porque no hay plan regulador, porque no hay permisos de construcción y no hay concesión,
25 entonces no podemos trasladar aun cuando salga mañana mismo, el tema es que no se
26 puede trasladar porque el enfoque es que usted está hablando de construcción en un lugar
27 nuevo no se puede aplicar esta norma, entonces el problema es este, no podemos hablar
28 de esta ley no viene a solucionar eso y de hecho, ahí en la exposición me gustaría que tal
29 vez, bueno, el otro día doña Eloísa me había dicho que me iba a pedir el expediente, pero
30 ahí es claro al decir, o sea, que esta ley más bien es como es un transitorio para la
31 Municipalidad, porque nos da a nosotros el permiso para colocar bonos, está dado en la
32 modalidad que sea y que el tema aquí es porque no existe un plan regulador con el cual la
33 Municipalidad, pueda extender el permiso [ininteligible] porque no hay plan regulador,

1 entonces permiso de lo que se llama construcción en un lote en verde y trasladándonos a
2 otro lugar del inmueble.

3 Entonces bajo esa perspectiva es la que eventualmente eso es lo que está considerando
4 ese proyecto de ley, gracias.

5 **Directora Presidente:** Gracias, don Mauricio.

6 **Sr. González Zumbado:** Es muy rápida. Ahora se está incorporando la discusión sobre la
7 posible aplicación del artículo 9 o del artículo 10, en cuanto a las propiedades de las cuales
8 las personas no son dueños, pero esos artículos pertenecen a los programas ordinarios del
9 Fondo de Subsidio para la Vivienda y si hablamos de los programas ordinarios, hablamos
10 de los programas que se permiten con 30 salarios; el capítulo 1 del reglamento establece
11 cuáles son los programas ordinarios y a partir del artículo 22, es que se habla de los
12 programas extraordinarios del artículo 59, o sea, si estamos hablando del artículo 10 y el
13 artículo 9, están dentro del compendio de normas que regulan temas que tienen que ver
14 con bono regular. A partir del artículo 22, ya estamos hablando de los programas especiales
15 que permite el artículo 59, de acuerdo con lo que dice el reglamento.

16 **Directora Presidente:** Gracias, don Mauricio. Don Walter.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Rápidamente, doña Grettel, pero es que esto ha sido super
18 interesante porque nos ha obligado a todos a volvernos a sentar y leer la normativa,
19 normativa donde uno empieza a ver ciertas cosas interesantes, por ejemplo, RAMT en el
20 artículo 44 donde habla de reparación total o parcial, como decía doña Eloísa, ella ha
21 trabajado RAMT pero para cuestiones muy puntuales en reparaciones de casas, nunca se
22 ha utilizado para reparación total, sin embargo, ya viendo el análisis que hizo Ericka, me
23 parece que estamos totalmente claros, por eso quiero hacer la consulta al licenciado.
24 Nosotros estamos diciendo que es un RAMT, pero nosotros trayendo aquí a aprobación de
25 Junta y se está utilizando presupuesto artículo 59, no presupuesto ordinario, ¿por qué?
26 porque esto no es un RAMT, nosotros lo que realmente estamos utilizando acá es
27 reparación, construcción y ampliación de vivienda y por eso es por lo que se ha estado
28 haciendo reparación total de la vivienda, cercana o en la huella de las casas actuales.

29 Entonces yo creo que ahí es donde nosotros tenemos que comprender que si bien es cierto
30 no es tan clara la normativa porque fue algo reciente, pero creo que la intención de la
31 Administración y la intención de dotar de vivienda digna a viviendas es lo que nos ha
32 impulsado a estar aprobando estos bonos durante casi 2 años, para poderlo suplementar
33 con artículos 59 y no RAMT, que RAMT sería ordinaria y ahí es donde estaría totalmente

de acuerdo, que tendría que ser con 15 salarios base y todo el asunto, si fuera solamente únicamente RAMT común y vigente.

Pero estos son casos totalmente particulares, y por eso inclusive se creó esos artículos dentro de la ley nuestra, con la incorporación de la Ley de Vivienda, entonces yo creo que ahí es donde nosotros tenemos que ser un poquito conscientes en el sentido de que primero, no se está perdiendo plata; segundo, no se está haciendo nada ilegal y tercero, lo que estamos es generado el principio fundamental del Sistema, que es proveer vivienda digna.

Directora Presidente: Gracias, don Walter, yo creo que para mí, no sé para los demás miembros de la Junta, pero para mí está muy claro, los dos criterios legales están coincidiendo al respecto y Walter lo acaba de decir, no aplica el artículo, ¿qué es? el artículo 66.

Directora Ulibarri Pernús: 47 más bien.

Directora Presidente: Okey, que no aplica en este caso, ya tenemos el criterio del abogado externo, tenemos el criterio de la abogada interna.

A mí me preocupa mucho y tengo que decirlo abiertamente, don Mauricio, que estén llegando estas cosas posteriores, el rol de la Auditoría Interna siempre debería ser previo, no solamente posterior, porque si no entonces se convierte como en policía que busca, yo creo que debería ser previo.

Yo sé que algunos casos hay estudios que se solicitan posterior, pero sí me preocupa y en este caso particular, hubo un primer paquete que se aprobó y no salió nada de eso esto y ahora entonces tenemos está detenida, pero yo creo que ya está claro los dos criterios de los abogados, tanto interno como externo.

Un minuto nada más, por favor, para continuar con la agenda.

Sr. González Zumbado: Gracias, muy rápido. Primero aclarar doña Grettel, que la labor de Auditoría es posterior, nosotros venimos aquí a las sesiones de Junta Directiva como asesores y como asesores con la disponibilidad de información que tenemos, puedo poner el ejemplo de la agenda de hoy, con 15, 16, 18 puntos y que se envían el fin de semana. Entonces es imposible analizar con detalle cada una de las cosas que se traen aquí y venir a traer criterios y decirle que puede haber un error en el proceso de análisis de las cosas, nosotros es porque ahorita estamos haciendo una evaluación que está relacionada con ese tema y por eso hemos tenido que ampliar mucho todo el tema de análisis, de acuerdo con el criterio de la Auditoría; y por esa razón es que en el momento que nos enteramos, informamos sobre el tema, pero no es un tema de que la Auditoría pueda estar preparada

1 para venir a asesorar total y completamente a la Junta en todos los asuntos que se
2 presentan en las sesiones de Junta Directiva. Tal vez para que quede claro.

3 **Directora Presidente:** Gracias, yo creo que estamos claros en el criterio, no sé si algún
4 miembro. Doña Eloísa.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, obviamente yo creo que no procede aprobar esto.

6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Grettel, yo estaba pidiendo la palabra.

7 **Directora Presidente:** Ya te la doy.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** A mí me gustaría tener un criterio de la Procuraduría aquí...,
9 Walter, estoy diciendo que yo considero, porque sinceramente estamos discrepando del
10 criterio de nuestra asesora legal y también del asesor externo. Yo por lo menos estoy
11 convencida de que eso está equivocado.

12 **Directora Presidente:** Pero perdón, doña Eloísa, ¿quién está discrepando?

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo discrepo, ustedes no, ustedes están aprobando.

14 **Directora Presidente:** Aquí hay un tema, tenemos dos asesores legales que están
15 coincidiendo en el criterio.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Los respeto mucho, pero no los comparto.

17 **Directora Presidente:** Ahora, vamos a ver, hacer la consulta a la Procuraduría es, ¿cuánto
18 tiempo? Años.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Es una decisión, nada más lo digo por responsabilidad propia,
20 por estar en esta Junta Directiva.

21 **Directora Presidente:** Yo creo definitivamente y me caso con lo mismo que habíamos
22 hablado en la sesión anterior, con lo cual vuelvo a decir que no estamos avanzando en
23 nada.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Grettel, me das un chance.

25 **Directora Presidente:** Ya te doy la palabra Lina, sí. Pero llegamos a la misma conclusión
26 que en la sesión anterior, entonces una cosa fue lo que usted encontró por parte de la
27 Auditoría y sobre lo que definitivamente hay que sentar responsabilidades y otra cosa es la
28 aprobación de este nuevo paquete, para lo cual ya los dos abogados están dando el criterio
29 positivo. Ahora sí, doña Lina.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Varias cosas, la primera, perdonen, pero me incomoda
31 que nosotros traigamos a un asesor legal externo para tratar de convencerlo de lo que
32 nosotros creemos. Me parece que esa no es su función, me parece que su función es
33 acompañarnos en la Junta para eso; tampoco me parece que lo normal es que nosotros
34 pidamos dos criterios, a ver cuál de los dos es el que nos gusta, como dijo Ericka hace un

1 rato, yo creo que el asesor externo hizo su exposición, es un asunto de procedimiento en
2 forma, nosotros le deberíamos agradecer, que salga de la sesión y que tengamos las
3 discusiones que queramos tener en la sesión.

4 Incluso el criterio de la Asesoría Jurídica, dice que debió conocerse igual que como conoció
5 el del asesor externo, el mío es un tema de forma, no de fondo, creo que no es el momento
6 de conversar del fondo o si quieren conversamos el fondo ya y seguimos aquí con los dos
7 asesores, a ver si alguien lo logra convencer a uno o al otro.

8 **Directora Presidente:** Está bien, gracias, Lina. Don Julián.

9 **Director Arias Varela:** Sí, a mí nada más me queda... igual, los criterios dicen lo mismo,
10 me parece bien, lo que pasa es que la licenciada dijo que nosotros tomamos un acuerdo
11 sin un acto racionado, nosotros justificamos el por qué tomamos ese acuerdo y era
12 precisamente el informe de la Auditoría y así todo planeado en el cuerpo.

13 Al haber un informe de la Auditoría, nosotros tomamos un acto racionado y en función del
14 interés de la Administración Pública, nosotros lo que dijimos es "Dejamos en suspenso la
15 forma como se redactó el acuerdo, en función de que había un informe de la Auditoría y se
16 plantearon las solicitudes de los criterios", pero no es simplemente que se tomó el acuerdo
17 sin ninguna justificación.

18 **Sra. Masís Calderón:** Sí, ahí don Julián, yo hablo por el acuerdo que a mí me llega, ¿por
19 qué? Porque, de hecho, y eso es un tema igual, más de procedimiento y de legalidad. De
20 hecho, esos acuerdos de la Junta Directiva, me parece que ya habían sido hasta notificados
21 a la Administración, la Asesoría Legal para que hiciera los contratos e igual las entidades
22 autorizadas, por ejemplo, yo lo que les decía es que ante esto ya es otro tema, que si la
23 entidad autorizada o la empresa desarrolladora hubiese querido presentar o interponer un
24 recurso, lo interpone, ¿por qué? porque evidentemente en el contenido del acuerdo no está
25 clara la motivación, para hacer una motivación del acto administrativo, es amplio, para tomar
26 un acuerdo de eso tiene que ser claro que se le tiene que notificar ya ese acuerdo, o sea,
27 actos administrativos.

28 Yo, por ejemplo, hacía el ejemplo del caso del RAMT, había un acto administrativo dictado
29 y firme y que nos ponía a interconectar el agua y ya después si uno lo suspende, tenía que
30 estar motivado, entonces más o menos por ahí va el asunto y yo al menos, como le digo, el
31 acuerdo que a nosotros nos llegó no estaba total y absolutamente motivado, no sé si
32 igualmente le llegó igual a don Ronald.

33 **Directora Presidente:** Bueno, yo le agradezco mucho a don Ronald, por su disposición y
34 a la Asesora Legal interna... don Ronald, en el momento que guste se puede retirar.

Ahora, ¿sobre esto hay alguna propuesta de acuerdo o no? sí, era solamente leerlo, pero sí tenemos que tomar decisión. Adelante, don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: No, básicamente era escuchar las opiniones legales y ya como eso ustedes toman el acuerdo.

Directora Presidente: Entonces yo veo que aquí estamos claros, en que lo que tenemos que hacer es someter un acuerdo de reiterar la aprobación del paquete pendiente de islas y de los paquetes que se habían aprobado y que se habían puesto en suspensión, basado en el criterio que dictó tanto el abogado interno, como el abogado externo, entonces someto a aprobación, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Antes de dar mi voto, yo quisiera preguntarle a la Auditoría si mantiene el criterio de alerta, que le señaló a la Junta Directiva, una vez conocidos los dictámenes solicitados por la Junta.

Sr. González Zumbado: Sí, señor, yo mantengo los criterios.

Director Alvarado Herrera: Bueno, debido a que la Auditoría mantiene su criterio, el cual comparto, de que aquí aplica el artículo 47 señalando, por supuesto, como ya lo he dicho y lo hice en esta sesión, que la potestad legislativa se desarrolló precisamente para poder ir en el auxilio de las familias que ya habitaban, que ya vivían ahí y que se pretendía mejorar las condiciones de las viviendas existentes y por supuesto, en el sentido de que la misma ley en el artículo 59 habla de que tendría que ser un bono proporcional y remite al reglamento que deja claro que el monto máximo es el monto del bono ordinario. Yo, por supuesto, me aparto de lo señalado por la Asesoría Legal interna y externa.

Director Carazo Campos: Doña Grettel, una consulta, no tenemos que tomar un acuerdo, para quitar lo del acuerdo que tomamos para suspender, o poner en suspenso el acuerdo pasado.

Directora Presidente: Exacto, el acuerdo en dos puntos, el primero es el que estás diciendo, levantar la suspensión o no sé cómo, levantar la suspensión por decirlo de alguna manera o el acuerdo tomado referente a la suspensión de los actos anteriores y aprobar el nuevo paquete de Islas. Entonces su voto, don Marcos.

Director Carazo Campos: Yo apruebo en firme –si hay firmeza– apegándome al criterio legal de la Asesoría interna que siempre acá en Junta se ha dicho que nuestra Asesoría interna es la que debe prevalecer, aunque nuestro Asesor Legal Externo traiga criterio que se haya pedido, hasta el compañero ha externado que siempre debe prevalecer nuestra Asesoría interna y sí creo que hizo un excelente trabajo, felicito a doña Ericka, a don Walter por el trabajo que han hecho, creo que investigaron a fondo y se dieron la tarea de tener

bien claro el tema, para poder justificar las cosas y entonces apegándome al criterio técnico y legal que nos han presentado, yo lo apruebo en firme, muchas gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo igualmente lo apruebo en firme, basándome en los criterios legales expuestos copiosamente en esta Junta, expuesto largamente y lo mismo que mi antecesor, le agradezco a la Asesoría Jurídica que se ha hecho un trabajo muy efectivo y por supuesto a Walter que también lo ha hecho.

Ahora, quiero pedirle, voy a aprovechar esto para pedirle a la Asesoría Jurídica, que en algún espacio podamos reflexionar un poquito sobre esto de estar tomando acuerdos en firme y suspendiéndolos una vez que ya han sido comunicados, porque efectivamente Ericka aquí planteó un criterio con el que yo coincido, uso de ejemplo Los Naranjos, yo quería usar de ejemplo también Miravalles, donde Miravalles hicimos exactamente lo mismo, tomamos un acuerdo en firme, después decidimos ponerlo en suspenso, después le pedimos un criterio a la Asesoría externa, la Asesoría externa dijo que no lo podíamos suspender e igual fue por una prevención de la Asesoría que lo suspendimos y luego decidimos con base en el criterio de la Asesoría externa, quien nos expuso que esto traía responsabilidades, porque un acuerdo en firme y comunicado nos daba una responsabilidad a nosotros, que no podíamos estar suspendiendo de esa manera.

Entonces yo quisiera que en algún momento conversáramos un poquito de eso, porque vieran que a mí me preocupa la inseguridad jurídica en la que nosotros colocamos a las entidades y a los desarrolladores, por lo tanto, nos ponemos nosotros en un riesgo también, gracias.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, yo también estoy de acuerdo en firme.

Directora Presidente: De mi parte, basado en el criterio del abogado externo y la abogada interna, que sé que han hecho un super análisis, como bien lo decía doña Lina, de semanas en esto, apruebo esto en firme.

Director Arias Varela: De igual forma, considerando ambas ampliaciones de criterios, porque ya tenemos criterios que nos están dejando, considerando los criterios y las ampliaciones de criterio que se hace, igual de acuerdo en firme.

Directora Ulibarri Pernús: En mi caso, me acojo al mismo razonamiento que hizo el compañero de Junta, Guillermo Alvarado, voto en contra.

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias a todos.

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

Directora Presidente: Continuamos con el siguiente punto, la solicitud de aprobación de 26 fondos extraordinarios individuales en la Isla Chira y Venado.

Sr. Muñoz Caravaca: Ya estoy diciéndole a Mariella que suba un momentito, doña Grettel, para ver este tema.

Directora Presidente: Yo creo que mientras que vienen ellos, podemos tomar el acuerdo de la capacitación para avanzar, mientras que se suma Mariella, retomemos el punto cinco de la participación de los miembros de la Junta Directiva en el seminario.

4° Participación de miembros de la Junta Directiva en la Jornada de Gobierno Corporativo “Marco de la Gobernanza en la sostenibilidad”

Directora Presidente: Entonces aquí es nada más someter a votación el siguiente acuerdo: “Autorizar la participación y por ende, la inversión de ₡95.000 (Noventa y cinco mil colones) por persona, más del 2% de IVA, para la participación de los señores Directivos, Miguel Arrieta, Lina Barrantes, y Marcos Carazo, en el seminario Marco de la Gobernanza en la Sostenibilidad del Instituto de Gobierno de Costa Rica, el día 4 de diciembre de 8 de la mañana a 12 del mediodía, en el Hotel Radisson”, don Guillermo, someto a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: Gracias. Compañeras y compañeros, perdón, antes en la revisión del orden del día se me quedó por fuera y ahorita lo recordé, que tenemos muy abajo el punto del informe de la Contraloría y yo sí quería que eso quedara hoy.

Entonces les propongo subirlo, antes inclusive de la matriz de proyectos que va a presentar la Viceministra, o sea, después de la presentación de lo de Santa Fe, que eso sí ya tenemos

que terminarlo; después de lo de Santa Fe, incluir aquí el que ahorita está como punto 13, que es el informe de la Contraloría.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, pero para entender, ¿vemos proyectos, casos y todo antes de esto?

Directora Presidente: Vamos a ver los 26 bonos extraordinarios ahorita que suba Mariella, el perfil de Gerente General, vamos a ver la propuesta de Marisol, de la Viceministra con respecto a Santa Fe y la propuesta de la Administración con respecto a Santa Fe y después el informe de la Contaduría General de la República, y ya después seguimos con la agenda.

Directora Ulibarri Pernús: Esa matriz de proyectos entonces no es de Walter.

Directora Presidente: No, esta es del MIVAH.

Directora Ulibarri Pernús: Yo juraba que era del BANHVI la que nos estabas presentando, que eso iría después del 12. Es que están los 26 ahí ves, no me gustaría dejarlo muy largo.

Directora Presidente: No, esos los vamos a votar ya en este momento, doña Eloísa.

Sr. López Pacheco: No, es de otro.

Directora Ulibarri Pernús: Solicitud de aprobación de 26 bonos.

Directora Presidente: Ah, este de Los Naranjos.

Directora Ulibarri Pernús: Y el de Tierra Prometida.

Directora Presidente: Tiene toda la razón, doña Eloísa. No, esperen, vamos a hacer esto, don David vamos a reordenar de esta manera, doña Mariella nos va a presentar en este momento los 26 bonos extraordinarios de Chira y Venado; una vez salimos de eso, entonces subimos también los 26 de Los Naranjos; después de que Mariella nos presente esos dos puntos, podemos subir el punto once, el de Tierra Prometida, que es algo rápido también y lo Cerro Verde, que sería el punto 12.

Directora Ulibarri Pernús: Y tengo una preguntita, el tema de una ley que está ahí que es en condominio, que nos piden la opinión, ¿para hasta cuándo tenemos tiempo, Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Eso creo que podríamos verlo hoy o si no el jueves, ahorita le pregunto a Carlos.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, porque es rapidísimo, yo estoy de acuerdo con la ley esa.

Directora Presidente: Entonces vamos a ver ahorita con Mariella el punto que estaba como punto 4, el punto 10, el 11 y el 12, posterior a eso, yo quisiera que veamos rápidamente el informe de la Contraloría mejor.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, ¿y la propuesta de redistribución?

Directora Presidente: Y después la propuesta de redistribución, yo creo que hasta ahí vamos a llegar hoy porque son cosas largas.

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Traemos un poquito más condensada la presentación de la
2 distribución, puede ser un poquito más simple.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero al final de cuentas, viene la distribución que tenemos que
4 mandarla a la Contraloría, imagínate, eso es súper urgente.

5 **Directora Presidente:** Exacto, entonces vamos a ver, esa sería la última propuesta que
6 vamos a hacer para la distribución, la propuesta de redistribución y después el del informe
7 de la Contraloría, vamos así y nos queda Santa Fe... yo creo que con esos puntos hasta
8 ahí no da esto de hoy, con suerte. Bueno, entonces lo dejamos en este orden don David,
9 perfecto, gracias.

10 *****

11
12 **5° Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira**
13 **y Venado**

14
15 [Se incorpora a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento
16 Técnico]

17 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, estos casos ya nosotros habíamos hecho la presentación en
18 una sesión anterior, el día de hoy nada traemos como la actualización y la recomendación.
19 Estos eran el segundo grupo de islas, de la entidad autorizada Coopenae, que traía un error
20 en el informe, que tenía una entidad autorizada y venía con unos datos erróneos; ya eso se
21 corrigió, ya se había enviado a ustedes la documentación correspondiente y con ese cambio
22 es entonces que traemos ya la solicitud de aprobación de estos 26 bonos.

23 No voy a hacer toda la presentación otra vez, sino que, bueno, solamente les vamos a
24 indicar que la entidad autorizada es Coopenae y la empresa desarrolladora Davivienda
25 Sociedad Anónima, son en las islas de Chira y Venado. Específicamente esta es la tipología
26 constructiva que se está desarrollando y la recomendación sería, con base en los
27 antecedentes expuestos y la normativa vigente, se acoge recomendación de la entidad
28 autorizada de financiar la emisión de 26 bonos de extrema necesidad, para las familias de
29 las islas de Chira y Venado, del cartón de la provincia de Puntarenas, actuando en calidad
30 de autorizar en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Coopenae RL, por un
31 monto total de ₡476.583.422,57 (Cuatrocientos setenta y seis millones quinientos ochenta
32 y tres mil cuatrocientos veintidós colones con cincuenta y siete céntimos). Eso sería, doña
33 Grettel.

34 **Directora Presidente:** Muchas gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, no sé si reiterar y ratificar la validez de la ejecución de los acuerdos 6 y 7, la sesión 65 de 2025, del pasado 20 de octubre, era sobre la aprobación de los 32 y 38 bonos en las islas.

Directora Presidente: Me parece perfecto, entonces quedaría con esa partecita adicional don David, este que está aquí, más la ratificación de los acuerdos 36... no, ¿acuerdos qué, perdón?

Sr. Muñoz Caravaca: Acuerdos 6 y 7 de la sesión 65-2025.

Directora Presidente: De la aprobación de un grupo de...

Sr. Muñoz Caravaca: 32 y 38.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, ¿no lo debemos de aprobar?

Directora Presidente: Exacto, entonces sometemos a votación.

Sra. Masís Calderón: Perdón, doña Grettel, pero me parece que se habían aprobado, igual en las mismas condiciones que ustedes se habían aprobado a los otros dos, que se instruían a la entidad autorizada y al FOSUVI... bueno, al FOSUVI no, a la entidad autorizada, al ingeniero a hacer la fiscalización, el control y además que para estos casos también se está instruyendo la entidad, que debe hacer un contrato con toda la empresa constructora, no con las familias. Entonces igual sigue en la misma línea, para igual obviamente decir que aplicarían todo lo que se fue aprobado en los casos anteriores, para este caso.

Directora Presidente: Perfecto, ¿pero entonces tenemos que hacer una modificación?

Sra. Masís Calderón: No, nada más eso, don David a este acuerdo agregarle las condiciones del anterior.

Directora Presidente: Exactamente, totalmente de acuerdo, don David con las condiciones del anterior y reitero, ratificando o levantando la suspensión de los acuerdos anteriores, relacionados con islas, tomados en la sesión 65, entonces sometemos a aprobación el acuerdo proyectado anteriormente. Don Guillermo, adelante, por favor.

Director Alvarado Herrera: Gracias, yo no voy a acoger la recomendación de la Administración, porque como lo señalé en el punto anterior, como lo ha señalado la Auditoría y yo también lo comparto, el establecimiento del artículo 47 establece el monto máximo y estos bonos exceden.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme, acogido al criterio legal que ya vimos.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme, basado en los criterios de ambas Asesorías Legales.

Director Arias Varela: Aprobamos en firme, basado en los criterios de ambas Asesorías.

Directora Ulibarri Pernús: Voto en contra, aplicando los mismos criterios que se indicaron en mi votación en el punto anterior cuando votaron los bonos para las islas, 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]

6° Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en el proyecto Los Naranjos

Directora Presidente: Gracias, Mariella. El siguiente punto sería la solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios en el proyecto Los Naranjos.

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

Sr. Serrano Chavarría: Buenas tardes, en este caso es un proyecto modalidad S02, se llama proyecto Los Naranjos, en Buenavista de Guatuso, de Alajuela, en este caso son 26 operaciones de vivienda y el total del proyecto son ₡595.000.000 (Quinientos noventa y cinco millones de colones), la solución promedio anda en ₡22.800.000 (Veintidós millones ochocientos mil colones) y el tiempo estimado de ejecución son 18 meses.

Acá tenemos un poco de lo que fue la línea del tiempo del proyecto en BANHVI, en este caso el ingreso de la solicitud de financiamiento fue el 2 de abril del 2025, luego tuvimos un tiempo que fue para realizar observaciones, es importante indicar que hubo cambio de fiscal de inversiones, por eso que se atrasó un poco el proyecto, mientras se hacía la sustitución del fiscal, luego se vencieron las disponibilidades y se solicitaron las nuevas el 24 de septiembre; acá tenemos que la presentación del informe técnico, a la jefatura del Departamento Técnico fue el 14 de octubre, posteriormente se dio el traslado a la Dirección FOSUVI el 17 de octubre, lo que fue ya el informe listo para ser conocido por la Gerencia General y la remisión de documentos para aprobación de la Junta Directiva, se realizó el 7 de noviembre.

Aquí algunos de los ejes temáticos que vamos a tocar en la presentación, en este caso la ubicación y servicios, la descripción del plan de inversiones, la parte social y población, el criterio legal y el manejo de riesgos y finalmente lo que es la conclusión y la recomendación.

1 Primer tema sería la ubicación y servicios, en este caso podemos ver lo que es la ubicación
2 del proyecto, se encuentra en Buenavista, de Guatuso, de Alajuela, 35 kilómetros del centro
3 de Upala; a 11 kilómetros de Guatuso y a 1 kilómetros del centro de Buenavista, como
4 podemos ver acá la ruta, queda exactamente la distancia que es a 44 minutos de lo que es
5 el centro de, bueno, en este caso la ubicación más cercana del hospital de Upala.

6 Acá tenemos más de lo que es la ubicación del proyecto, ya un poco más cercano; acá
7 tenemos que se encuentra en Buenavista de Guatuso, 35 kilómetros del centro, aquí un
8 acercamiento de lo que es el proyecto, queda a 3 minutos de lo que es el centro o en
9 específico de Buenavista; acá tenemos donde se va a ubicar el proyecto, que es lo que está
10 sombreado en color rojo; acá tenemos un poco de lo que son los servicios, que quedan
11 cerca de nuestro proyecto, en este caso sería el cementerio, tenemos el salón comunal, la
12 pulpería, la escuela, iglesia, plaza de deportes y el ebais; acá tenemos un poco de lo que
13 es la infraestructura en general, tenemos que ofrece servicios, tanto mayores, como de
14 clínica, policía, colegio, Cruz Roja, banco, depósito de materiales y supermercado, esto a
15 11 kilómetros aproximadamente de lo que es el centro de Guatuso; acá un poco más de lo
16 que son los centros, ya un poco más lejanos, pero que corresponden a servicios de mayor
17 cuantía, en este caso sería lo que son correos, hospital, bomberos, universidad, que
18 quedarían a 35 kilómetros de distancia.

19 Aquí vemos algunas fotografías de lo que son los contextos y en torno de lo que es nuestro
20 proyecto, en este caso, la escuela que es a 1 kilómetro 400, el ebais a 1 kilómetro 600, la
21 plaza y parques a kilómetro 600, la Municipalidad que queda a 11 kilómetros, la policía a
22 11 kilómetros, el bus pasa al frente, que sería a 150 metros y comercio a 11 kilómetros.
23 Aquí hay algunas fotografías de lo que son los terrenos donde se va a construir el proyecto,
24 algunas fotografías de los lotes, el proyecto es por medio de alamedas y con calle al frente
25 de lastre.

26 Aquí la descripción y el plan de inversión, en este caso tenemos el diseño de sitio, como
27 pueden ver, es una distribución de lo que son alamedas y lotes distribuidos dentro de las
28 alamedas, aquí tenemos que son 22 viviendas de dos dormitorios y 4 viviendas de tres
29 dormitorios, son las que tienen el círculo en verde, serían las de tres dormitorios, 16
30 viviendas están frente a calle pública, 9 frente a la media y las áreas públicas están al fondo,
31 como pueden ver acá las áreas que quedan al fondo son lotes municipales.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Esteban, yo sé que aún no has terminado la presentación, ¿pero cuál
33 es la estructura o el acabado que van a tener estas alamedas?

34 **Sr. Serrano Chavarría:** Eso sería en asfalto.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Y se le solicitó toda una estructura de pavimento?

2 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, más adelante vamos a ver lo que son las obras pendientes, este
3 va a contar igual con aceras, cordones, todo el manejo de aguas pluviales.

4 En este caso la entidad autorizada es Banco Popular, la empresa desarrolladora es
5 Davivienda S.A, bueno, ya son varios proyectos que ellos tienen a cargo, este sería otro
6 por parte de la Davivienda, el representante legal es don Wilfer Darío Vargas y Adriana
7 Amaya.

8 Proyectos en el Sistema, recientemente tenemos 29 proyectos residenciales y casos
9 individuales, más de 6.800.

10 Acá tenemos el plan de inversión, la compra de lotes por ₡143.000.000 (Ciento cuarenta y
11 tres millones de colones), las viviendas, bueno, la compra de lotes es ₡143.000.000 (Ciento
12 cuarenta y tres millones de colones), como pueden ver, el promedio anda en ₡5.500.000
13 (Cinco millones quinientos mil colones), luego tenemos lo que es las viviendas, que son
14 ₡424.000.000 (Cuatrocientos veinticuatro millones de colones), del tipo A que son 22, que
15 son de dos dormitorios, son ₡350.000.000 (Trescientos cincuenta millones de colones), del
16 tipo B son solo 4 y corresponde a ₡73.900.000 (Setenta y tres millones novecientos mil
17 colones); como pueden ver aquí, la distribución de dos dormitorios, el área que va a tener
18 la vivienda es de 42,48 metros cuadrados y de tres dormitorios va a ser de 41,47 metros
19 cuadrados.

20 En total con el valor unitario por vivienda, la de 42 de dos dormitorios, son ₡15.900.000
21 (Quince millones novecientos mil colones) y la de tres dormitorios, es por ₡18.480.000
22 (Dieciocho millones cuatrocientos ochenta mil colones).

23 En este caso aquí abajo también tenemos lo que equivale el porcentaje de peso cada uno
24 de los segmentos, en este caso los lotes equivale al 24% y las viviendas al 71%; acá
25 tenemos lo que es el plan de inversión general, tenemos que los lotes son ₡143.000.000
26 (Ciento cuarenta y tres millones de colones), las viviendas por ₡424.000.000 (Cuatrocientos
27 veinticuatro millones de colones), la fiscalización por ₡2.950.000 (Dos millones novecientos
28 cincuenta mil colones), el kilometraje ₡2.500.000 (Dos millones quinientos mil colones),
29 gastos de formalización por ₡7.205.000 (Siete millones doscientos cinco mil colones), la
30 variable social por ₡14.483.000 (Catorce millones cuatrocientos ochenta y tres mil colones),
31 para un total de ₡595.000.000 (Quinientos noventa y cinco millones de colones), para un
32 valor de solución promedio de ₡22.886.000 (Veintidós millones ochocientos ochenta y seis
33 mil colones).

Tenemos el peso por cada uno de los valores indicados, en este caso la vivienda equivale al 71.34%, los lotes equivalen al 24%, la variable social equivale al 2.43%, los gastos de formalización a 1.21%, la fiscalización al 0.5% y el kilometraje al 0.42%.

Acá tenemos lo que son las obras para la recepción, en este caso igual como lo mencionamos al inicio, hay algunas obras pendientes, estas autorizadas por la directriz de Gerencia del 2013, que autoriza dejar pendiente de construir algunos elementos, como lo son aceras, cordones de caño, cunetas, juegos infantiles, acabados y estado definitivo de las calles, esto según el acabado que establezca la Municipalidad; en este caso se indicó que la retención iba a ser de ₡2.693.000 (Dos millones seiscientos noventa y tres mil colones), de acuerdo al siguiente detalle: tenemos que aceras, son 526 metros cuadrados, ₡19.598 (Diecinueve mil quinientos noventa y ocho colones), el valor unitario y va a ser de ₡10.000.000 (Diez millones de colones); tenemos el cordón y caño, tenemos el pavimento y la lastreado, tenemos los juegos infantiles, la señalización vertical y horizontal, para un total de costos directos de ₡43.000.000 (Cuarenta y tres millones de colones), lo correspondiente a indirectos que sería utilidad, administración, imprevistos, seguros de riesgo de construcción, otros costos indirectos, honorarios, permisos y demás, el total de lo que sería esta inversión es de ₡60.000.000 (Sesenta millones de colones), lo que equivale a una porción de los 26 lotes postulados, de ₡2.334.000 (Dos millones trescientos treinta y cuatro mil colones) de retención.

Acá tenemos el plazo de la ejecución de nuestro proyecto, como indicamos el inicio era de 18 meses, tenemos lo que es firma de contratos 1 mes, póliza y permisos 2 meses, formalizaciones 3 meses, luego tenemos construcción de viviendas, que equivale a 8 meses, tenemos la devolución de garantías a 3 meses y lo que es el cierre técnico de la entidad autorizada 3 meses, y el cierre por BANHVI sería 2 meses; como puede ver, hay algunas tareas que se traslapan, de ahí que nos da el total de 18 meses.

Algunos ejes temáticos en lo que es relacionado a la población, las familias beneficiarias, en este caso 26 familias, o sea, el 100% están dentro del radio de los 8 kilómetros, acá tenemos algunas características generales de las familias, en este caso en temas de ubicación, aquí lo desglosamos un poco lo que son las 26 familias, entre 0 y 1 kilómetros hay 13 familias, entre 1.1 y 2 kilómetros tenemos 4 familias, entre 2 kilómetros y 3 kilómetros tenemos 3 familias, luego entre 3 km y 6 kilómetros tenemos 3 familias y entre 6 y 7 kilómetros tenemos 3 familias, para un total de las 26 familias y el 100% de las familias dentro del radio de los 8 kilómetros.

1 Todas las familias del proyecto Los Naranjos se ubican en el rango de los 8 kilómetros,
2 como lo mencioné anteriormente, el proyecto se otorgará para viviendas de 26 familias, de
3 las cuales el 72% son mujeres jefas de hogar, 21% son parejas con hijos y el 7% de parejas
4 sin hijos.

5 La fuente de ingresos de los beneficiarios corresponde principalmente a trabajo informal,
6 trabajo doméstico, administración de vivienda, administración de la vivienda, el cuidado
7 infantil, aunque estos últimos no son empleos formales, se consideran como
8 responsabilidad; se adjunta la lista de sustitutos, si fuera el caso que la quieran ver.

9 En lo que tenemos de obligaciones sociales, tenemos que está todo verificado, tanto Seguro
10 Social, IMAS, FODESAF, INA, todo está okey, entonces en este caso no tendríamos
11 ninguna situación particular.

12 Con respecto al criterio legal, básicamente aquí lo indicado es que mediante correo del 7
13 de noviembre del 2025, emitido por la licenciada Marcela Alvarado, señala que realizada la
14 revisión correspondiente y confirmado, no existe impedimento para la imposición de las
15 limitaciones a este terreno, para los efectos legales no hay impedimento, básicamente todo
16 está conforme al criterio del BANHVI, entonces no tendríamos ningún problema en
17 desarrollar el proyecto en estos lotes, ¿no sé si doña Ericka tiene algo adicional que agregar
18 en esta parte o todo está okey en relación al tema legal?

19 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, aquí nada más como para referencia de los miembros de la
20 Junta Directiva, no son como impedimentos legales formales, sino que el tema es que estos
21 proyectos igual se ven en un Comité, nosotros lo revisamos, revisamos el criterio de
22 legalidad, que ya ha admitido en su momento la Asesoría Jurídica de la entidad autorizada,
23 y el mismo acuerdo de la Junta Directiva, es este el que se remite para revisión nuestra y
24 también nosotros revisamos el caso.

25 Marcela Alvarado es una de mis asistentes, igual en cada una de esas sesiones asistimos,
26 se hace la revisión previa y luego vamos a la reunión con el equipo interinstitucional y ahí
27 hacemos las observaciones de forma y fondo, si es que existiesen, igual no tenemos
28 observaciones y en el momento que ya subió a Junta, es porque ya estaban todos los
29 aspectos en realidad revisados.

30 **Directora Presidente:** Gracias, Ericka. Entonces, sometemos a aprobación.

31 **Sr. López Pacheco:** No ha terminado, yo creo.

32 **Sr. Serrano Chavarría:** Aquí básicamente de forma rápida, tenemos que, bueno, el
33 proyecto no se ubica en ninguna zona de riesgo, de riesgo potencial de inundación, de
34 deslizamiento, de avalancha, de fallas tectónicas ni [ininteligible].

1 Básicamente tenemos una matriz de riesgos donde, bueno, en este caso tenemos el clima
2 como primer punto, la descripción del evento, afectaciones por condiciones climáticas; la
3 descripción de la causa, aprobación de financiamiento en la época de alta precipitación; la
4 mitigación, creo que la habían detallado también en el proyecto anterior, clausura clara en
5 los contratos del reconocimiento de precios adicionales solamente para lluvias, que superen
6 el promedio de los últimos 5 años en la zona.

7 Luego tenemos el tema de terrenos, vulnerabilidades no determinadas para la explotación
8 del terreno; el terreno no puede isotrópico en el radio de influencia de las pruebas del
9 laboratorio de los estudios de suelos; la mitigación sería, solicitudes de pruebas de
10 laboratorio para recomendaciones adicionales.

11 Luego tenemos lo que son temas de permiso, vencimiento de documentación vigente y
12 entonces en este caso, la causa sería, vencimiento de las disponibilidades de agua o
13 eléctricas, en este caso o de cualquiera de los servicios que tuviéramos que revisar y la
14 mitigación sería, la renovación de los documentos o solicitud de información aclaratoria.

15 Luego tenemos el tema de diseños, cambios en los diseños iniciales, en este caso, que el
16 terreno no fuera isotrópico, como mencioné anteriormente, en el radio referencia a las
17 pruebas, omisiones en el diseño, ¿cuál sería la mitigación? en este caso sería solicitud de
18 pruebas de laboratorio para recomendaciones adicionales y adicionalmente se cuenta con
19 una nota en este proyecto, de que el precio es firme y definitivo, donde el desarrollador
20 asume los costos de cualquier situación, cualquier cambio en lo que son temas de diseños
21 o alguna situación particular en lo que son las pruebas del laboratorio.

22 Luego tenemos en el aspecto del constructor, concentración de proyectos adjudicados y en
23 ejecución; en este caso la causa sería, que antes y durante el proceso de construcción, el
24 constructor esté realizando varios proyectos dentro y fuera del Sistema y la mitigación sería,
25 los inspectores verifican la correcta ejecución según cronograma, esto ante atrasos o que
26 indagara en la causa, solicitando colocar los recursos logísticos necesarios para la inclusión
27 del proyecto en el tiempo.

28 Luego tenemos la parte de constructor también adicional, las deficiencias en la planificación
29 y control por parte del constructor; la causa sería, personal insuficiente o no calificado para
30 el desarrollo del proyecto; la mitigación sería, que los inspectores verificaran la correcta
31 ejecución del proyecto en cronograma también.

32 Luego tenemos en el tema de contratos, ausencias de mecanismos de negociación de
33 precios y condiciones de contratos; en este caso la causa sería, ante una discrepancia de
34 criterio, no hay un tercero que dicte una interpretación; en este caso la mitigación sería, se

1 tiene una nota firmada de que el precio es firme y definitivo y, por lo tanto, no hay riesgos
2 de cambios y si hubiera cambios serían asumidos por el desarrollador.

3 Y el último sería un aspecto técnico, que serían componentes técnicos que no son
4 adecuados o son de baja calidad; en este caso la causa sería, que no se construyan las
5 alamedas de acuerdo las recomendaciones del estudio de suelos y en este caso la
6 mitigación sería, se hace una retención de los montos de los lotes, para las obras faltantes.
7 La recomendación final en este caso sería, considerando la documentación presentada por
8 el Banco Popular...

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Tal vez si hay algo de la variable social?

10 **Sr. Serrano Chavarría:** Ah, okey, perfecto.

11 **Sr. Jiménez Elizondo:** Buenas tardes, es un proyecto pequeñito, vamos a abordar el tema
12 de variable social de manera muy sintética, para poder avanzar con bastantes temas que
13 tenemos hoy en Junta, pero si hubiese alguna consulta lo podemos profundizar.

14 En términos generales, tenemos información básica sobre el proyecto, el plan de
15 acompañamiento social, entre otras cosas está pensado para atender a los 26 núcleos,
16 durante un proceso de 23 meses, que incluye los 11 meses del proceso de desarrollo, más
17 12 meses posteriores.

18 Desarrollado por la licenciada Ericka Miranda, psicóloga con experiencia en el área social
19 y con experiencia también en el Sistema Financiero, eventualmente en tramitación de la
20 formalización de casos, pero que había estado cerca a diversas empresas en procesos de
21 consolidación de proyectos del Sistema y eso por lo menos da la garantía de que ha estado
22 trabajando.

23 Este es el primer proyecto que el Banco Popular va a presentar con una variable social y
24 por tanto, viene desde hace bastante tiempo ellos haciendo consultas y tratando de llevar
25 esto y construir esto en conjunto, para tener el criterio adecuado en el momento de llevarlo
26 a su tramitación.

27 En términos generales, presenta una evaluación de las características del proyecto,
28 siempre desde el punto de vista social, en torno a cómo las condiciones y las características
29 del proyecto pueden habilitar procesos, en ese caso, toma en cuenta el uso de lotes
30 comunales y lotes de juegos infantiles para aprovecharlos, para generar ahí las actividades
31 y procesos de desarrollo comunitario y proyectar posibles proyectos que surjan de las
32 iniciativas comunitarias, para consolidarse en estos espacios.

33 También hace un abordaje del contexto territorial, en torno a la relación con los centros
34 urbanos más cercanos o los centros de servicios urbanos más cercanos y su relación son

1 con otros centros cercanos, en donde hacen articulaciones en torno a las posibilidades
2 laborales, a las posibilidades de consolidación, al transporte, tanto público como privado y
3 su articulación con el proyecto, y nos parece que el análisis que se hace en términos de su
4 localización, es bastante correcto con respecto a lo que la vía dispone.

5 Acceso a servicios también, hace un análisis de las distancias, de la cercanía y la
6 articulación del proyecto con diversos servicios, incluidos servicios de salud, servicios de
7 educación, servicios sociales y servicios comerciales, en ese sentido hace también un
8 análisis de la necesidad de servicios, por ejemplo, de educación o de salud, que el mismo
9 proyecto podría generar y cómo están articulados con las condiciones actuales de esas
10 familias o las posibles condiciones que podrían proyectarse a futuro.

11 Hay una caracterización de los núcleos familiares con información de que se desprende de
12 los procesos normales de formalización, pero haciendo un análisis detallado de cómo esas
13 características, podrían influenciar también en las condiciones o en los procesos de
14 atención social, que tendríamos con estas familias, en tanto aquí, por ejemplo, tenemos una
15 población infantil bastante importante, la mayoría de ellos, ya en edad adolescente, en edad
16 de colegio, las implicaciones que eso puede tener, en torno a cómo organizamos las
17 actividades sociales para esas familias, es importante de tomar en cuenta cuando se hacen
18 estos análisis y lo aborda de una manera bastante correcta.

19 Hace un análisis del arraigo, en términos de que el 100% de las familias está en un ámbito
20 de atención menor a los 7 kilómetros, lo cual es muy positivo y a pesar de que hay algunas
21 familias que están en distritos cercanos, que está en una distancia de entre 6 y 7 kilómetros,
22 que son 9 familias, las 9 familias realmente al acercarse al proyecto, no se están alejando
23 de grandes zonas, sino que están consolidándose en una zona que está en una distancia
24 similar, a la que actualmente se encuentran de las zonas de dotaciones de servicios
25 sociales, urbanos y comerciales, entonces en ese sentido lo hablamos bastante bien.

26 Hace todo este análisis estratégico de las características que lleva cada uno de los planes
27 de acompañamiento social, desde el FODA hasta el análisis de riesgos, el análisis de
28 necesidades, que estos dos se hacen de manera participativa con los núcleos de las
29 familias y el análisis de actores, que no solamente son los actores que podrían articularse
30 con el proyecto, sino que se hace una evaluación de qué manera cada uno de estos actores,
31 podría irse articulando en el proceso de atención social con estas familias y cómo podrían
32 retroalimentar todo este proceso, con lo que pudiesen dar al proyecto.

1 Cada uno de estos, además especifica la manera de la metodología en la que se
2 implementaron y la participación de diversos actores, tanto internos como externos, al
3 proyecto en ese consorcio.

4 En términos de gobernanza comunitaria, al ser un proyecto tan pequeño tiene una
5 estructura muy sencilla, es un Comité vecinal, ese Comité vecinal asociado a la A.D.I de
6 Buenavista, que es una Asociación consolidada con más de 15 años de trabajar en conjunto
7 y que está bastante cercana al proyecto, esa A.D.I en conjunto con la Municipalidad, fueron
8 los que ayudaron a la solución, a la identificación de posibles familias en la zona que
9 necesitasen una solución de vivienda y además de eso se complementa con un Comité de
10 seguridad y medio ambiente, que tiene ya más asociada a la parte de mantenimiento, de
11 seguridad y de condiciones específicas del proyecto que estamos tratando y eso está
12 complementado por una Asamblea vecinal, que es una figura que se convoca para tomar
13 decisiones comunitarias.

14 En términos de cronograma, en el mismo documento presenta un cronograma bastante
15 sencillo, pero en sus anexos lo refuerza con un cronograma bastante detallado, que va
16 desde las acciones y actividades que se implementan en las tres etapas, hasta la estructura
17 de eventuales pagos que se tendrían que hacer en el proceso de formalización o en el
18 proceso de desarrollo de las actividades, en esa línea se considera que toda la parte
19 ejecución de ese cronograma está bastante bien, en términos de planificación; tiene un
20 cronograma diferenciado para cada una de las etapas, que está bastante completo.

21 En términos de formación se adecua a lo que la guía dispone, para las etapas educativas y
22 de formación, que complementan cada uno de los planes de acompañamiento social,
23 bastante sencilla, realmente en lo que se limitan más en este plan de acompañamiento
24 social, son en actividades sociales o justifican ellos mismos que son las que pudiesen
25 generar un requisito financiero mayor y al ser un proyecto tan pequeño, los recursos van a
26 ver en la propuesta financiera que no son importantes, entonces en esa medida se limitan
27 un poco en ese tipo de actividades.

28 que les hemos solicitado como parte de la revisión, es que la recorten un poquito más, que
29 la tengan un poquito más para la tercera etapa, para que ese año de seguimiento también
30 sea de mucha consolidación, ya con la familia viviendo en el proyecto, es una de las
31 observaciones que dejamos al final de un documento.

32 Términos metodológicos, aborda bastante bien la metodología de trabajo, los mecanismos
33 de participación y los recursos didácticos, mediante los cuales estos se implementan, tiene
34 un proceso de consolidación en la tercera etapa, que va desde la asesoría en la no

1 formalización, digamos, de los casos como tal, sino la formalización ya de la comunidad
2 como tal y los requisitos que pueda tener; hay una estructura de evaluación adecuada y
3 una mediación de acompañamiento técnico de la comunidad, en términos de resolución de
4 conflictos o gestión de iniciativas y proyectos comunitarios.

5 En cuanto a los costos, como lo ven, es un costo de los más pequeños que hemos
6 aprobado, ¢14.483.000 (Catorce millones cuatrocientos ochenta y tres mil colones), que
7 están compuestos por ¢11.627.000 (Once millones seiscientos veintisiete mil colones) ya
8 incluyendo el IVA, para el proceso de acompañamiento social, que representa el 2% que
9 es el tope que esta Junta Directiva ha definido para el proceso de acompañamiento social,
10 con una adecuada justificación, la justificación relación que presentan como anexo es
11 básicamente por el tamaño del proyecto, para cumplir con todos los requisitos de la guía no
12 nos alcanza con el 1.5%, que es el que se ha dispuesto para proyectos generales y la
13 fiscalización de la entidad autorizada prolonga el 0.49%, 0.5%, que es el monto que
14 normalmente manejamos para este tipo de apoyos en la entidad autorizada, para todo el
15 proceso de fiscalización, durante el tiempo que conlleva la ejecución de los proyectos, con
16 su adecuada justificación como bien decía.

17 Ya para cerrar, es coherente con las etapas del PAS, el informe de acompañamiento social
18 y con la guía, el diagnóstico se considera completo y se contempla como un costo unitario;
19 la metodología de asignación de los gastos contempla solamente gastos operativos
20 esenciales, no contempla ningún gasto no esencial, ni lo justifica por lo tanto, entonces se
21 considera adecuado y en términos de ese análisis integral, se recomienda la aprobación del
22 financiamiento del plan de acompañamiento social de Los Naranjos, en conjunto con su
23 proyecto y en complemento.

24 Se solicitan algunas acciones que no son incumplimiento grave, pero que pueden reforzar
25 la implementación del plan; ya se dieron a conocer a la entidad que lo presentó, que es
26 reforzar en la identificación de actores internos de la comunidad, que es un tema que
27 siempre lo tratamos de recalcar y aun así a veces cuesta que vengan identificados en estos
28 documentos y fortalecer las actividades de seguimiento y actividades sociales en la tercera
29 etapa. Muchas gracias.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez, poner la recomendación.

31 **Directora Presidente:** Bueno, sometemos estos a aprobación.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo tengo unas preguntitas.

33 **Directora Presidente:** Por supuesto.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, para Alejandro. Alejandro, primero yo quería
2 comentarle muy rápidamente a la Junta que esos proyectos que son S-02, tiene la dificultad
3 de que las familias ya son propietarias de las casas, cuando empieza el proyecto, todo el
4 tema de participación de las familias y todo, se ve muy disminuido, puede haber una
5 problemática, ¿por qué? porque ya son dueños, para qué van a asistir si no les va a pasar
6 absolutamente nada, eso es un tema que se está estudiando y está analizando, para efecto
7 de poder... obviamente todo eso se tomó en ese momento después de la variable social.
8 Ahora que está la variable social tenemos el problema realmente de la participación de las
9 familias y empezamos a documentar el otro día en ese proyecto en Liberia, donde la
10 dificultad de que la gente participe es [inintendible] y realmente cuesta mucho más
11 entonces la organización de la confirmación, aquí tiene la dificultad además de que es un
12 proyecto muy pequeño, son solo 26 familias, es tan pequeño que no se puede pensar en
13 que ellos hagan una organización comunitaria con unidad de todo, sino que básicamente
14 ellos tienen que sí, trabajar unidos, tener liderazgo, etcétera... no ser de pronto absorbidos
15 por la A.D.I, porque esa Asociación de Desarrollo Integral los puede absorber y dejar esa
16 familia sin ningún interés, ni la participación y todo, todavía más porque hay una instancia
17 más fuerte que es la Asociación.

18 Por eso cuando se está hablando ahí en algún momento no lo recuerdo dónde pusiste, pero
19 cuando estamos en tema de la organización de la comunidad que hablaste de la A.D.I y de
20 los líderes, mi pregunta más bien, ¿son líderes de la comunidad los 26 y la A.D.I está por
21 allá? ahí va a haber organización, etcétera... y ese Comité, no es que está la A.D.I metida
22 ahí, sino que son solo personas de la comunidad, que se verían favorecidas por la asesoría
23 y gente de la A.D.I.

24 **Sr. Jiménez Elizondo:** Se estipula que la Asociación de Desarrollo ya trabaja con Comités
25 vecinales en diferentes comunidades y que por tanto, lo que se dispone dentro de ese
26 análisis que se hizo, es que este Comité de esta comunidad particular, también tenga su
27 representación con la A.D.I, en general del distrito.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, sí, a mí me parece interesante para estos pequeñitos,
29 ¿estas recomendaciones que usted pone ahí al final Alejandro, son recomendaciones que
30 ya se hicieron a la entidad autorizada, para que se comunique con la empresa y la tomen
31 en cuenta, y después se les dará seguimiento de que las estén implementando?

32 **Sr. Jiménez Elizondo:** Así es, a esas acciones que se dan como recomendación ya con el
33 proyecto aprobado, porque no representa ningún cumplimiento, sino que al final de cuentas

es una recomendación para mejora y no puedes hacer la implementación del proceso, se comunican y se les da seguimiento.

Directora Ulibarri Pernús: Y eso al final, la parte porcentual de los gastos, porque al final nosotros vamos a aprobar la inversión, ese es un 2,5%, o sea, un 2% de la gestora social del proyecto y medio por ciento de la entidad. Okey, perfecto.

Sr. Jiménez Elizondo: Es tope de lo que la Junta ha dispuesto para poder financiar.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, correcto, nada más que no sabía si estaba sumado o no, gracias.

Directora Presidente: Perfecto, gracias. ¿más preguntas?

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, y para el ingeniero, nada más quería revisar la infraestructura existente en este proyecto, por favor, si nos lo mostrás.

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, básicamente lo que tenemos de infraestructura es básico, dentro de las obras pendientes de construir sí tenemos lo que es la conformación de la calle, el asfaltado y en este caso lo que existen ahorita son alamedas, tenemos todo lo que es el alumbrado público y en este caso las alamedas ya están entregadas a la Municipalidad, desde el 2015 fueron entregadas y tenemos el documento de recepción de lo que son las alamedas como tal.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Esto es en Guatuso?

Sr. Serrano Chavarría: En Guatuso.

Director Arias Varela: ¿En Guatuso, por dónde?

Sr. Serrano Chavarría: En Buenavista.

Director Arias Varela: ¿A dónde está?

Sr. Serrano Chavarría: Buenavista.

Sr. Muñoz Caravaca: Es por Katira.

Director Arias Varela: Listo, gracias.

Sr. Serrano Chavarría: Con gusto.

Directora Ulibarri Pernús: Ahora, estoy viendo ahí que las calles internas, o sea, las alamedas están en tierra parece ¿o en qué están?

Sr. Serrano Chavarría: Sí, están conformadas básicamente.

Directora Ulibarri Pernús: Nada más, ¿y los servicios?

Sr. Serrano Chavarría: Los servicios tenemos pajas de agua, esa es una de las últimas fotografías porque ya está limpio, como lo mostró la notificación; están aquí en lastre, tenemos lo que es el alumbrado público, tenemos el tendido eléctrico y tenemos pajas de agua.

Directora Ulibarri Pernús: Alumbrado público en todo, en alamedas y en la calle principal.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, correcto.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, eso que se ve ahí es que ya están trabajando las alamedas, ¿o qué es eso? la calle ya está pactada.

Sr. Serrano Chavarría: No, las calles ahorita están en lastre.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Todas?

Sr. Serrano Chavarría: Sí, son tres alamedas, las tres alamedas entregadas a la Municipalidad desde 2015.

Directora Ulibarri Pernús: Las tres alamedas, ¿pero la calle?

Sr. Serrano Chavarría: La calle del frente sí está en lastre.

Directora Ulibarri Pernús: Ah, en lastre también, ¿y qué pide la Municipalidad aquí, asfalto?

Sr. Serrano Chavarría: En este caso pidén asfalto, está la nota donde ellos indican que se van a recibir las alamedas, pero en acabado de asfalto, correcto.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, y lo que es tubería de agua potable, ¿todo ya está metida según los lotes?

Sr. Serrano Chavarría: Tenemos las disponibilidades de agua potable.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, la disponibilidad, sí, pero también está la obra hecha.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, correcto, tenemos las fajas de agua.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces, ¿vamos a dar el retenido qué?

Sr. Serrano Chavarría: Estamos dejando una retención de ₡2.600.000 (Dos millones seiscientos mil colones) si no me equivoco, pero es para la construcción del acabado del asfalto, ya se lo muestro... acá está, tenemos en este caso para lotes postulantes, tenemos ₡2.334.000 (Dos millones trescientos treinta y cuatro mil colones) del total para retención, que agregándole un porcentaje adicional, tenemos ₡2.693.000 (Dos millones seiscientos noventa y tres mil colones) por lote, eso es lo que vamos a generar de retención por lote. Eso es para lo que son aceras, cordones y caño, pavimento y lastreado, para dejar acondicionado los juegos infantiles y para lo que es señalización vertical y horizontal.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, okey.

Sra. Masís Calderón: Tal vez ahí para contestarle a doña Eloísa. Igual cuando vimos esta, como son obras faltantes y obviamente es un S-02, eso es con cargo al patrimonio del desarrollador o del vendedor de los lotes, no recuerdo, ¿es el mismo vendedor o desarrollador? sí, en este caso igual a veces hay casos en que el vendedor es uno y el otro el desarrollador, en este caso igual hacemos la observación de que en principio debió

haberle tocado eso a la Municipalidad, porque ya lo recibieron, pero si la Municipalidad no lo ha hecho y ahora ya eso es un convenio entre ellos y la Municipalidad, y la empresa desarrolladora, evidentemente ahí hay ya notas que hemos ido modificando, en el cual se dice claramente que el BANHVI no financia nada relacionado con esto y más bien el compromiso es de que la empresa desarrolladora, efectivamente, concluya las obras, el proyecto, esas obras faltantes en relación con la retención que el BANHVI no financia, para que eso quede, doña Eloísa.

Perdón, y las alamedas también hicimos la revisión del tema de las alamedas, porque para efectos municipales no todas, o sea, las alamedas en principio son de mantenimiento municipal, más bien, perdón, no son de mantenimiento municipal, sino que lo hace como una servidumbre, el mantenimiento lo debe dar el dueño de la inmueble, sin embargo, logramos hacer la solicitud de que la empresa constructora fuera a negociar el tema con la Municipalidad, para que quedara un compromiso de que el mantenimiento después de entregadas las viviendas, fuera mantenimiento municipal.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, la Municipalidad recibió todo y las calles ahí en tierra y no sé qué...

Sra. Masís Calderón: Igual también lo revisamos, la Ley de Caminos y ahí las alamedas aparecen como caminos no localizados...

Directora Ulibarri Pernús: No son caminos.

Sra. Masís Calderón: No, las alamedas están ahí, en no clasificados. Hicimos a raíz de que antes teníamos a un compañero acá [ininteligible] hicimos la revisión en ese sentido y porque no está clasificado y no está inventariado todavía, entonces es por esa razón, porque las alamedas para efectos de funcionar de momento, porque todavía pareciera que va a haber una modificación por ahí, pero funcionaría como que el mantenimiento le corresponde a cada a dueño de inmueble. Reitero, sin embargo, en este caso también se logró que la Municipalidad presentara una nota, donde ellos se comprometieran a hacer el mantenimiento de estas zonas.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, y las zonas verdes atrás, las cuatro zonas que se ven ahí, ¿alguna queda equipada?

Sr. Serrano Chavarría: Sí, queda equipada con juegos infantiles.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cuántas quedan?

Sr. Serrano Chavarría: Son 26, sí.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, y los demás quedan como parquecitos.

Sr. Serrano Chavarría: Exactamente, ya están entregados.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, gracias.

2 **Directora Presidente:** Listo, ahora sí.

3 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey. La recomendación final sería, considerando la
4 documentación presentada por el Banco Popular y con base en la revisión técnica y legal
5 realizada para el proyecto Los Naranjos, ubicado en Guatuso, Alajuela, se verificó el
6 cumplimiento de los requisitos establecidos para la modalidad S02. En consecuencia, se
7 acoge la recomendación emitida por los fiscales y la Gerencia General de la entidad
8 autorizada, recomendándose el financiamiento por un monto total de ₡595.000.000
9 (Quinientos noventa y cinco millones de colones) distribuidos de la siguiente manera:
10 Compra 26 lotes por un monto promedio de ₡5.515.000 (Cinco millones quinientos quince
11 mil colones), para un monto total de ₡143.400.000 (Ciento cuarenta y tres millones
12 cuatrocientos mil colones), construcción de 26 viviendas, en un total el valor de
13 construcciones de vivienda asciende a ₡424.000.000 (Cuatrocientos veinticuatro millones
14 de colones), gastos de formalización para las 26 operaciones, para un total de ₡7.200.000
15 (Siete millones doscientos mil colones), fiscalización de inversión de las 26 viviendas, por
16 un monto total de ₡2.900.000 (Dos millones novecientos mil colones), kilometraje de
17 fiscalización de las 26 viviendas, por un total de ₡2.500.000 (Dos millones quinientos mil
18 colones), financiamiento para la implementación del plan de acompañamiento social, por
19 ₡14.483.000 (Catorce millones cuatrocientos ochenta y tres mil colones), el cual se
20 distribuye en plan de acompañamiento social, gastos administrativos e imprevistos por
21 ₡11.627.000 (Once millones seiscientos veintisiete mil colones) y fiscalización de la entidad
22 autorizada, por ₡2.855.000 (Dos millones ochocientos cincuenta y cinco mil colones), que
23 representa el 0,49% del costo total del proyecto. Esa sería la recomendación para el
24 proyecto Los Naranjos.

25 **Directora Presidente:** Perfecto, muchísimas gracias, Esteban. Entonces sometemos a
26 aprobación.

27 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, yo quisiera decir que nuevamente tengo que aprobar
28 algo porque al final la normativa no lo impide, pero sinceramente me parece que va contra
29 la calidad de vida de las familias cuando construimos en alamedas, siendo en una zona
30 rural, donde efectivamente podemos construir en ciudad, con calles, aceras y en la
31 búsqueda incluso de que después nuestros proyectos con el crecimiento de las ciudades
32 vayan formulando eso, cuadrantes, ciudades.

33 Pero bueno, como la normativa no lo impide, me veo en la necesidad de tener que
34 aprobarlo, lo único es que yo sí quisiera hacerle una excitativa a la Administración, que lo

que tenemos que buscar sin duda alguna es que la calidad de las familias esté siempre por encima de las necesidades que tenga el constructor de maximizar el nivel de viviendas, o en su efecto, como me explicaron en este caso, según la directora de FOSUVI, de que esto era un fraccionamiento ya constituido.

Yo sí creo que nosotros tenemos que empezar a ver esos temas, porque al final, si ustedes se ponen a ver bajo estos programas, nosotros nunca tenemos restricciones para ese tipo, no lo tenemos, tampoco tenemos necesidad que en pueblos tan pequeños donde estamos construyendo ciudades, tenga que construirse bajo este tipo de cosa; uno podría ver que en zonas urbanas, en la búsqueda de poder atender más personas como en algún momento hace muchísimos años, creo que más de 50, el INVU desarrollaba así bajo la estructura de alamedas.

Así que, por supuesto, no dejo de llamar la atención y es algo que ustedes tienen que verlo con responsabilidad, de que nos corresponde si no tenemos ninguna clase de restricción financiera, que ir a tratar de que los proyectos nuestros brinden la mayor calidad de vida de las familias y por supuesto, que tenemos la responsabilidad, porque en estos pueblos nadie lo hace, de construir ciudad, de construir cuadrantes, es decir, urbanas... pero bueno, hay constructores que yo tengo claro que vienen a esta institución, para ver cómo más rápidamente maximizan sus ganancias.

Así que aprovecho para esto, dos conceptos nada más muy rápidos, cómo estos vecinos en alamedas van a efectivamente tener el derecho de decirle a la Municipalidad, aunque tengamos la carta, que es la muni la que tiene que darle mantenimiento a la alameda que está asfaltada, ya por lo que decían ahora tenemos la reserva para que efectivamente se desarrolle el asfaltado, ahora el tema es como los vecinos, porque aun cuando existe una carta, yo quiero ver legalmente como los vecinos, muchas personas a la Municipalidad diciendo, "No, es que nosotros tenemos un derecho".

El segundo tema tiene que ver con los medios de comunicación, que no vi Alejandro en tu exposición, con respecto al traslado a sus lugares de cercanía a servicios; vi que por supuesto, aparte de construir este pueblo, ayudar a seguir construyendo este pueblo, hay uno que brinda todos los servicios.

Sr. Jiménez Elizondo: Serían los medios de transporte público.

Director Alvarado Herrera: Sí, el transporte. Así que nada más quiero esas dos cosas para que quede constando en el acta, Legal y Alejandro.

Directora Presidente: Gracias, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: No, hice unas preguntas.

Sr. Jiménez Elizondo: Sí, la mía es muy rápida, pero es cierto no estaba en la presentación, si está en el plan de acompañamiento social en la información que presentó el compañero, en términos de que a una distancia de 200 metros de la entrada principal del proyecto hay una parada de bus y luego hay otra en el proyecto que está cerca de Buenavista, en el centro de Buenavista y esas paradas tienen de un servicio de transporte público que conecta los dos grandes centros de servicios más cercanos y con un flujo de aproximadamente cada hora.

Director Alvarado Herrera: Gracias.

Sra. Masís Calderón: Sí, efectivamente, como lo señalé don Guillermo anteriormente, por ley, como señala usted, por el principio de legalidad, las alamedas no son de mantenimiento de la Municipalidad, no es una obligación de la Municipalidad de darle mantenimiento porque funciona como que son caminos de uso específico de una comunidad específica, por ley, en la Ley de Caminos que fue consultada por nosotros, específicamente dice que eso le corresponde tal cual a una servidumbre de paso, que no es esto, pero al igual que las servidumbres el mantenimiento le corresponde a cada dueño según en la proporción que le corresponde.

Entonces por eso señalé que, por ley, no tendría ni siquiera la Municipalidad la obligación de darle ese mantenimiento, es una obligación de ley del inmueble, ¿cómo podríamos decirle? igual, aquí lo estamos aprobando bajo esa consideración, pero efectivamente en el caso eventual de que la Municipalidad no quiera hacerlo, no es un asunto que esté incumpliendo una normativa, porque no está ordenado por ley ni tampoco por parte nuestra.

Director Alvarado Herrera: Entonces, en resumen, aun cuando tenemos una carta municipal, no se establece el derecho con la carta.

Sra. Masís Calderón: Eso no es un derecho, sería la obligación de la Municipalidad.

Director Alvarado Herrera: Sí, lo mismo, obligación o que las personas se apersonen como contribuyentes y señalen, “Vea es que usted tiene que darle mantenimiento y se ha venido deteriorando, etcétera...”, aun con la carta no existe.

Bueno, lamentable porque entonces no es un asunto por considerar, aunque tengamos la carta, con estas condiciones, lamentablemente lo apruebo en firme.

Directora Presidente: Gracias, don Guillermo. Don Marcos.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

1 **Director Arias Varela:** Aprobado en firme.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo antes de aprobarlo, quería recordar que me acuerdo de que
3 en la Junta Directiva pasada y con eso estuvimos viendo siempre el tema de la Ley de
4 Planificación Urbana y que estuvieran los desarrollos nuestros no más de 1 kilómetro y
5 medio o una cosa así de la ciudad y de las comunidades, ¿es correcto? ¿Te acuerdas de
6 eso? si no David revísalo, pero me acuerdo de que era una decisión que habíamos tomado
7 ya anteriormente, por lo menos anotar un poquito para que recordemos y tomemos en
8 cuenta eso en el tema de los proyectos que vienen.

9 Pero sí habíamos hablado de lo mismo que está hablando Guillermo, lo habló en esa
10 ocasión, lo hablaste en algunos momentos y se adjuntó al Ministerio cuál era la distancia
11 que debemos desarrollar y se mandó una nota de la Ministra de la época y todos los
12 asuntos, no sé si fue al principio de ese gobierno más bien, que eso se estuvo viendo. Me
13 preocupa mucho también lo que está diciendo Guillermo, desgraciadamente, tenemos que
14 tener más cuidado para darle mejor calidad de vida a nuestros clientes en nuestros
15 proyectos y si bien es cierto, a los desarrolladores les puede interesar y tienen mejores
16 ganancias, etcétera... eso no es algo que a nosotros nos interese, sino lo que nos interesa
17 (y eso que represento el sector privado), aquí nosotros lo que nos interesa es que las
18 familias tengan mejor calidad de vida y muchísimos mejores servicios. Lo voy a aprobar en
19 firme.

20 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, doña Eloísa, yo no sé si estará establecido, pero sería
21 bueno que FOSUVI o don Walter lo pudieran buscar, yo sí me recuerdo que este ha sido
22 un análisis desde el Ministro Pujol, que era catedrático precisamente en estos temas y él
23 señalaba que los proyectos no debían de ir más allá de 2 kilómetros de la zona en servicios
24 y lo explicaba solo para recordarlo, pero aquí tenemos a alguien que conoce de eso más
25 que yo, Alejandro.

26 Recordaba que ellos lo medían con base en la distancia que un niño de escuela podía
27 transitar o recorrer desde su hogar, no quisiera hacer el tema, pero conociendo que
28 Alejandro está, le pido a la Administración que entre en ese análisis, gracias.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** De parte de la Administración, doña Grettel, vamos a buscar ese
30 análisis que se hizo, que yo sinceramente no me acuerdo, no sé si fue antes de mi llegada,
31 pero lo vamos a revisar.

32 Igual, nosotros siempre estamos en pro de mejorar y siempre estamos actualizando las
33 cosas, inclusive quiero decirles que ya el tema del S-02, tanto la propuesta técnica para
34 [inintendible] de don Juan de Dios y ya proponer unos nuevos requisitos, ya está casi listo,

prácticamente está listo y además de eso vamos a traer también una propuesta de cómo formular o cómo generar la formalización del S-02, distinto a como están haciendo actualmente, una justificación. Esas dos cosas ya casi las tenemos listas, entonces en las próximas sesiones lo estaríamos presentando.

Directora Presidente: Gracias, Walter. Yo nada más un comentario, ya fue votado, pero nada más un comentario, yo creo que aquí hay temas donde don Guillermo tocaba uno de ellos muy importante, que son estratégicos y que esta Junta Directiva, me refiero a esta que estamos hoy, deberíamos de hacer muy proactivos en tomar acuerdos si hay cambios que hacer, como los que don Guillermo solicitaba o hablaba ahorita; yo lo que no entiendo es por qué durante tantos años no se había hecho ese cambio, o sea, por qué otras directivas no lo habían hecho.

Director Alvarado Herrera: Perdón, Ministra, es que son normas urbanísticas y respetuosos de esas normas urbanísticas, quienes creo que las desarrollan es el INVU y las municipalidades. Nosotros podemos reglamentar algunas cosas como esta, pero al fin y al cabo eso no deja que al final el sector, la oferta tenga el derecho de ofertarlo. Me recuerdo un caso también de Guatuso, creo, esta misma empresa nos trajo un fraccionamiento simple y no tenía parque.

Sr. López Pacheco: Katira.

Director Alvarado Herrera: No, Katira no. Bueno, Katira lo hicieron sin parque y tuvieron que ir a...

Director Arias Varela: ¿Sin parque?

Director Alvarado Herrera: Sí, tres etapas y arreglaron el tema comprando un lote cercano. No se trata de eso.

Igualmente me recuerdo una vez que en un fraccionamiento siempre, antes de que David me recordara Katira, dijeron "No se ocupa parque", le hicimos la pregunta al INVU, por supuesto el INVU dijo "Bajo la normativa tal, después de tantas casas ocupan un parque". Así que, Ministra, usted sí es Ministra y tiene a cargo también dentro del sector de vivienda el INVU y ese tipo de normativa que a veces ocupamos, igual que los planes reguladores, porque a veces hay aprobaciones de las municipalidades que uno dice, "¿cómo lo aprueban?", aquí tenemos incluso proyectos que van por etapas que dicen, "No, esto es un fraccionamiento simple porque ya tengo aquí la calle pública", bueno, vienen después, "Ah, no, aquí ven el otro nombre de otro proyecto a la par, es que es fraccionado simple, porque aquí tengo la calle pública", y todavía hay un tercero que dice, "Aquí vengo porque tengo otra calle de fraccionamiento público, una se llama Ana, la otra Elena y la otra Margarita", y

la comunicación, y los cuadrantes, y los parques, y la comunidad, y la construcción de ciudad, y la construcción de pueblos, gracias.

Directora Presidente: Sí, de acuerdo, don Guillermo, lo que pasa es que yo no puedo ir al INVU a pedir un cambio, como Ministra Rectora, si en este caso la Junta Directiva no plantea una solicitud, una necesidad, un análisis.

Entonces a lo que voy es, yo podré ser la Ministra Rectora, pero la Junta Directiva del BANHVI tiene que solicitar entonces esto al INVU o a los entes competentes, por eso les digo, creo que hay temas donde la Junta Directiva tiene que ser mucho más proactiva, si el tema de aprobar proyectos en una alameda estamos todos de acuerdo de que no es ideal, entonces no entiendo por qué durante tantos años las Juntas Directivas no ha hecho nada al respecto.

Entonces, bueno, ahí les siembro esa espinita para que, por favor, seamos más proactivos en este tipo de cosas, porque si no vamos a seguir siempre, y perdón por la palabra, pero con este tipo de cantaleas, cuando hemos tenido nosotros la papa en la mano para tomar acción.

Directora Ulibarri Pernús: Una cosita rápida, recuerdo por lo menos dos proyectos que en la Junta Directiva pasada no aprobamos, quedaron como en la nada, me acuerdo uno que dejaron el lote enfrente muy bonito y atrás pusieron todo el desarrollo y no lo aprobamos, La Colonia... no sé cómo se llamaba ese proyecto y otro, ¿por qué? porque estaban ahí como en la nada y me acuerdo que fue en esa época cuando empezamos a hablar, empezamos a pedir, a seguir y fue acomodando un poco las cosas, porque se dieron cuenta.

Directora Presidente: Y qué les parece, perdón, doña Eloísa, si aprobamos esto, porque hay que aprobarlo, pero a raíz de esto podemos tomar un acuerdo, a la Administración y a la Asesoría Legal, posiblemente dé un análisis para presentar a INVU, a las instancias requeridas de este tipo de situaciones, no sé si les parece, para pero no quedarnos nada más en la discusión y de nuevo no tomar acción.

Directora Ulibarri Pernús: Y además, nosotros podemos también como Banco tomar ciertas decisiones, que limiten ese tipo de proyectos, porque no tenemos obligación de aprobar todo lo que venga aquí, tirando línea en ese tema un poco para que los desarrolladores y constructores entiendan por dónde va el asunto.

Sra. Masís Calderón: Eso es lo que le comentaba ahorita a don Walter, porque el plan, el tema es que esto es de la Ley de Planificación, bueno, del INVU y esto ya incluso hace un par de años fue modificada con todo lo que esto decía, además de los planes reguladores

que también están, o sea, como dice don Guillermo, cada Municipalidad tiene su plan regulador.

Entonces ahí es un tema complejo, porque sí esto es un tema de interés del estado, porque estamos hablando de planificación urbana, qué tan o no conveniente es hacer construcciones en alamedas o qué tan o no conveniente desarrollar proyectos en condominios, por ejemplo, en este caso condominios de interés social.

Ahora bien, el tema acá uno puede hacer la observación, pero normativamente, como dice don Guillermo, las municipalidades lo permiten y el INVU lo permite, nosotros no podríamos ir en contra de esto porque sería inconstitucional, sin embargo, lo que sí puede hacer uno es decir de previo, hacer una recomendación a las entidades, porque son las que reciben los proyectos y decir que no estaríamos financiando o que esos proyectos se consideren de último o que no se reciban, que no son prioritarios, cualquier otra cosa, que sí son lineamientos para decir, este tipo de proyectos no son... deberían de tener algún tipo de valoración o calificación.

Directora Presidente: Claro, ahí mi duda sería, si nos podrían poner, por ejemplo, amparos o cosas de ese tipo, porque nos van a decir que estamos actuando en contra de la ley.

Sra. Masís Calderón: No, en este caso, doña Grettel, el asunto es que esos proyectos, como son financiamientos, o sea, la Junta está financiando, pero lo que sí y lo que yo veo que sí sería inconstitucional, es decir, que la entidad autorizada lo recibió y después de un largo análisis de haberlo revisado y aprobado y haberlo mandado acá, que le digamos, "Ah, no, viera que nosotros no aprobamos ese tipo de caso", por eso tiene que ser la comunicación efectiva.

Directora Presidente: Entonces si les parece, compañeros, para avanzar... gracias, Ericka. Don Guillermo, no sé si les parece para avanzar, tomemos un acuerdo al respecto, indicando o solicitándole a la Administración que realice el análisis tal cual lo acaba de exponer doña Ericka y que lo traiga la Junta Directiva, una vez lo tenga finiquitado para nosotros tomar decisiones como Junta Directiva y tal vez no darle fin por completo a la problemática con lo que don Guillermo está exponiendo, sino por lo menos dar una solución un poco, por lo menos, un porcentaje más alto de solución a no tener nada.

Primero don Guillermo y después don Walter.

Director Alvarado Herrera: Vean, yo no soy abogado, pero conozco mucho de la Administración Pública, tirarle esto a las entidades es también igual que aquí lo echáramos para atrás cuando ingrese el proyecto a consideración del Banco, porque al fin y al cabo el cumplimiento de la normativa, es de la normativa urbanística existente, porque incluso

tenemos muchos, por lo menos, los dictámenes de la Sala Constitucional que yo he leído, lo que priorizan es el derecho de la familia a la vivienda y ahí es donde nosotros efectivamente tenemos que ver con mayor propiedad, que al fin y al cabo estemos dentro de lo permitido en las normas.

Directora Presidente: Pero don Guillermo, perdón que le interrumpa, justo es lo que le acabo de decir la consulta de ellos, cuando les dije que se nos podía caer, pero entonces vamos a ver, usted señaló un problema, buscamos una solución, pero tampoco está de acuerdo, entonces don Guillermo. ¿cómo creería usted entonces que podríamos tener una solución?

Director Alvarado Herrera: Yo creo que efectivamente podemos pedirle el análisis a la Administración de lo que hemos discutido, efectivamente en materia de todo esto que hacen algunos constructores y que nosotros tenemos que ir alejándonos de esa figura, no es que estoy en desacuerdo de lo que usted...

Directora Presidente: Pero entonces como lo reimplantaríamos, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: A veces creo que no me explico. No, hay que pedirle a la Administración haga el análisis, porque el análisis no es decir, "Digámosle a la entidad autorizada que no reciba proyectos", el análisis es ver efectivamente cómo nosotros podemos cuidar o cuidarnos todos al Sistema, de poder desarrollar política urbanística, tal vez en el INVU no lo vean con tanta propiedad, como cuando aquí lo vemos porque lo financiamos y son recursos públicos, para buscar una finalidad pública; construir ciudades, construir pueblos, hacer cuadrantes, tener parques, etcétera... así que creo que de eso, don David, creo que puede buscar el resumen para hacerlo.

Directora Presidente: Listo. Don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Rápidamente, ustedes saben que yo soy académico, tengo 18 años, ahora tengo año y medio de no dar clases, sin embargo, ustedes saben que yo respeto mucho la ciencia y la técnica, y la Administración está totalmente enfocada a ir mejorando, lo que podemos hacer es esa investigación desde el punto de vista técnico para hacer una recomendación, pero es una recomendación, porque las competencias del Banco no pueden estar por encima bajo las competencias del INVU, o del mismo MIVAH que es el que dicta política pública.

Entonces nosotros podemos hacer una recomendación, hacer un estudio, veamos la conveniencia, creo para aclarar un poquito lo que ustedes quieren pedirnos, es el tema de las alamedas y también la lejanía con respecto a los cascos urbanos, aunque sean rurales o a los cuadrantes urbanos en rurales, que tanto es la distancia que nosotros podríamos

recomendar; como decía Ericka, nosotros tenemos la facultad de poder priorizar y decir, estos proyectos tienen alamedas, que están a más de 1 kilometro, o 1.3 kilómetros de distancia, no son prioritarios para el Banco a la hora de financiar, a eso sí podemos.

Directora Presidente: Totalmente, perfecto, ya lo acaba de decir el Gerente, lo que podemos, reitero, si les parece sometemos a votación un acuerdo de hacerle la solicitud a la Administración y a la Asesoría Legal para que se refiera o haga una propuesta a esta Junta Directiva en unas 3 semanas, una cosa así, la presente en torno a una potencial solución a este tema. Don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Bueno, ya dije primero que voy a lamentablemente aprobar en firme este proyecto y también voy a aprobar en firme la recomendación, para ir al estudio.

Directora Presidente: Ya el proyecto lo habíamos aprobado, ahora más bien es el acuerdo nada más, gracias.

Director Carazo Campos: Yo lo apruebo en firme, también para el acuerdo. Nada más, doña Grettel, hay algo importante, nosotros estamos trabajando en un reglamento para los S-02, no sé don Walter y doña Ericka, eso está en trámites pendientes para retomarlo, porque sería importante el tema de retomar eso para tenerlo lo más pronto posible, eso vendría a solucionar muchos este tema de los proyectos.

Directora Presidente: Eso es cierto.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, don Marcos, ahora yo dije que ya está listo tanto el tema técnico, para lo que es la reformulación del S-02, como una propuesta también para lo que es modificar un poco la formalización de los S-02.

Ya están listos esos dos temas y queremos traerlos ya a Junta, yo creo, bueno, tenemos bastantes temas ahí pendientes, pero creo que de este jueves en ocho podríamos perfectamente estarlos presentando.

Sra. Masís Calderón: Y, de hecho, perdón. Doña Grettel, también como para que sea conocimiento de la Junta, yo lo que trabajé la semana pasada, ante pasada, fue en la modificación de la manera de formalizar los S-02, ahí está la propuesta, ya fue pasada a la Gerencia General en su momento, para que se hiciera esa propuesta y que se considerara esos riesgos, y también que hemos estado trabajando y de hecho, en el tema de la selección de proyectos y la selección de los desarrolladores que hace tiempo hemos estado, bueno, he estado consultando a doña Grettel, a Dagoberto en su momento y tenemos ya una herramienta ahí para el tema.

Yo lo que estoy trabajando específicamente es en la selección de desarrolladores y los requisitos para ese tipo de calificaciones, creo que ya para la otra semana lo estaríamos

presentando al equipo gerencial, al FOSUVI, para que posteriormente si fuera del agrado de ellos y de consideración para que ellos se eleven a la Junta Directiva.

Directora Presidente: Perfecto, gracias, Ericka, excelente. Yo voto en firme, pero los chicos, ¿qué pasó, votaron?

Sr. López Pacheco: Seguía, doña Lina

Directora Barrantes Castegnaro: Por mí aprobados en firme ambos, el proyecto y el seguimiento.

Directora Presidente: El proyecto ya había sido votado, don Lina, perfecto. Don Miguel.

Sr. López Pacheco: No lo veo, no. Está desconectado, doña Grettel.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los acuerdos N° 4 y N° 5 que se anexan a esta acta y se retira de la sesión el señor Jiménez Elizondo]

Directora Presidente: Muchas gracias, entonces ahora vamos con Tierra Prometida.

7° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida (costos indirectos y de inspección)

[Se retira temporalmente de la sesión el Director Carazo Campos, y se incorpora el señor Sebastián Barahona Martínez, funcionario del Departamento Técnico]

Sra. Salas Rodríguez: Esta es una solicitud de financiamiento adicional, el proyecto de bono colectivo Tierra Prometida se ubica en el asentamiento Tierra Prometida, un 87% de avance constructivo, ₡2.915.000.000 (Dos mil novecientos quince millones de colones) de financiamiento total y vencimiento de la fase... ese no es el contrato, esa es la fase constructiva el 31 de enero del 2026.

La entidad autorizada es Fundación Costa Rica–Canadá y la empresa que está ejecutando el proyecto es AJIP Ingeniería Limitada; la orden de cambio 101 es donde se solicita un financiamiento adicional para la renovación de la garantía de cumplimiento, la seguridad privada y el salario del ingeniero residente, estos tres rubros corresponden a una ampliación de plazo, que fue definida hasta el 31 de octubre del 2025, para las obras de la urbanización y hasta el 1 de diciembre del 2025, para la ejecución de los accesos de las viviendas; la

partida de seguridad privada y salario del ingeniero residente son liquidables, contra la documentación de respaldo de la empresa.

Entonces si efectivamente después se acortan alguno de los tiempos establecidos, evidentemente habría que hacer los ajustes correspondientes.

En total, tenemos ₡9.201.913,61 (Nueve millones doscientos un mil, novecientos trece colones con sesenta y un céntimos), para estas tres partidas.

La recomendación sería, con base en la información remitida y validada por la entidad autorizada, Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica–Canadá y una vez realizado el análisis correspondiente, se recomienda acoger la solicitud presentada de financiamiento adicional por ₡9.201.913,61 (Nueve millones doscientos un mil novecientos trece colones con sesenta y un céntimos), destinados a cubrir la orden de cambio número 101, del proyecto colectivo de Tierra Prometida, ubicado en San Isidro de Pérez Zeledón.

Estas son algunas de las fotografías del estado actual de las dos calles que todavía faltaban de asfaltar, son específicamente el primer sector de calle 5 y la cuesta o la que nosotros denominamos avenida 4, correcto, donde se puede ver qué ya estamos prácticamente con la imprimación de la base estabilizada. Eso sería, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Muchísimas gracias, Mariella. Sometemos a votación, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración, lo hago en firme. Solo quisiera hacer una corrección, si vemos las fotos, las cuatro son de la avenida 4.

Sr. Serrano Chavarría: La superior derecha es calle 5.

Sra. Salas Rodríguez: Esta es calle 5.

Director Alvarado Herrera: Pero era un pedazo más pequeño lo que faltaba.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, es un tramo como de 100 metros, más o menos, lo que estaba pendiente de asfaltar, pendiente por la ubicación.

Director Alvarado Herrera: Okey, nada más la avenida 4...

Sra. Salas Rodríguez: Hubo que reubicar, es más, ahí se pueden ver los postes, este y otro allá al final, había que reubicarlos para poder finalizar la construcción de muros y finalizar después ya...

Director Alvarado Herrera: Bueno, nada más señalar la avenida 4, que son las otras tres fotografías, esa sí hay que asfaltarla completa, la calle 5 tiene una buena proporción ya asfaltada, se dejó un pedazo porque había que reubicar esos postes.

Sr. López Pacheco: Doña Lina, están votando.

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

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

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

4 **Director Arias Varela:** Aprobado en firme.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme. Una preguntita, ¿de cuándo son esas fotos?

6 **Sr. Serrano Chavarría:** De la semana pasada.

7 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
8 **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Barahona Martínez]

9 **Directora Presidente:** Entonces vamos ahora con Cerro Verde.

10 *****

11
12 **8° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cerro Verde. (Honorarios de**
13 **fiscalización de adecuación del sistema de agua potable)**

14
15 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, esta es la solicitud de financiamiento adicional para el
16 proyecto Cerro Verde. Este proyecto es un condominio vertical, ubicado en Paraíso de
17 Cartago y se está desarrollando en un terreno nuestro, la entidad autorizada es Grupo
18 Mutual y la desarrolladora Mar Azul Sociedad Anónima, lleva un 45% de avance general y
19 un financiamiento de ₡4.456.000.000 (Cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis millones
20 de colones). El vencimiento del contrato es para el 11 enero del 2030, esto es porque tiene
21 las dos etapas constructivas, correcto.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Esto es el Cerro Verde 1?

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Esto es Cerro Verde 1, toda esta parte de aquí es el Cerro Verde 1,
24 esta parte de aquí y aquí donde están las bodegas, es la parte del Cerro Verde 2, donde
25 vienen unos módulos iguales que estos aquí, creo que son en tres.

26 Okey, esta es como la actualización del avance constructivo con la última inspección de
27 calidad revisada, tenemos un 28% de avance en las obras de infraestructura y un 66% de
28 avance en la parte de las viviendas, es un financiamiento adicional para hacer unos ajustes
29 de honorarios de fiscalización, que no fueron incluidos en el acuerdo 4 de la sesión 62 del
30 2025, donde se aprobó el financiamiento adicional para el sistema de agua potable, esto
31 fue por un monto de ₡31.000.000 (Treinta y un millones de colones), pero no fueron
32 incluidos estos honorarios de fiscalización.

Entonces el día de hoy traemos esta solicitud, la entidad autorizada solicitó que fueran reconocidos ₡232.639,40 (Doscientos treinta y dos mil seiscientos treinta y nueve colones con cuarenta céntimos) que corresponden al 0,75% de la obra constructiva.

La recomendación sería, con base en la información remitida y validada por la entidad autorizada, Grupo Mutua Alajuela la Vivienda y una vez realizado el análisis correspondiente, se recomienda acoger la solicitud presentada de financiamiento adicional por ₡232.639,40 (Doscientos treinta y dos mil seiscientos treinta y nueve colones con cuarenta céntimos) destinados a cubrir los honorarios de fiscalización del proyecto Cerro Verde, ubicado en Paraíso de Cartago. Eso sería, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Muchas gracias, Mariella. Entonces sometemos a aprobación.

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

Directora Presidente: ¿Alguien le avisó a don Marcos a todo esto?

Sr. López Pacheco: Yo... pero no se ha conectado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: ¿Marcos sigue sin aparecer?

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero con nosotros ya tiene firmeza.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: Estamos entonces con ese tema, muchísimas gracias, compañeros. Yo tengo una consulta, es que había varias personas como esperando, ¿ya no queda nadie? Me da una vergüenza, don, Mauricio, para hacerle honesta, si lo vemos a las 10 de la noche tal vez, si no yo creo que vamos a tener que dejar para punto uno del jueves, porque ahora ocupo ver la redistribución presupuestaria y después el informe de la Contraloría, ¿eso quién lo va a presentar a todo esto?

Sr. Muñoz Caravaca: En el Informe de la Contraloría me iban a ayudar Mariella y Carlos Castro.

Directora Presidente: Bueno, de hecho, no sé si vemos el informe ya, para que salga después.

Sra. Salas Rodríguez: En los dos temas estoy yo.

Directora Presidente: Bueno, entonces vamos con la propuesta de la redistribución presupuestaria de FOSUVI 2025.

9° Propuesta de redistribución de recursos del presupuesto FOSUVI 2025 y distribución de recursos provenientes de una asignación extraordinaria del FODESAF

[Se reincorpora a la sesión el Director Carazo Campos]

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, muchas gracias, doña Grettel. Hay que acordarse que ya habíamos hecho toda una presentación de la redistribución, la idea de hoy ya es hablar específicamente, porque hoy es presentación, la idea es traer ya el informe para aprobación el jueves, hoy es hablar específicamente del trabajo que se hizo con respecto a la escogencia de los proyectos, tal y como estuvimos reunidos la semana anterior, entonces vamos a hacer esa propuesta y cualquier otra consulta podemos sacarla también ahí, la propuesta me van a ayudar Mariella y don Luis a presentar, ambas personas van a presentar lo que es la propuesta de los proyectos y de una vez ver lo que va a quedar apenas del artículo 59, eso sería.

Sr. López Pacheco: Listo, don Luis, cuando guste.

Sr. Ávalos Rodríguez: Si gusta avanzamos de una vez con la primera diapositiva, aquí amplié un poquito más el rubro de los ₡63.000.000.000 (Sesenta y tres mil millones de colones) colocando un dato, el presupuesto ordinario de FODESAF, que fueron de ₡56.820.000.000 (Cincuenta y seis mil ochocientos veinte millones de colones), también agregamos el presupuesto extraordinario que ya fue aprobado en Asamblea Legislativa e hicimos un desglose justamente de los otros componentes que tiene este rubro, entre ellos el Impuesto Solidario, que también aquí hay que hacer otra observación, en la sesión anterior se habló sobre el porcentaje que le correspondía a bono colectivo y ahí también ya está incluyéndose de ese rubro en lo que es Impuesto Solidario, lo demás es Junta de Protección Social y recursos adicionales del primer y segundo trimestre, para el total de ₡6.043.000.000 (Seis mil cuarenta y tres millones de colones), que nos da un total de ₡63.730.000.000 (Sesenta y tres mil setecientos treinta millones de colones).

Acá es como está compuesta la distribución de los proyectos, en proyectos S-01 y S-02, tenemos la cantidad de proyectos y lo que son grupos de casos individuales, aquí hay un punto importantísimo y es el tema de la cantidad de bonos de casos individuales, eso hay

que prestarle atención y posiblemente para el próximo año vamos a hacer alguna estrategia diferente, para que esto tenga un mayor control.

Como lo podrán ver, la cantidad de proyectos, tenemos 13 en total de proyectos de casos individuales, tenemos 7 proyectos S-01 y tenemos 6 proyectos de S-02, para un total ahí como se ve reflejado del monto presupuestado, ₡34.368.000.000 (Treinta y cuatro mil trescientos sesenta y ocho millones de colones) para lo que es S-01; para S-02 ₡9.737.000.000 (Nueve mil setecientos treinta y siete millones de colones) y lo que son casos individuales ₡9.339.000.000 (Nueve mil trescientos treinta y nueve millones de colones).

Ahora sí, ¿cómo está distribuido el escenario que traemos? como ustedes pudieron verlos en casos individuales tenemos ya ₡28.051.000.000 (Veintiocho mil cincuenta y un millones de colones) y lo que tenemos en este momento en proyectos ya ejecutados o por lo menos ya asignados son, ₡19.663.000.000 (Diecinueve mil seiscientos sesenta y tres millones de colones) y quedan un total de ₡16.017.000.000 (Dieciséis mil diecisiete millones de colones) para distribuir, que es la propuesta que traemos para la aprobación de Junta Directiva. Dejamos ₡174.000.000 (Ciento setenta y cuatro millones de colones), apenas para lo que son contingencias, ¿cuáles son los criterios de asignación? obviamente el presupuesto total disponible, el cumplimiento de los porcentajes establecidos, un 40% de extrema necesidad, el porcentaje de comisiones que corresponden a cada uno de los involucrados dentro del proceso, como lo es BANHVI y como lo es la entidad autorizada, el porcentaje de bono colectivo y el porcentaje de que le corresponde a lo que es bono individual y proyectos, que esto es justamente lo que mencionaba anteriormente.

También tomamos en cuenta los porcentajes de avance de los proyectos y tratamos de establecer la mayor cantidad de proyectos asignados, como también el mayor impacto social dentro de estos proyectos que seleccionamos y aquí venimos un poquito a la distribución, los colores en verde ya fueron aprobados por esta Junta Directiva, como lo podrán ver ahí, tenemos Insulares 3 que son ₡587.000.000 (Quinientos ochenta y siete millones de colones), tenemos Batsú dos con ₡626.000.000 (Seiscientos veintiséis millones de colones)... perdón, no dije la entidad autorizada Coopenae; tenemos Insulares 3, ₡587.000.000 (Quinientos ochenta y siete millones de colones), Fundación; tenemos Batsú con ₡626.000.000 (Seiscientos veintiséis millones de colones) de Fundación Costa Rica– Canadá; de Grupo Mutual tenemos Insulares 1 y 2, por ₡718.000.000 (Setecientos dieciocho millones de colones); tenemos Cascajal, por ₡1.041.000.000 (Mil cuarenta y un

millones de colones), también de Grupo Mutual y tenemos La Flor, que fue aprobado en la semana pasada por ₡277.000.000 (Doscientos setenta y siete millones de colones).

Ahora bien, vamos a traer próximamente que son Los Naranjos... estos son los que se aprobaron hoy, perdón, Los Naranjos e Insulares 2, de Banco Popular y Coopenae de ₡627.000.000 (Seiscientos veintisiete millones de colones) y ₡477.000.000 (Cuatrocientos setenta y siete millones de colones). Ahora bien, vamos a iniciar justamente cuál fue la selección que se hizo, como podrán ver, todos los porcentajes de avance son importantes, el que tiene un nivel de avance tal vez un poco menor es el proyecto de Riveras del Tempisque, de Grupo Mutual, sin embargo, se está haciendo todo lo posible para alcanzar el avance óptimo, para Banco Popular tenemos grupo insulares, ₡737.000.000 (Setecientos treinta y siete millones de colones); para la Fundación Costa Rica-Canadá tenemos 3 proyectos, Casona 8 por ₡1.539.000.000 (Mil quinientos treinta y nueve millones de colones), Barras 3 ₡966.000.000 (Novecientos sesenta y seis millones de colones) y Darqco 9, tenemos ₡628.000.000 (Seiscientos veintiocho millones de colones); y Grupo Mutual, como lo mencionaba anteriormente, Riveras del Tempisque por ₡7.083.000.000 (Siete mil ochenta y tres millones de colones), para un total de proyectos de... no, perdón, ese todavía, vamos a ver.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, 16.

Sr. Ávalos Rodríguez: Son casi los 16, 17, nada más hay que restarle los 225. Son ₡15.700.000.000 (Quince mil setecientos millones de colones) que tenemos ya comprometidos con este escenario, si gusta seguimos.

Directora Presidente: Entonces, perdón, ¿en resumen le estamos dando prioridad a cuáles entonces?

Sra. Salas Rodríguez: Todos los que están aquí.

Sr. Muñoz Caravaca: Todos esos, los que están en blanco son los que con eso ya estaríamos cerrando el año, en lo que es en proyectos aquí artículo 59.

Directora Presidente: Okey, eso está en prioridad, Riveras del Tempisque, Casona, Darqco, Barras, Islas.

Sr. Muñoz Caravaca: Islas, Banco Popular.

Directora Presidente: Los Naranjos que aprobamos hoy, esto aquí es islas, ¿pero Batsú también?

Sr. Ávalos Rodríguez: Esos ya están aprobados.

Sra. Salas Rodríguez: Es que, doña Grettel, esto era con corte al 15 de octubre que habíamos hecho los números, entonces estos quedaban aquí, pero ya todos los que están

en verdecito, es que aquí tal vez no se ven tan bien los colores, La Flor, Cascajal, Insulares 1 y 2 de las islas Caballo, Chira y Venado del Grupo Mutual; Batsú 2 de Fundación y los insulares 3 de Venado, Caballo y Chira de Coopenae ya fueron aprobados semanas anteriores y en la sesión de hoy tenemos de Coopenae los Insulares 2 y de Banco Popular, Los Naranjos.

Nos quedarían pendientes entonces nada más para este año, con el presupuesto que nos queda, Insulares 1 y 2 de Banco Popular, Barras 3 de Fundación, Casona 8 de Fundación, Darqco 9 también de Fundación y el proyecto Riveras del Tempisque de Grupo Mutual, ya con esos tendríamos que cerrar por este año financiamiento.

Directora Ulibarri Pernús: Pregunto, en lugar de Riveras de Tempisque, teníamos otro proyecto.

Sra. Salas Rodríguez: Estaban Boulevard del Sol y Veredas 3.

Directora Ulibarri Pernús: Y por qué los saltamos, ¿qué paso?

Sr. Ávalos Rodríguez: El avance era menor, de hecho, lo que hicimos ahora, como lo mencioné anteriormente, hicimos una redistribución de acuerdo al grado de avance que teníamos en los proyectos y justamente ese estaba en un nivel de avance menor que los que tenemos acá.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero no era que ese proyecto iba a atender a unas familias.

Directora Presidente: Sí, les explico yo porque, de hecho, yo lo hablé con ellos, con Walter y con Luis, porque no hacemos nada... vamos a ver, ese es el que a mí me interesa más para poder solucionar Santa Fe, pero el tema es que dándole recursos de este año no hacíamos nada, porque realmente el proyecto todavía no está listo, entonces lo que vamos a hacer es que se le dan recursos en enero, para poder avanzar con otros proyectos en el 2026.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, lo que pasa es que quizás no sé si sabés, que aquí se dura mucho, o sea, una vez que se aprueba un proyecto, se dura mucho tiempo en que se pueda empezar, porque va el contrato a la entidad, que no ha hecho con la entidad, que no sé qué y no sé cuánto, son 2 o 3 meses y no empieza el proyecto.

Entonces si nosotros dejamos eso para el año entrante, yo no tengo ningún problema sinceramente, pero me parece que lo conveniente sería aprobarlo ahora, para que el año entrante, en enero, arranque, o sea, cuando termine la primera etapa tenga todo listo para ir a la segunda, supongo que eso se puede perfectamente.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, de hecho, hemos pensado en varias opciones, en cuanto a lo que es eso, algo que hablamos la sesión pasada también de poder ejecutar más cantidad

de proyectos al inicio del año y lo que son artículos 59 individuales, pasarlos posiblemente para la segunda parte del año, que son de más fácil colocación, esto nos permite a nosotros abarcar más presupuesto para la atención de proyectos, que posiblemente podrían entrar todos estos y podrían dejarse con el presupuesto que tenemos nosotros para arrancar el 2026.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero perdóná, yo nada más estoy comentando y es otro tema porque yo no me meto con Santa Fe, pero lo que yo había entendido es que se quería aprovechar ese proyecto para empezarlo, o sea, obviamente que arranque, no sé cuándo se termina la etapa uno, pero igual puede arrancar la etapa dos y la etapa uno funcionando, eso no hay ningún problema, se puede empezar a construir la etapa dos porque sabemos que es así, y va a poder siempre y cuando logremos firmar, o sea, si lo aprobamos pronto, que no sé cuál es el nivel de avance que tiene aquí, podría tener la aprobación de la Junta y poderse empezar el año entrante ya con todo aprobado, con la firma del contrato con la entidad, la entidad con el Banco, la presentación de garantías, el fideicomiso que tiene que hacer... no sé, un montón de cosas que hay que hacer antes de arrancar obra. Eso es lo que me parece a mí, dado que nosotros, bueno, este Banco es el que está cuestionado por ese otro proyecto.

Directora Presidente: Pregunto, ¿cuánto era Boulevard del Sol?

Sr. Muñoz Caravaca: ₡4.300.000.000 (Cuatro mil trescientos millones de colones) y algo.

Directora Presidente: Sí, es que es un monto de recursos muy alto.

Directora Ulibarri Pernús: Pero en este son ₡7.000.000.000 (Siete mil millones de colones).

Directora Presidente: ¿Qué cosa?

Directora Ulibarri Pernús: El que sustituyeron, es de ₡7.083.000.000 (Siete mil ochenta y tres millones de colones), Riveras del Tempisque, es mucho más caro, se puede hacer Boulevard y otro más.

Directora Presidente: Sí, pero lo que hablamos fue, vamos a ver, en enero vamos a hacer todas las tramitologías, para que los recursos de FODESAF lleguen muy temprano, durante lo que hemos aprobado y de hecho, que íbamos a presentar hoy en la agenda era la prioridad de Santa Fe a nivel administrativo, o sea, que aquí a lo interno del BANHVI se le dé prioridad a Santa Fe, pero los recursos... no vemos ningún problema en que sean recursos de enero, reitero, yo soy la principal urgida de que se apruebe ese proyecto, para poder solucionar a Santa Fe.

1 Pero veo mejor hacer esta distribución, poder sacar todos esos proyectos en el 2025 con
2 los recursos que hay ahí, que quedan digamos, y aprobar los recursos de Boulevard del Sol
3 al inicio de año, al inicio de año podemos aprobar los recursos de Boulevard del Sol.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, pero estamos hablando dentro de 2 meses y medio,
5 estamos hablando de todo lo que resta de diciembre y enero, 2 meses.

6 **Directora Presidente:** No, pero en enero, de hecho, lo vamos a aprobar. La idea es traer
7 los recursos muy al inicio, acuérdesse que tenemos al exdirector de FODESAF aquí.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no me doy a entender, los recursos para Boulevard del Sol
9 están hoy aquí, podemos aprobarlo este año; el año entrante podremos aprobar un proyecto
10 hasta que tengamos seguro la plata, seguro vas a hacer todas las gestiones del mundo,
11 pero no sabemos qué va a pensar el Ministro de Hacienda y todo el cuento.

12 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No, pero vamos a ver, de hecho, yo verifiqué esto antes y hay una
13 posibilidad, si nosotros tenemos todo listo, inclusive ahora en diciembre, que esa va a ser
14 la meta de nosotros tener todo listo en diciembre, podríamos tener los recursos disponibles
15 en la semana del 15 de enero, entonces eso nos da una posibilidad de que nosotros ya
16 tengamos los recursos.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Hablemos el 15, voy a apuntarlo, pero yo me iría con Boulevard
18 después, porque es una situación, porque está el nombre del Banco,

19 **Directora Presidente:** Don Guillermo, bueno, no sé si alguien más tiene la mano levantada.

20 **Sr. López Pacheco:** Doña Lina también la tiene.

21 **Directora Presidente:** Doña Lina, perdón.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** [inintendible] y entonces esas reuniones sirven de muy
23 poco, si venimos aquí a conversar exactamente lo mismo, ya algunos habíamos dedicado
24 2 horas la semana pasada a estar trabajando en esto de la priorización.

25 **Directora Presidente:** Así es, totalmente de acuerdo.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Grettel, un momentito. Es que no me parece lo que está
27 diciendo Lina, si bien es cierto, la vez pasada dijimos y estaba Boulevard del Sol ahí, hoy
28 viene otro proyecto que no es Boulevard del Sol en el mismo cuadro, por eso yo estoy
29 diciendo que quitaron Boulevard del Sol, para poner Rivera del Tempisque y eso es lo que
30 estoy discutiendo.

31 **Directora Presidente:** Perfecto. Don Guillermo.

32 **Director Alvarado Herrera:** Yo igual, por más que puedan haber reuniones informales,
33 donde incluso participen personas fuera de esta Institución, una cosa es eso y otra cosa es
34 lo que expone la Administración en Junta, una reunión afuera no sustituye el análisis de

1 Junta Directiva y por supuesto, si doña Lina participó no nos va a quitar el derecho en Junta
2 Directiva de poder referirnos, aun cuando doña Lina crea que eso es verdad absoluta y no
3 es así, y me extraña porque es abogada... una reunión informal no sustituye el análisis de
4 la Junta Directiva y yo también tengo algunas observaciones, en base al análisis que hizo
5 la Administración aquí en Junta, con respecto al proyecto anterior.

6 Yo igualmente tengo observaciones con tres proyectos, tengo aquí el informe presentado
7 en esa oportunidad y el razonamiento que se señaló y hay tres cambios, por supuesto,
8 tenemos todo el derecho de preguntar por qué de los tres cambios, porque aquí no es ni lo
9 que piensa la Ministra, ni lo que piensa Lina o cualquier miembro de Junta, es el análisis
10 que podamos hacer el órgano colegiado con la Administración, por supuesto, aclarando eso
11 yo voy a decir dos cosas que se dijeron aquí.

12 En el caso de Boulevard del Sol segunda etapa, se señaló que prácticamente era un S-02,
13 que la infraestructura urbanística estaba terminada, de lo cual efectivamente lo sé porque
14 visité el proyecto, la obra está terminada.

15 Lo segundo, se señaló que la etapa uno estaba terminada en el mes de noviembre, es decir,
16 que para poder continuar teniendo un proyecto ya urbanizado, lo único que ocupa es de la
17 construcción de la vivienda, incluso se nos señaló que el adelanto del croquis, ¿cómo se
18 llama? el mosaico catastral ya estaba en islas y por tal motivo efectivamente lo que se
19 quería, incluso por una insistencia de la Ministra de priorizar, porque hay que trasladar por
20 sustitución a personas de Santa Fe allá, yo quisiera saber cuál fue el análisis e igualmente
21 lo uno con Grupo Mutual, que incluso se me señaló que había habido una reunión con doña
22 Mayela y se habían definido algunas cosas, Veredas del Río es un S-02 también.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tres.

24 **Director Alvarado Herrera:** No, Veredas del Río 2.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, es un S-02.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es que es Veredas del Río, etapa tres.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Veredas del Río 3, es un S-02.

28 **Director Carazo Campos:** Es que está en etapa dos apenas.

29 **Director Alvarado Herrera:** Sí, tiene la urbanización hecha.

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, pero don Guillermo se refiere al que está en análisis, que era el
31 que teníamos aquí en prioridad y es Veredas del Río 3.

32 **Director Carazo Campos:** Por eso es la tres y no han terminado ni la dos, ni entregado la
33 uno.

Director Alvarado Herrera: Perdón, don Marcos, si quiere adelante, exponga usted y después me permite.

Director Carazo Campos: Usted lo hace don Guillermo a veces y nadie hace nada, ve que es feo.

Director Alvarado Herrera: No, yo trato de hacerlo y tampoco me grite, yo viera que se lo he dicho ya en dos oportunidades, no tiene por qué gritarme.

Director Carazo Campos: Nadie le está gritando Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Si a usted le molesta el análisis que yo hago, yo lo lamento, pero lo voy a hacer, aunque a usted le moleste.

Veredas del Río se dijo, no lo dije yo, lo dijo la Administración, es un S-02 e ingresó aquí el 4 de julio; Rivera del Tempisque es un S-01, no venía en el cuadro de priorización y entró el 28 del 07 y después veo aquí que eso cambia el esquema de aprobación de los proyectos del Grupo Mutua, porque Cascajal no ha estado en esta prioridad.

Sr. Muñoz Caravaca: No, sí estaba, don Guillermo.

Directora Ulibarri Pernús: A mí no me mandaron el cuadro, yo pedí que lo mandaran.

Director Alvarado Herrera: Yo tengo aquí el cuadro, aquí tengo el cuadro.

Sr. Muñoz Caravaca: Cascajal sí estaba, recuerde que había unos check en verde también, que son los que ya estaban en prioridad también para aprobar, que vienen en el siguiente cuadro.

Director Alvarado Herrera: Ah, este check que está aquí, ¿ese es Cascajal?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí.

Director Alvarado Herrera: Okey, perfecto.

Sra. Salas Rodríguez: Ese estaba en verde porque eran los que estaban aprobando la semana pasada.

Director Alvarado Herrera: Como lo aprobamos esto hoy, el check no me hace ver que era Cascajal.

Sr. Ávalos Rodríguez: Yo vi ese detalle también en la presentación.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, por eso lo cambiamos a cuadritos de colores mejor.

Sr. Muñoz Caravaca: Fue la semana pasada Cascajal.

Director Alvarado Herrera: Así que al final, yo tampoco le encuentro sentido a los cambios, dos proyectos con urbanización terminada S-02, se dijo, podemos priorizar porque son S-02, uno priorizado por la necesidad de trasladar gente, porque se dijo que en noviembre se terminaban las casas, que no había que parar.

1 Conste, no estoy señalando que es lo que yo pienso, estoy señalando lo que dijo la
2 Administración con este informe.

3 **Directora Presidente:** ¿Listo, don Guillermo? okey, gracias. Yo tampoco, lo que pasa es
4 que la propuesta es de la Administración, entonces tampoco veo como... o sea, creo en la
5 Administración que está haciendo esta propuesta y reitero, yo conversé con don Walter y
6 lo que yo siempre he defendido es que se le diera prioridad administrativa a Santa Fe, pero
7 si no veo que Santa Fe vaya a ocupar, perdón, Boulevard del Sol no vaya a poder ejecutar
8 los recursos de este año, para qué se lo vamos a dar a Boulevard del Sol, cuándo se los
9 podemos dar a otro.

10 **Director Alvarado Herrera:** No, vuelvo a señalar, Ministra, tal vez no me escuchó.
11 En el análisis de ese informe, que fue el informe anterior, se señaló que Boulevard del Sol
12 termina construcción de las casas, porque la urbanización ya está hecha en noviembre, es
13 decir, podría empezar construcción efectivamente en diciembre y en verano, eso fue lo que
14 se nos señaló e incluso yo que no conozco el proyecto constructivo, se dijo, porque al fin y
15 al cabo si no habría que parar obras y eso no es conveniente y eso a mí me pareció
16 absolutamente razonable.

17 **Directora Presidente:** Sí, ¿pero tramitológicamente está listo? yo entiendo que no, yo
18 entiendo que el proyecto está muy en verde tramitológicamente.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Está en análisis, doña Grettel, aquí en el Banco.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Ya está tramitado todo el proyecto para efectos de construcción.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, eso sí, el proyecto a nivel de la metodología constructiva sí ya
22 está bastante adelantado, por eso es por lo que está acá precisamente, ya cuenta con los
23 permisos, cuenta con todo y ya el proyecto esta para hacer el análisis de aquí respectivo
24 nada más.

25 Lo que se había hablado en su momento era precisamente porque fue un proyecto que
26 entró en septiembre, si no me equivoco, por eso fue que se trajo acá a discusión y era para
27 ver si lográbamos darle algún tipo de prioridad, por el tema de la emergencia que está
28 viviendo la familia de Santa Fe, ese fue, pero sí fue un proyecto que entró tarde, es el más
29 tardío de todos, digamos, de todo eso que están mostrando es el más tardío por casi 2
30 meses tarde, entonces por eso fue que se trajo con una sugerencia por parte de la
31 Administración, de para poder solventar el problema que está teniendo la Santa Fe en este
32 momento, esa fue la propuesta que se trajo anteriormente.

33 **Sr. López Pacheco:** Don Marcos está pidiendo la palabra.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita nada más. Walter, ¿ustedes llamaron al constructor del proyecto de Boulevard, hablaron con él?, porque probablemente se habla con los desarrolladores, yo no sé y con las entidades autorizadas, más un proyecto que entiendo yo urge, ¿hablaron con él y le preguntaron que si él podía empezar ahorita el proyecto este año?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, doña Eloísa, hablamos con él, hablamos con el desarrollador y hablamos con otros desarrolladores para ver cuál es la intención, cómo estaban y sí, él en su momento dijo que sí podía iniciar, si se le aprobaba ahora sí podía iniciar.

Directora Ulibarri Pernús: Me imagino, sí, claro, sí se podía iniciar, es que él sabe la importancia y a él le servía.

Directora Presidente: ¿Quién es el desarrollador?

Sr. Muñoz Caravaca: Se llama Su Casa Desarrollos.

Directora Presidente: Y es Fundación Costa Rica–Canadá también, ¿cuántos proyectos se ha aprobado a Fundación?

Sr. Ávalos Rodríguez: Fundación tiene cinco proyectos

Directora Presidente: Cinco proyectos, santísima Virgen, le estamos aprobando cinco proyectos a Fundación en estos recursos.

Sr. Ávalos Rodríguez: Correcto.

Directora Ulibarri Pernús: Está Barras y todo eso, mucho indígena.

Sr. Ávalos Rodríguez: Solo esta parte tenemos cuatro visibles.

Directora Ulibarri Pernús: Uno hemos aprobado, no cinco.

Sr. Ávalos Rodríguez: Son cuatro en total, estos cuatro.

Directora Presidente: Cuando decís cinco, ¿a qué te referís?

Sr. Ávalos Rodríguez: Es que hay otro que viene más adelante.

Directora Ulibarri Pernús: Ah, bueno, viene otro, pero son cuatro los que tienen.

Sr. Ávalos Rodríguez: Es uno adicional.

Directora Ulibarri Pernús: Pero no viene para este año.

Bueno, yo lo que le digo, es que la Administración reflexione y vean los requerimientos del Ministerio y de la Junta, porque yo no participo, analicen, puede ser que ya lo hemos visto anteriormente y nos había parecido bien, entonces realmente me pareció que le da alcance a otro proyecto de entrar también, o de otros desarrolladores de entrar.

Directora Presidente: Ahora, lo que estoy pensando ahorita, es que si se están dando demasiados proyectos a Fundación Costa Rica–Canadá.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez, doña Grettel, no vemos la cantidad de proyectos a la
2 Fundación, porque Fundación es una entidad autorizada.

3 **Directora Presidente:** De acuerdo, pero deberíamos de ser un poco más...

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es que son grupos de indígenas.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Y muchos de esos los habíamos retenido, porque no había
6 plata.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Esos se movieron ahora.

9 **Directora Presidente:** Y ahora que veo, Riveras es de Mar Azul, ¿es así?

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señora.

11 **Directora Presidente:** Y Mar Azul, nos está ayudando con aquella cosa de terror, ¿cómo
12 se llama?, Miravalles.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Miravalles y Loma Linda.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, no nos está ayudando, concursaron y están ganando,
15 nada de ayudando, son empresas.

16 **Sra. Masís Calderón:** Ahí no concursaron.

17 **Directora Presidente:** No, ahí no, creo que en eso no.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** No, ellos entraron e hicieron una coordinación con la empresa
19 que hay ahí, eran dos posibles y quedó esta.

20 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez ahí también para algo que pueda aclarar, yo no me había
21 referido al tema, pero los temas de las priorizaciones, que sí es importante que la
22 Administración lo conozca y demás, porque cuando hablamos en la normativa en el
23 Reglamento de Operaciones de priorización, lo que dice el artículo 24 es que la priorización
24 efectivamente se da cuando hablamos de terrenos BANHVI, que se da preferencia a los
25 proyectos y casos individuales de erradicación de tugurios y de extrema necesidad en el
26 sitio donde se ubican y cuando el terreno se ha propiedad al BANHVI, de una entidad
27 autorizada o de un ente público, eso es lo que dice el 24 bis y ahí es el procedimiento de
28 priorización.

29 Luego dice el 26, que el procedimiento anterior no rige para los casos o proyectos
30 individuales en los cuales la iniciativa del proyecto corresponde a un desarrollador, en
31 terrenos de su propiedad a un tercero, en estos casos se tramitará como solicitudes u
32 opciones de financiamiento, no sujetas a principio de la contratación administrativa y hace
33 referencia a que para hacer la valoración de esta priorización, si hay que irse al Reglamento
34 de Financiamiento en corto y largo plazo, que es el artículo 18, ahí se hace un análisis que

1 dice que como es una oferta recibida por un tercero, que la aprobación del rechazo,
2 obviamente ahí lo que se hace es el análisis, igual de cómo haya ingresado, en el tiempo
3 que haya ido ingresando, se va a analizando y dice la norma que también deben coincidir
4 con la voluntad del Estado conforme a los lineamientos generales del Ministerio de Vivienda
5 y que corresponderá a los beneficiarios presentar todos los documentos necesarios, para
6 la confección del expediente.

7 Ahí dice que como es un financiamiento, igual que se tiene que hacer atendiendo la técnica
8 universal aplicable para la aprobación de créditos bancarios, que ahí es importante
9 considerar la ubicación del proyecto, el número de soluciones, el precio y demás, como le
10 digo, y la voluntad del Estado conforme a esos lineamientos.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdoná, y concretamente a que te referís.

12 **Sra. Masís Calderón:** Vamos a ver, es que por ejemplo, lo que siempre he visto es que por
13 ahí se había dicho que había un acuerdo de la Junta Directiva, también de que igual aquí
14 había que dar priorización, lo que estoy diciendo es que como todos esos son contratos de
15 financiamiento, igual la priorización en la técnica bancaria conforme vayan ingresando y
16 conforme vayan estando listos, el expediente que ya esté listo es lo que pasa a
17 conocimiento de la Junta Directiva, a eso es lo que me refería.

18 **Directora Presidente:** Una pregunta, ¿hoy que tenemos que hacer con esto?

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Solo conocerlo, pero ya conocerlo me asustó...

20 **Directora Presidente:** No, vamos a ver, a mí sí que me asustó.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Vos sos la que tenés el problema de Santa Fe, yo no.

22 **Directora Presidente:** Sí, yo soy la que estoy pensando en el tema, que conviene más,
23 pero ahí está el 95% de lo que se dejó.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Vos tenés el problema, y además de tener el problema como
25 Ministra, se están poniendo ahí otros proyectos.

26 **Directora Presidente:** El que sí no recuerdo haber visto yo ahí era Batsú, ese sí no.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** No, ese ya estaba aprobado.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que ese estaba aprobado.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** En el cuadro anterior, todo eso estaba.

30 **Directora Presidente:** Sí, no sé, vamos a ver, no hay nada que votar de por sí.

31 **Director Alvarado Herrera:** No, Ministra, el que entró es Darqco 9, pero porque ya salió
32 Veredas del Río... perdón, Boulevard del Sol, segunda etapa.

33 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, ahí también efectivamente en la última sesión si estaba
34 Boulevard de Sol, pero igual la inspección que habíamos recibido de doña Grettel, era que

1 si se hiciera la colaboración para que por parte del FOSUVI y por parte del Departamento
2 Técnico, se le diera prioridad en la revisión y con eso lo que quiero decir es que yo no estoy
3 en favor ni en contra del informe, sencillamente es un tema de priorización.

4 **Directora Presidente:** Sí, mi preocupación era la parte, como dice Ericka, la parte
5 tramitológica, porque lo que yo necesito es que pregunte.

6 Entonces yo lo que visualicé en aquel momento es, nada hacemos dándole plata a
7 Boulevard del Sol en diciembre, pudiéndosela dar por ejemplo a Riveras del Tempisque y
8 dársela en enero a Boulevard del Sol, da igual digamos, es un mes de diferencia, pero
9 bueno. No hay nada que votar entonces.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Un tema, es que quiero que tomemos en cuenta, Grettel, que
11 cuando aquí se aprueba un proyecto, no es que entra inmediatamente, Riveras del
12 Tempisque no va a haber plata este año, no, Riveras del Tempisque lo podemos detener
13 ahí hasta aprobar, pero la plata, o sea, para que funcione, para que empiece a trabajar,
14 podría ser plata este año, pero se la vamos a dar el año entrante, porque este Grettel,
15 Rivera del Tempisque empezando porque es infraestructura y vivienda, contra Veredas del
16 Río, no... ¿cómo se llama el otro? Boulevard del Sol, que es solo vivienda, porque ya está
17 la urbanización hecha.

18 Entonces es extraño que estemos aprobando dándole plata a uno que tiene que hacer un
19 montón de cosas, que además tiene que firmar contratos que no va a haber la plata este
20 año, porque le aseguro que no ve la plata este año y el otro que ya está en proceso, que es
21 una continuación, otra etapa que vamos a parar el proyecto, porque continúa si lo vemos
22 en enero, la plata le va a llegar en enero, febrero, en marzo y no me dejan mentir, aquí se
23 dura dos, tres, cuatro meses en que se firmen los contratos.

24 **Sra. Salas Rodríguez:** Pero en los dos casos hay que firmar contrato.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Desde luego, pero firmado el contrato, ¿quién arranca
26 más rápido?

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, claro.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Boulevard del Sol.

29 **Directora Presidente:** Ahora, vamos a ver de nuevo, ¿esto viene a la Junta Directiva para
30 qué? nada más para conocimiento.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí la idea doña Grettel era llegar a un acuerdo, decir, "Estos son
32 los proyectos y ya con eso contamos el informe de redistribución y ya lo traemos para la
33 aprobación", porque acorde a los proyectos que se escojan, esa es la plata que hay que
34 quitar o dar a las entidades.

Directora Presidente: Analicémoslo Walter, en función de qué nos conviene más, en Veredas, en Boulevard del Sol y lo trae la otra semana o una cosa así.

Sr. Muñoz Caravaca: Podríamos traerlo el jueves.

Directora Presidente: Perfecto, de acuerdo. Bueno, muchas gracias, entonces hagan ese análisis y lo traemos el jueves, gracias, compañeros. Tenía el informe de la Contraloría.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Eso es todo?

Directora Presidente: Es que lo va a presentar.

Directora Ulibarri Pernús: Ah sí, los segundos y los terceros. Por favor, mándenos ese cuadro, a mí no me mandaron el pasado.

Sr. López Pacheco: Con mucho gusto.

[Al ser las 19:00 horas, se retira de la sesión el Director Carazo Campos]

10° Análisis del Informe DFOE-CIU-IAD-00006-2025 de la Contraloría General de la República, denominado “Informe de Auditoría sobre la asignación transparente de bonos individuales del artículo 59 con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, ejecutada en el Banco Hipotecario de la Vivienda”

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

Directora Presidente: Aquí sí les voy a pedir que pongamos muchísima atención, porque la idea de que hoy yo le pidiera a la Administración que presentara este informe, es porque a partir de este informe hay que tomar decisión y acuerdos en esta Junta Directiva, definitivamente y decisiones estratégicas y de peso, los hallazgos fueron muy claros y demás, entonces por eso fue que le pedí a ellos que lo presentaran, porque algunos no han tenido la oportunidad de leer todo el documento o algo por el estilo. Pero yo creo definitivamente a raíz de esto, hay que tomar buenas decisiones.

Director Alvarado Herrera: Ministra, pero adelantando, ¿usted leyó la refutación de la Administración de los señalados por la Contraloría?

Directora Presidente: No, pero es que lo que mandó la Administración, don Guillermo, fue sus observaciones para que saliera el informe final.

Director Alvarado Herrera: No, está bien, pero por supuesto, estoy señalando sobre lo señalado por la Administración, porque hay cinco puntos que son absolutamente claros lo que señala la Administración y creo que la equivocación no está en nosotros, está en la

1 Contraloría, cinco puntos. Voy a ir a uno, aunque voy a esperar, pero el que presenté el
2 tema de fiscalización...

3 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Pero don Guillermo, no estaba preguntando algo?

4 **Director Alvarado Herrera:** No, ya vino Carlos, preséntenlo, yo después haré mis
5 observaciones, pero aprovechando que Carlos no venía iba a hacer unas, pero la verdad,
6 vamos.

7 **Directora Presidente:** Veamos esta, y si después podemos ver lo de la Auditoría, y si no
8 dejamos el de la Auditoría para el jueves,

9 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, yo me tengo que retirar a las 7:30, si queda quórum
10 ustedes pueden continuar sin ningún problema.

11 **Directora Presidente:** No, tranquilo, entonces lo dejamos más bien, tenemos 25 minutos
12 para ver este tema de la Contraloría.

13 **Sra. Salas Rodríguez:** Muy bien, dentro del objetivo principal de esta auditoría de la
14 Contraloría General de la República, se hizo específicamente sobre la tramitación de casos
15 individuales artículo 59 y era determinar si el proceso de asignación de bonos financiados
16 con recursos del FOSUVI, cumplía con el marco regulatorio y buenas prácticas aplicables,
17 asegurando transparencia, orientación al interés público.

18 El periodo analizado fue desde el primero de enero del año 2022, hasta el 31 de diciembre
19 del 2024; la importancia del tema era la transparencia de los bonos otorgados de vivienda
20 del artículo 59, esenciales para, primero, el uso eficiente legal y equitativo de los fondos
21 públicos; segundo, la atención prioritaria a poblaciones vulnerables; tercero, la reducción
22 de riesgos de corrupción; y cuarto, credibilidad y rendición de cuentas institucionales.

23 Dentro de las principales conclusiones que presenta el informe de la Contraloría, tenemos
24 estos cinco puntos, metodología deficiente y discrecional en priorización, procesos
25 manuales sin trazabilidad, ausencia de plazos formales de gestión, débil supervisión y
26 acompañamiento a las entidades autorizadas y la insuficiente gestión y cultura institucional
27 del riesgo.

28 Esta es una imagen extraída justamente de ese informe donde ellos indican, bueno, que
29 revisaron 6.226 casos individuales, pagados entre el año 2022 y el año 2025, lo extendieron
30 hasta el primer semestre de 2025, en total, en promedio, el bono otorgado fue de
31 ₡21.200.000 (Veintiún millones doscientos mil colones), 527 días hábiles de duración en
32 promedio para el otorgamiento del beneficio, lo que pasa es que aquí están contando todo
33 el proceso, no solo el proceso del Banco, sino desde que este se da la solicitud, hasta que
34 se concluye.

1 Alrededor de un 20% de los casos, 1.245 que no se enfocaron en distritos con mayores
2 niveles de pobreza o viviendas en precario y el 82.4% entidades autorizadas no recibieron
3 capacitación formal por parte del BANHVI, en los últimos 3 años, eso es lo que indica el
4 informe.

5 Adicionalmente, ellos determinaron cuatro resultados en específico, el primero fueron las
6 deficiencias en la priorización de bonos individuales de vivienda artículo 59, donde
7 indicaban que la política actual primero define niveles, pero no responde a programas
8 formales artículo 59, que no contempla interseccionalidad ni pobreza territorial, que no
9 existe procedimiento técnico ni automatizado y que la priorización depende de una persona
10 y un archivo en Excel de trazabilidad; aquí es importante aclarar que efectivamente nosotros
11 tenemos una priorización, que fue aprobada en el acuerdo 3 de la sesión 71 del año 2024
12 de la Junta Directiva y que es un poco lo que está aquí en este diagrama, ese acuerdo se
13 le hizo también bien llegar a la Contraloría General de la República, pero bueno, ellos igual
14 tomaron esto como uno de los resultados que obtuvieron.

15 En la priorización, evidentemente lo priorizamos, están esos ocho puntos, el primero es la
16 violencia doméstica; segundo, erradicación de precarios; tercero, adulto mayor, persona
17 con discapacidad y problemas de salud; cuarto, emergencias y riesgo inminente; quinto,
18 extrema necesidad; seis, propósitos de compraventa, con opciones de compraventa por
19 vencer muy próximas; séptimo, indígenas e insulares y de octavo, segundos bonos, como
20 le repito, esta priorización fue aprobada en el acuerdo 3 de la sesión 71 del año 2024.

21 Dentro de lo que sigue observando la Contraloría General de la República, indica que las
22 causas identificadas son una ausencia de estudios estratégicos sobre la población
23 beneficiaria, habla también de la falta de mecanismos de coordinación interinstitucional y
24 de carencia de automatización y débil gestión del recurso humano; indica también unos
25 riesgos si no se corrige estas deficiencias en la priorización que ellos encontraron; el
26 primero, las asignaciones discrecionales no objetivas, la atención fuera de orden a familias
27 vulnerables, información expuesta a errores sin trazabilidad y desalineamiento con
28 directrices recientes.

29 Aquí es importante, como les digo, que nosotros evidentemente sí tenemos una
30 priorización, aquí tal vez lo que sí falta es esa automatización que hemos estado ya también
31 trabajando en el sistema Optimus, eso también se les explicó a los señores de la Contraloría
32 General de la República y bueno, evidentemente por ahora nosotros seguimos trabajando
33 muchos procesos manuales y efectivamente se da esta priorización, pero es a nivel manual.

1 **Director Arias Varela:** Claro, es que el informe de Contraloría lo que advierte es lo que
2 hay, no lo que va a haber ni cómo se le dé la solución.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto, por eso le digo, sí tenemos esa prioridad, pero
4 seguimos ahorita con los archivos manuales.

5 Okey, eso es con respecto al resultado uno; el resultado dos habla de las debilidades en la
6 definición de plazos, para la gestión de bonos individuales de vivienda artículo 59, aquí el
7 informe indica que hay ausencia de plazos formales, que no existen tiempos máximos
8 establecidos para el análisis y aprobación, que no se elaboran reportes de tiempos
9 promedio ni antigüedades y que no hay acciones para prevenir vencimiento de requisitos.
10 La Contraloría hace un estudio y dice que hay una duración promedio de 527 días hábiles,
11 eso son más de 2 años en la tramitación de un caso y evidentemente esto trae bastante
12 impacto; primero en la afectación del derecho constitucional a la vivienda, en cargas
13 económicas por renovación de documentos y el espacio para decisiones discrecionales,
14 eso es lo que el informe de la Contraloría menciona, aquí también es importante que se
15 tome en consideración lo que les decía, que la Contraloría evalúa desde el momento en
16 que se inicia la solicitud, hasta que finalmente está construido y entregado el bono a las
17 familias.

18 Entonces sí, evidentemente ese es un proceso muy largo y que hay que separarlo,
19 segregarlo, dividirlo, saber quiénes son los actores, tenerlo muy bien controlado y poder
20 definir y saber cada uno de los casos.

21 **Directora Presidente:** Perdón, Mari, ahí te interrumpo. Pero ahí es donde yo les decía que
22 en algunos aspectos es indefendible y que este pase es el principal, más de 2 años, o sea,
23 no podemos tapar el sol con un dedo, es absolutamente indefendible... ya, nada más quería
24 dar el análisis.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo me quedé con una duda en este tema, eso es todos los dos
26 años, ¿cómo es? año y pico.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Desde el 2022, hasta el 2025 fueron los que ellos analizaron.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero eso se refiere a que todos, ellos hicieron un análisis de
29 todos los casos y encontraron que el promedio es eso, porque vi otros eran plazos mucho
30 más cortos.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, de la muestra de lo que ellos analizaron, correcto.

32 **Directora Presidente:** Claro, exacto, tras de todo es un promedio, verdad. Y ahí Mariella
33 lo acaba de poner claramente, eso es una afectación al derecho constitucional a vivienda.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, doña Grettel, sí es cierto que el promedio son 527 días,
2 pero también hay que analizar, no es que sea todo gestión mala del Banco, sino que el
3 Banco a veces recibe casos y se devuelven, y se quedan pegados en la entidad y ahí es
4 donde nos da.

5 **Directora Presidente:** Totalmente de acuerdo con eso, ahora, hablando de cosas
6 estratégicas que esta Junta Directiva tiene la obligación de cambiar, las cosas que haya
7 que cambiar en la ruta para que nosotros no seamos tan dependientes de las entidades
8 autorizadas y yo sé que es por ley, pero si la Junta Directiva no lo propone con la Ministra,
9 de acuerdo, [inintendible] Podemos decir, "Es que es por ley", sí, pero por ley qué, quienes
10 son los llamados a reforzar la ley, pero bueno, son temas del reglamento.

11 **Sra. Salas Rodríguez:** El tercer resultado son las debilidades en la relación del BANHVI
12 con las entidades autorizadas, aquí el informe señala debilidades en relación con la carta
13 de compromiso que es insuficiente, sin sanciones definidas ni responsabilidades claras, que
14 el 82.4% de las entidades no recibió capacitaciones en los últimos 3 años y que los
15 formularios y guías están desactualizados y contradictorios. Aquí hay que corregir, en
16 realidad, las entidades autorizadas sí han recibido capacitaciones, nosotros tenemos un
17 registro y les puedo decir quiénes, cuándo, dónde y sobre qué temas se han ido capacitando
18 en los últimos años, ellos sí han recibido capacitaciones, no entendemos qué fue lo que
19 pasó aquí cuando la Contraloría hizo las consultas a las entidades, pero eso sí lo tenemos
20 ahí nosotros documentado. Después hablan de los riesgos, que qué pasa si no se corrige
21 esta situación, hablan de la inseguridad jurídica del BANHVI, fallas de calidad en
22 expedientes, limitaciones para sancionar y recuperar fondos, y el proceso masivo y las
23 cargas operativas.

24 **Directora Presidente:** Aquí, perdón, Mari, yo había propuesto, creo que como en mi
25 segunda sesión de Junta Directiva y estaba aquí Dagoberto, yo había propuesto un acuerdo
26 para trabajar un mecanismo de sanciones, pero también de incentivos a entidades
27 autorizadas desarrolladoras y en aquel momento Dagoberto me dijo, "No, Ministra, no se
28 preocupe, ya yo eso lo tengo prácticamente listo", y hasta la fecha no... realmente dijo que
29 estaba bastante avanzado, si no se hubiera tomado ahí mismo el acuerdo de que se haga.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, es que ya hay un acuerdo de Junta y hay un estudio de la
31 Auditoría Interna, donde nos dieron una disposición para hacer un reglamento de
32 sanciones, tal vez ahí Ericka me adelanta, sin embargo, parte de lo que hemos estado
33 trabajando.

1 **Sra. Masís Calderón:** Es que doña Grettel, más bien yo creo que sí, vamos a ver por dónde
2 está este tema, porque yo lo trabajé las dos primeras semanas o tres primeras semanas
3 que me había consultado Diana, la licenciada e incluso también me lo preguntó Jordán del
4 Ministerio; él estaba con el tema de la Asamblea Legislativa.

5 Vean, el tema es este, sí recuerdo claramente la reunión que de previo habíamos sostenido
6 con doña Grettel, cuando era Viceministra, con Tricia y con Dagoberto, y después acá; lo
7 que es FONAVI, cuando FONAVI aprieta las entidades es una cosa y el otro es FOSUVI,
8 cuando nosotros hacemos los contratos, pero ahora todos estos contratos son contratos
9 individuales. Entonces el BANHVI no firma, no suscribe ningún contrato con la entidad
10 autorizada, el contrato lo hace la entidad autorizada con el constructor, ahora bien, sí
11 tenemos que tener una fiscalización en los casos individuales, por supuesto, ya será al que
12 se indicará.

13 En los proyectos, sí tenemos los contratos y ahí existen cláusulas de rescisión o de
14 resolución contractual, tanto con la entidad autorizada como con un consultor y las
15 entidades autorizadas también dan garantías.

16 Ahora bien, hay un criterio de la Contraloría, bastante viejito, yo no me acuerdo ni de qué
17 año, donde ellos habían salido con en este tema también diciendo que no había un marco
18 normativo, preventivo, correctivo, o sea, que había que hacer un marco sancionador e
19 incluso esa recomendación se le dio al Ministro de Vivienda, al Ministerio de Vivienda, no
20 al BANHVI, porque obviamente como es política pública, lo que es ley, entonces eso tenía
21 que ser...

22 **Directora Presidente:** ¿Pero el marco sancionador?

23 **Sra. Masís Calderón:** Es que es por la ley, porque es lo que le digo, se le recomienda o se
24 instruye al Ministro de Vivienda, Ministerio de Vivienda, a realizar o hacer el reglamento de
25 la ley, la modificación a la ley, era más bien una modificación de ley porque en la Ley del
26 Sistema no existe una sanción. Ahora bien, digo que de momento había que hacerse un
27 marco correctivo y preventivo, que sí está, que de dicho aquí que tomó un marco preventivo
28 y correctivo, en algún momento también por una recomendación de la Auditoría se intentó
29 y la Junta Directiva tomó un acuerdo, en el cual se hizo por reglamento un cuadro
30 sancionador, lo cual apelaron todas las entidades porque obviamente por reglamento no
31 podemos hacerlo, tiene que ser una modificación de la ley.

32 De momento tenemos un marco correctivo y preventivo, sí, sí existe y ese está como
33 acuerdo y en un reglamento para lo que es preventivo y correctivo con las entidades
34 autorizadas; para sanciones como tal por ley, tiene que ser solamente por una reforma de

1 ley y ese era el que le había comentado yo a Diana y a doña Grettel hace algunos días
2 atrás, de que este proyecto también de ley, la Asesoría Jurídica y la Administración del
3 BANHVI en pleno había hecho la recomendación, la había trasladado para el Ministerio de
4 Vivienda y que en ese momento el Ministro de turno, era don Rosendo Pujol y no sé qué
5 pasó con ese proyecto de ley, que pasó con la propuesta, que pasó con la Contraloría, pero
6 esa propuesta quedó ahí.

7 **Directora Presidente:** Entendidísimo, yo estoy trabajando en el tema de propuestas de ley,
8 así que lo tendré en cuenta. Adelante, Mari.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** El resultado número cuatro habla de la insuficiencia en la gestión
10 de riesgos del BANHVI, que limita la prevención, detección y corrección de irregularidades
11 en la asignación de bonos, aquí hablan específicamente de que la matriz de riesgo no
12 detalla controles para seguimiento al destino y los usos de los bonos, que no existen
13 indicadores para medir riesgos de fraude o corrupción y habla también de las quejas y
14 denuncias que no se usan como insumo sistemático, los riesgos, si esto no se corrige,
15 imposibilita de garantizar transparencia y probidad, mayor riesgo de fraude, desvíos o
16 corrupción y el incumplimiento del deber de la administración eficiente de los fondos
17 públicos.

18 Sobre estos cuatro ejes, la Contraloría emite también diferentes disposiciones, entre ellas
19 estas yo las agrupé con respecto a las que le correspondían al MIVAH y a la Junta Directiva,
20 porque estaban dirigidas a la señora Ministra; la primera, resolver y tramitar el proyecto de
21 ley para reforzar la potestad sancionatoria del BANHVI; la segunda, aprobar la metodología
22 de priorización del artículo 59 y la tercera, aprobar la metodología formal de gestión de
23 riesgos, que son gestiones que está desarrollando la Administración.

24 Hay disposiciones asignadas...

25 **Directora Presidente:** Perdón, dale atrás para ver las primeras. Okey, adelante.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Y de la Administración, específicamente de la Gerencia General y
27 la Unidad de Riesgos, crear la metodología de priorización basada en estudios
28 poblacionales, automatizar controles y la asignación de prioridad, establecer mecanismos
29 de coordinación interinstitucional, perdón, institucional, definir plazos máximos por etapa de
30 procesos, crear herramientas de control y seguimiento de tiempos y diseñar el programa de
31 capacitación hacia las entidades autorizadas.

32 Hay también disposiciones específicas, no hacia las entidades, sino sobre la figura de la
33 entidad autorizada, que el primero es fortalecer el instrumento jurídico de incorporación de

las entidades autorizadas, establecer un registro sistemático de incumplimientos y actualizar la norma formularios y guías.

En síntesis final, el informe refleja cuatro aspectos por mejorar que afectan la transparencia y la eficiencia; el primero, la priorización deficiente y discrecional, que así lo menciona el informe, que como ya le dije, no estoy de acuerdo porque efectivamente tenemos una priorización; la segunda, trámite excesivamente lento sin control temporal, aquí lo que yo creo que deberíamos de hacer es, como lo dicen las recomendaciones, definir bien quiénes son los actores, cuál es su rol correspondiente y cuál es el tiempo de cada uno de esos actores en todo el proceso del bono familiar y entonces así ya poder identificar mejor a dónde es que está habiendo el plazo mayor, acompañamiento y supervisión insuficiente de las entidades autorizadas y la gestión de riesgos incompleta y no aliado a los riesgos reales del artículo 59; el cumplimiento de esas disposiciones implicaría toda una reingeniería integral de los procesos del bono individual artículo 59.

Aquí hay cuatro recomendaciones muy generales, que nosotros planteamos como para ir iniciando este proceso. Primero, sabemos que con la automatización prioritaria de Optimus, ya el tema también de la priorización y los tiempos se pueden ver más medidos y podemos avanzar un poco más; hablamos también de generar un programa anual de capacitación obligatorio para todas las entidades autorizadas, porque es cierto que las hemos ido capacitando, pero ha sido de acuerdo a lo que ellos han ido solicitando, creo que podemos hacer ese programa de capacitación anual y que sea forma obligatoria.

Además, ver con el Comité de Riesgos, el incluir el tema este de los casos individuales artículo 59, que simplemente yo lo desconozco si ya se ha estado trabajando ahí, pero si no entonces es importante también tomar en consideración, porque sé que hay una gran parte que se tramitó de proyectos, pero no sé en específico y como estoy apenas entrando a FOSUVI, no sé específicamente, pero si no entonces hablar un poco de eso y efectivamente la actualización y homologación, no solo de criterio, sino de formularios, hay muchos formularios todavía que llevamos muchísimos años que creo que sería importantísimo llegar y actualizarlos, porque ahí sí tienen razón, todavía seguimos con formularios viejos que mencionan algunas normas que ya no están vigentes, eso sí es cierto.

Director Arias Varela: ¿Ya, puedo?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, señor, eso sería.

Director Arias Varela: Esto es mejora regulatoria de pies a cabeza y nada más les traigo unos datos y lo digo aquí para que en actas.

1 Yo lo dije, creo que fue la segunda sesión en la que yo estuve, no revisamos planes, no
2 revisamos procedimientos, no sé, e hice la misma pregunta en ese momento, si hay un
3 industrial aquí que revise cada uno de los procedimientos, me dijeron que no había y para
4 mí hay un sesgo y ni siquiera es mi profesión, pero para mí hay un sesgo donde un industrial
5 tiene que estar sentado viendo plazos y procedimientos, y es fundamental.

6 Vea, 2022, planes de mejora regulatoria, 86% de avance de BANHVI del 2022; 2024,
7 atrasado con un 99% de avance y no salen de ahí; en el en el 25 llevamos un 56%, ahí ya
8 tenemos trabados todos esos trámites; en el 26 estamos proponiendo 13 trámites y no
9 terminar los trámites que tenemos pendientes y en el Catálogo Nacional de Trámites
10 tenemos la suma de cero, no hay un solo trámite incluido en el Catálogo Nacional de
11 Trámites y por ley nosotros no podemos pedirle absolutamente nada al administrado que
12 no esté incluido en el Catálogo Nacional de Trámites y sí la ley nos cubre a nosotros en el
13 Banco.

14 Todo eso es tan sencillo, cómo es eso, ¿por qué? porque si nosotros empezamos a hacer
15 una revisión de qué podemos subir al Catálogo Nacional de Trámites, tenemos que hacer
16 una revisión de absolutamente todo, plazos, procedimientos, manuales y demás. Vean, los
17 informes de la Contraloría son muchísimas cosas menos comodidad y tranquilidad, y eso
18 es clarísimo, esto incómoda, esto estorba, pero hay dos formas, la bonita con dolor y la fea
19 con mucho dolor.

20 Ya tenemos eso, tenemos una hoja y es un informe super claro, tras de todo es un informe
21 claro, yo llevo 16 instituciones en lo que llevo de gestión en casi 4 años ya y yo he visto
22 informes de Contraloría que dan miedo y yo soy responsable de un informe de Contraloría
23 del 2012, no puedo ni decirlo, del 2012 y ni siquiera me acuerdo dónde estaba, pero esto
24 es Catálogo Nacional de Trámites y esto es mejora regulatoria.

25 Yo creo que si en vez de nosotros tomar la actitud de criticar el informe y si no, más bien lo
26 vemos como un efecto positivo del punto de mejora, nosotros sobre esto podemos construir
27 muchísimo y quien se va a ver beneficiado, no solamente va a ser la imagen de nosotros,
28 que bastante sucia la tenemos y sabemos que estamos a tratando de hacer las cosas muy
29 bien, como Junta, como Administración, como todos... es el administrado, al final de
30 cuentas y con eso nosotros vamos a poder ir donde los entes autorizados y en algunos
31 casos golpearle la mesa, porque así tiene que ser, usted tiene algo pegado y no soy yo,
32 pero el que afecta es a mí y los trámites que no tenemos registrados, empezar a revisar
33 para ver qué es lo que nosotros estamos revisando.

1 Vean, nosotros hicimos una derogatoria de no poder pedir la copia de la cédula de identidad,
2 375 trámites si no me olvido el número; el Costa Rica pedía copia de la cédula, ¿qué
3 estamos pidiendo nosotros? directamente tal vez no nosotros, sino las entidades
4 autorizadas, o qué estamos pidiendo nosotros que nos traigan acá, todo eso es lo que se
5 ve evidenciado ahí.

6 Cuando yo estaba leyendo y cuando estaba escuchando yo muy atento, que son cosas no
7 solamente de mi trabajo, sino que son cosas que me gustan, yo dije, "Esto simplemente es
8 empezar a revisar y seguir manuales, procedimientos y demás", pero esto se hace con
9 voluntad, el tema es que a la Contraloría no le interesa si usted lo hace con gusto o sin
10 gusto, tiene que hacerlo, punto, tan sencillo y la etapa donde nosotros ya podíamos agotar
11 el hacer ver cosas diferentes, ya pasó.

12 Entonces el Optimus a mí me fascina de lo que he escuchado y de lo que sé, pero sobre
13 eso tenemos que ir liando algo hoy, ya, porque la responsabilidad es lo que Walter tiene su
14 gestión ahí y lo que tiene la Presidenta de la Junta Directiva, no espera a que en algún
15 momento el sistema funcione, es lo que se puede hacer ya.

16 Yo tengo un tema aquí de observaciones que había que en su momento, las voy a pasar
17 para apuntarlas ahí, se las comparto por el chat para que las leamos, no es nada formal,
18 con firma, ni nada, pero es algo que nos sentamos para mí con una de las mejores
19 funcionarias que tiene este país, que es doña Marta, que es la Directora de Mejora
20 Regulatoria, nadie la quiere en ninguna institución (y lo digo en actas) a esa señora porque
21 le cae a uno encima y lo digo yo que como Viceministro de Agricultura en su momento, me
22 tocó los cuellos de botella... ah, bueno, los cuellos de botella, tenemos identificados ocho
23 y no hemos solucionado ninguno, para que lo tengamos ahí presente también.

24 **Directora Presidente:** De acuerdo. Yo creo que basada en la réplica que acaba de hacer
25 el Viceministro, tenemos definitivamente que trabajar con la Administración o el acuerdo
26 que yo les iba a proponer a ustedes hoy aquí, era que la Administración en un plazo, que
27 obviamente sería negociado con ustedes, nos presenten una matriz donde venga la
28 disposición de la Contraloría, pero yo no me quiero quedar solamente con las disposiciones,
29 también las debilidades evidenciadas; las debilidades, las disposiciones, las acciones con
30 las cuales estaríamos solucionando cada una de esas debilidades y atendiendo cada una
31 de esas disposiciones, el responsable y los plazos, pero ahora que Julián lo dice, también
32 creo que inclusive las instituciones involucradas para lograr eso. Porque no trabajamos
33 solamente nosotros, sino que trabajamos con un montón de gente, por ejemplo, no sé,

Optimus, yo sé que Optimus viene a solucionar o debería de poder solucionar muchas de las debilidades aquí evidenciadas o atender muchas de las disposiciones.

Entonces indicarnos, en tal debilidad esto va a ser atendido con Optimus; en esta otra disposición, esto lo va a atender Optimus también; en esta otra se va a atender con el levantamiento del procedimiento tal y tal, pero poner responsables y plazos de ejecución y las instituciones, era lo que les iba a proponer que hiciéramos hoy, esto nos va a servir para dos cosas, para nosotros como Junta Directiva y para que se le responda a la Contraloría, ¿cuántos días tenemos para responder este informe a la Contra?

Sra. Salas Rodríguez: Ellos definen cada una de las disposiciones, ellos definieron plazos y en el plazo nosotros ya nada más es darle la conclusión a la Contraloría.

Directora Presidente: Sí, obviamente que hay que tomar aquí en cuenta las cosas que ellos nos piden, hacer como acciones específicas. Pero a lo que voy es que no sujetarnos solamente a lo que la Contraloría está pidiendo, si no ver qué cosas adicionales podemos trabajar, porque yo definitivamente coincido con Julián y de hecho, esa es mi visión de un ente auditor o de un ente fiscalizador, tiene que darnos insumos u hojas de ruta para abrirnos los ojos y no decir, "No, eso está equivocado, eso está mal", vean, 527 días, o sea, ese número voy a soñar con él seguramente, eso era lo que les iba a proponer, realizamos el acuerdo una vez que don Guillermo haya comentado. Adelante.

Director Alvarado Herrera: No me voy a meter en el tema de mejora regulatoria, porque aquí hay un miembro de Junta, que parece que tiene todo el expertis, yo sí recuerdo que alguna vez en algún año vimos que realmente había, incluso creo que por mandato Presidencial, que había que constituirlos y había que desarrollar un plan de acción y nosotros creo que no habíamos hecho ni la una, ni la otra, pero bueno, no quiero ir a eso, yo quiero ir a cinco temas que me preocupan y voy a tratar de explicarme muy concisos.

El primero, que es sobre lo que el Gerente hablaba de modelo de negocio... vea, criterio de priorización, directora del FOSUVI, óigame porque necesito que usted también me ayude en el análisis; para los que vienen llegando, nosotros hemos tenido criterios de priorización para proyectos, ¿cómo lo hicimos? dijimos, "Bueno, hay un órgano al que le vamos a confiar esto", no propuesto por nosotros, propuesto por el MIVAH, del cual hemos tenido tres propuestas para priorizar y por supuesto dijimos, "Bueno, que SINIRUBE haga una priorización en base a su población y nos diga en un listado las familias que priorizan en base a los criterios que señalaba la directora del FOSUVI", ¿por qué? porque efectivamente los constructores iban a llegar a las entidades, iban a decirles, "Vea, tengo un proyecto en

1 Piedra Pintada de Coto Brus, tírame un listado de necesidades", y eso era muy fácil hacer
2 la gestión.

3 Ahora, ¿cómo lo hacemos en bono individual? porque al fin y al cabo, don Julián, es un
4 derecho constitucional de poder ir a cualquier ventanilla y presentarme el documento, ve
5 qué difícil y estamos hablando, puede ser el 59, pero igual el bono ordinario y en la suma
6 de los dos debe andar por lo menos por encima de 8.500 casos al año.

7 Voy a dar un ejemplo de mi pueblo, hay dos ventanillas de Grupo Mutual, una en el parque
8 de Guadalupe y otra en el Centro Comercial Guadalupe, llega Guillermo Alvarado, presenta
9 sus documentos, la entidad lo único que hace es recibirlos y analizarlo, y entraron, surge el
10 proceso de aprobación y nos lo mandan.

11 Entonces, primero, ¿cuál va a ser la gestión nuestra para poder priorizar? la entidad no
12 puede priorizar, porque tendríamos que tener un super comando que nos diga todas las
13 semanas quién está postulando bonos, para de una vez decirle, "Es que ese no es la
14 prioridad, este tampoco", y lo otro, ¿cómo vamos a poder hacer eso si estamos anclados
15 en derecho de postulación? en proyectos a mí no me preocupa, ya tenemos la fórmula, no
16 es este el caso e incluso tenemos que ver qué va a pasar porque no se ha podido
17 implementar, por los problemas que tuvieron las entidades autorizadas con SINIRUBE y
18 por cierto, de eso no hemos hablado.

19 Pero ¿cómo vamos a hacer con 5.500 personas, que en todo el país bajo las ventanillas
20 que nos prestan, vamos a priorizar o creen ustedes que también vamos a recibir todo lo que
21 viene de todas las entidades y vamos a poder tener un super sistema que cada semana
22 nos diga, "No, don Walter, usted no puede subir este porque no está en la prioridad".
23 Digamos que lo podamos hacer, pero qué hace don Walter con ese tema que no está
24 priorizado, lo deja ahí y lo deja ahí... y entonces en el otro de promedios, ahí estará.

25 Pero, además, no quería llegar ahí, quiero que entiendan, perdón, que yo me explique,
26 ¿cómo hacemos con un sistema de priorización? y vean, cuando ahí dice que hay un 20%
27 que no están en los distritos priorizados, yo dije, "Porque más bien no nos dijeron que llega
28 el 80% en los distritos priorizados, cuando al fin y al cabo es un derecho de todo
29 costarricense que cumple los requisitos postular".

30 Entonces, ¿operativamente cómo lo vamos a hacer? yo, así pensando esto y a mí que me
31 gusta pensar y sistematizar, soy tremendamente especialista en eso, no encontré alguna
32 forma, por más que tengamos el mejor sistema de cómputo, porque además en el Sistema
33 no tenemos la posibilidad de desarrollar eso, la contratamos no es para eso.

1 Es integrar todos los sistemas administrativos financieros, integrar FOSUVI e integrar
2 FONAVI en Optimus, entonces cuando podemos decir, "Bueno, que Optimus vea cómo lo
3 desarrollamos", y yo digo, "¿Cómo? si ni siquiera en la parte operativa lo podemos hacer".
4 Cuando doña Marcela y yo hemos chocado en este tema muchas veces y es que yo no
5 entiendo cómo no pueden hacer el análisis de que estamos sujetos a un derecho de
6 postulación, si se cumple con los requisitos, porque es un derecho constitucional, ¿a quién
7 vamos a restringir nosotros? ¿vamos a restringir a las personas? no, yo creo que no, que
8 eso no se puede. Entonces, don Julián, ese es un tema fuera de mecanismos de los que
9 me hablabas.

10 **Director Arias Varela:** Para usted.

11 **Director Alvarado Herrera:** Sí, estoy bajo el criterio personal, por supuesto, no es de otro,
12 por eso lo converso, ¿cómo vamos entonces a tener ese proceso operacionalmente?,
13 ¿vamos a restringir entonces a los cantones prioritarios por dos elementos?, ¿cómo lo
14 llevamos al proceso de ventanillas?, ¿cómo lo llevamos al proceso del banco?, ¿cómo lo
15 automatizamos?, ¿cómo lo estructuramos? yo no lo veo.

16 Lo segundo que me preocupa, el tema relativo al tema de riesgo tenía yo un gran temor de
17 que tengamos que fiscalizar, es decir, oponemos una garantía como en los proyectos, que
18 parece que ese no es lo que piden o entonces fiscalizamos, cómo entonces y me cuidaría
19 en eso y era lo que hablaba con Carlos, ¿cómo esta Institución va a poder fiscalizar 5.500
20 familias? yo ponía en el tema del chat, aquí no tenemos la capacidad de personal para
21 fiscalizar, por eso le pagamos a la entidad.

22 Bueno, me decía Carlos, un mecanismo que nos permita como lo hace el Colegio, fiscalizar
23 ese proceso que te están fiscalizando, ¿dónde lo metemos? tendría que ir allá a la Dirección
24 esa que estaba de Supervisión de entidades autorizadas y dar personal para poder
25 desarrollar esos procesos de fiscalización, que podrían entonces ser muestrales.
26 Preocupante, aun cuando creo que es un sin sentido, porque el proceso constructivo está
27 tremendamente claro, normado y las responsabilidades son claras, incluso aunque la
28 Contraloría no lo diga, el proceso nuestro con las entidades está tremendamente normado.
29 El tercer tema que me preocupa es cuando dice que no tenemos supervisión a las entidades
30 autorizadas, incluso doña Marcela dijo, "Es que el BANHVI no puede ser una isla", y a mí
31 me preocupa que la Contraloría lo señale cuando, por supuesto, nosotros tenemos todos
32 los mecanismos definidos de nuestras relaciones con las entidades autorizadas, en el plazo
33 de aprobación, ¿qué hacemos entonces cuando no tenemos los recursos? entonces a qué

1 vamos a ir, a decirle a la entidad que mensualmente no vaya recibiendo expedientes porque
2 se nos acumulan.

3 De los mayores niveles de espera para la Administración, según lo que yo he visto aquí, es
4 los recortes de recursos, mientras esperamos los doceavos, porque algunos doceavos
5 después se agarran todos para un proyecto, qué difícil, porque si vamos a esas métricas
6 de establecer, que lo que decías, plazos a cada uno, entonces tenemos que cerrar
7 ventanillas en algunos momentos.

8 Bueno, el tema de las inconsistencias hubo un tiempo y lo quitamos que aquí se registraban
9 informes mensuales de las inconsistencias, me preocupa, por supuesto, que la Contraloría
10 diga que no existe.

11 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, se envían a las entidades autorizada.

12 **Director Alvarado Herrera:** Si, lo sé, ya después de que nosotros nos cansamos de ver
13 eso en Junta y además no teníamos tiempo, dijimos, "Envíenselos a las entidades", me
14 preocupa eso porque al final nosotros no somos, como dijo doña Marcela, una isla.
15 Entonces al final yo, por supuesto, si vamos a entrar en el análisis de algunos de los temas
16 que puede don Julián externar y la Administración cree que podemos entrar en eso,
17 entonces yo me despreocupo; lo que me preocupa son los puntos que he hablado, porque
18 no lo veo en normas de ese tipo, unas de concepción del negocio y si nosotros no le hemos
19 dejado claro a la Contraloría esos aspectos de nuestra gestión de negocio, eso sí me
20 preocupa.

21 Entonces el asunto es cómo lo vamos a contestar, sé que muchos de los aspectos, por lo
22 que me ha dicho David y Carlos, son muy manejables, seguro son los temas que don Julián
23 señalaba; me preocupa los que sigue la Contraloría desconociendo y singularmente hay
24 dos prioritarios que tienen que ver con carácter de legalidad, los temas de priorización,
25 ¿cómo vamos a priorizar los bonos individuales que están anclados en un derecho
26 constitucional?, ¿entonces qué hacemos con eso? ¿qué hacemos con las cosas que
27 efectivamente sí hacemos? o vamos a señalar efectivamente que lo damos por acogido y
28 entonces somos realmente una isla y las entidades aquí hacen las cosas sin ninguna clase
29 de coordinación. No sé si me expliqué, don Walter.

30 **Director Arias Varela:** Don Guillermo, perdón, nada más sobre lo último, ¿damos por
31 acogido qué? el informe ya nosotros no podemos hacer nada, el informe ya está, nosotros
32 no podemos aprobarlo ni rechazarlo, esa etapa ya pasó, cuando nosotros la audiencia,
33 ¿cómo le llaman? cuando nosotros tuvimos el informe preliminar, o como se llame, lo

1 tuvimos hace como un mes, era ese el momento específico que teníamos nosotros para
2 hacerle ver a la Contraloría.

3 Incluso yo le digo, en algún momento en MIVAH nosotros tuvimos un proceso de esto,
4 incluso llegamos hasta a consulta pública, que es más allá todavía y nos traíamos abajo un
5 informe porque sí le hicimos ver a la Contraloría, que no tenía lógica lo que estaba
6 presentando en el estudio, pero esa etapa ya pasó.

7 **Director Alvarado Herrera:** No, yo me refería más bien, porque lo hemos desarrollado creo
8 que un par de oportunidades, cuando el informe definitivo no señala o no acoge, más bien,
9 esa es la palabra, las observaciones dadas por la Administración, hemos elevado el tema
10 a conocimiento de la Contralora General y a eso me estoy refiriendo.

11 No, yo sé que el informe definitivo ya está, es una lástima incluso, don Julián, que yo por lo
12 menos recibí el informe esa mañana, el informe de borrador, porque si al final efectivamente
13 yo hubiera tenido el informe antes, yo te aseguro que me voy y me quedo en esa sesión
14 discutiendo con ellos los aspectos que señalaban y le hubieran pedido a la Administración
15 ampliar temas, no estamos ahí y tampoco me interesa ir a pelear con la Contraloría, pero
16 hay temas que nosotros no podemos decir que no elevamos a conocimiento de la
17 Contralora, ya lo hemos hecho.

18 **Directora Presidente:** Bueno, creo que tenemos que avanzar, compañeros, son las 7:50
19 de la noche, entonces no sé, ¿les parece que tomemos un acuerdo, este acuerdo que les
20 proponía? de que nos presentan, ¿en cuánto tiempo don Walter, podríamos estar
21 presentándonos un plan? un tipo matriz, un plan de trabajo para atender las debilidades
22 que se exponen y las disposiciones que solicita, con un plan de acción, con responsables,
23 con plazos y con instituciones o departamentos involucrados.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, yo le diría que en 15 días, doña Grettel, sin embargo,
25 como estamos en esta etapa del año, es bastante complicado. Yo diría que tal vez a grosso
26 modo y entendiendo el tema, yo creo que es un mes como mínimo, para poder presentar
27 ese plan.

28 **Directora Presidente:** Ahora, tenemos que atender los plazos que las disposiciones, ¿hay
29 alguna disposición que viniera con plazo por parte de la Contra?

30 **Sr. López Pacheco:** Sí, todas tienen plazo.

31 **Director Arias Varela:** Pero son plazos de informe, no de cumplimiento.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** No, son plazos de informe, por ejemplo, esta que tiene ahí.

33 **Directora Presidente:** Máximo un mes.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Para recibir la propuesta del BANHVI, tampoco es que lo tenemos
2 que solucionar en ese tiempo.

3 **Director Arias Varela:** Pero ahí el plazo tiene que ser 15 días, para nosotros poder venir
4 aquí y conversarlo, ajustes, vueltas, lo que sea y tirarlo después.

5 **Sra. Masís Calderón:** Yo creo que es importantísimo, don Julián, yo también le decía a don
6 Walter, antes de que usted hiciera la intervención, que esto es mejora regulatoria y que no
7 teníamos un ingeniero industrial y sin querer zafarse uno la chaqueta, porque obviamente
8 todos estamos en este embarro y queremos salir adelante, evidentemente igual, como dice
9 don Walter, todos estamos ahora también con muchos de procesos que creo que sería
10 fundamental, que existiera una figura si no existe ya del momento, porque me parece que
11 sí se había creado para que se haga una unidad aquí con dos plazas.

12 Pero igual, no sé qué tan rápido está este tema aquí en Recursos Humanos, la selección
13 del personal, diría que de momento sería importantísimo hacer, por un lado, aunque sea
14 una contratación de emergencia de algún ingeniero industrial, para que de aquí a este mes
15 que nos están pidiendo nos oriente, porque ya todos sabemos también que aquí en lo que
16 es mejora regulatoria y eso, somos bastantes lentos.

17 **Director Arias Varela:** ¿Pero que hace Planificación, perdón? yo es que a esa parte no me
18 interesa o no me había interesado llegar, porque eso es la Administración, pero qué hace
19 Planificación, cuánta gente hay en Planificación, qué hacen en Planificación, no dudo que
20 haga mucho y que sea muy bueno... no, no es al cuerpo. La Unidad de Planificación del
21 Banco son dos personas.

22 **Sr. López Pacheco:** Ahorita había un ingeniero industrial, pero se fue.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, había un ingeniero industrial.

24 **Sr. López Pacheco:** Se está reponiendo esa plaza.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** No, podríamos tener, lo que pasa es que cuando lo propuso el
26 Gerente, ¿hace qué, 2 años lo propuso? un poquito menos, muchos de la Junta estuvieron
27 en contra. Después este año lo volvió a proponer y fue cuando lo aprobamos.

28 **Sr. López Pacheco:** Ya está aprobado.

29 **Sra. Masís Calderón:** Cuando vino doña Grettel, creo que fue la primera sesión cuando lo
30 aprobó.

31 **Director Arias Varela:** Porque vean que el informe, no es un informe, es un análisis algo
32 avanzado, rápido que hicimos doña Marta y yo, que ella es espectacular y podemos venir
33 a traerla acá, es hasta criterios que estamos incumpliendo y eso no es una evaluación de
34 lo que nosotros hacemos solamente con nuestro público meta, sino como a país y eso nos

refleja a nosotros en indicadores de muchísimas cosas más, por eso nos califican por créditos, por eso nos califican por ciertos beneficios y muchísimas cosas más. Yo creo que desde ahí empieza, pero una contratación de emergencia por 15 días, no.

Directora Ulibarri Pernús: No, y hay que empezar por conocer el Banco.

Director Arias Varela: Es que tiene que empezar a conocer el Banco, pero los procesos no es que tiene que tenerlos ya, pero eso para mí yo sentaría a la Gerencia y con gusto puedo ayudar, incluso.

Directora Ulibarri Pernús: Pues sí, va a ser necesario.

Directora Presidente: Vea lo que estamos haciendo, no podemos a hacerlo a un mes, en un mes se está enviando los acuerdos de la Junta Directiva.

Sr. López Pacheco: Si en un mes, si gusta se los leo entonces

Sr. Muñoz Caravaca: Don Carlos.

Sr. Castro Miranda: Creo que hay una confusión de los plazos, lo que propone la Contraloría es la atención de las disposiciones en dos fases, una de elaboración de la Administración en unos plazos mucho más holgados, ahí abril, etcétera... 2026 y a la Junta la fase de aprobación, lo que dice es que en un plazo máximo de un mes, posterior que reciben la propuesta emitida por la Gerencia, copia certificada de los acuerdos, o sea, que en un plazo de un mes después de que reciben la propuesta de la Gerencia, tienen que tomar un acuerdo al respecto.

Eso es lo que dice de un mes, pero no es en un mes a partir del recibo de ahorita, sino cuando en marzo, en abril, en junio del año entrante, la Administración les remita propuestas, van a tener un mes para resolverlas sobre cada uno de los temas, así es como están los casos estructurados.

Ahora, lo que normalmente hacemos con un informe en la Contraloría es crear un plan de acción como el que está solicitando doña Grettel, donde tenga responsables, incluso yo pensaría que un poco más y es definir una serie de acciones para tener la disposición, como para guiar un poco más la acción del Banco, detallar qué se va a hacer, qué acciones se van a tomar, qué tipo de labores se van a ejecutar, para que haya mayor definición en el plan de lo que se va a hacer, con plazos también para cada una de las acciones, porque la disposición es muy general, muy amplia, entonces hay como que delinear un poco de acciones.

Eso se puede hacer un poco más rápido y no tener que contar con un profesional tampoco para hacer eso, porque yo creo que las personas estamos si nos podemos creativos.

Director Alvarado Herrera: No, sería el diseño y después pasarlo a contratación.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, ya vendrían las personas, pero lo que entiendo yo es que la señora de Recursos Humanos tiene eso en un paquete y tiene todo el mundo ahí y esos puestos los aprobamos hace meses de meses y no sale, o sea, no los han tirado a conversar.

Sra. Masís Calderón: Sí, además también aquí que don Guillermo y doña Eloísa, que también tienen conocimiento, nosotros le rendimos a la Contraloría la solicitud de la Gerencia, que había pedido el Reglamento de Acciones Correctivas en cuanto al trámite de proyectos de viviendas y casos individual, que es el acuerdo 18, dice de la sesión 73-2015, y ese reglamento en principio si está vigente, es el correctivo y preventivo, no el sancionador.

Si ustedes ven ahí en el reglamento, incluso habla de todas estas cosas, que dicen que se le va a dar capacitación a las entidades autorizadas sobre esta y esta materia, o sea, la norma existe, el reglamento existe, en lo que hay que exponerse es a aplicarlo o a que se de esa fiscalización, pero sí existe un reglamento aprobado por la Junta y está vigente.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Nos lo puedes mandar?

Sra. Masís Calderón: Con mucho gusto.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, porque que exista y no se ejecuta estamos igual de mal.

Sra. Masís Calderón: Sí, porque tal vez no existe esa unidad, si no se ven resultados falta como, no sé decir, usted es el encargado de hacer este seguimiento de la A la Z.

Directora Ulibarri Pernús: Y una cosita, yo creo que Guillermo nos llama la atención sobre algunas situaciones que considera un poco difíciles de después responder, sino que de alguna manera también tenemos que responderse algunas cosas, no vamos a ser posibles...

Director Alvarado Herrera: No, es que podríamos, perdón, porque podríamos en algunos temas ir a un recurso ante la Contraloría, lo único es que ahí Carlos me señala que solo tenemos 3 días hábiles para hacerlo y en la sesión ya solo hay cuatro y vencen mañana. Ahora, yo sinceramente no es por hacer bulla, yo no veo en esos dos temas cómo vamos a hacer, cómo vamos a priorizar, cómo vamos a rechazar un expediente.

Director Arias Varela: Nadie dijo rechazar, don Guillermo, yo creo que también está el tema de lo que usted interpretó, usted lo dijo muy bien, usted se sentó, usted pensó, usted analizó, pero no es usted, es la Administración en su generalidad.

El tema es que en ningún momento en el informe y al final parece que estoy defendiendo yo el informe de auditoría, pero al final el informe no pide que la priorización sea discriminante, usted habla del acceso a la solicitud y al acceso que tenemos todos como

1 vivienda y nadie está diciendo que no, pero ningún derecho está sobre otro de forma
2 específica.

3 **Director Alvarado Herrera:** Poné la primera gráfica, yo no lo interpreté, dice que hay un
4 20% de bonos individuales que esta Institución aprobó, que no están en los distritos
5 prioritarios, hay unos distritos prioritarios.

6 **Director Arias Varela:** No, pero dónde dice rechazó, es que usted está diciendo que hay
7 que rechazar, según lo que usted interpretó, y usted pensó, y usted analizó, ¿dónde dice
8 ahí que la Contraloría nos diga que nosotros en el tema de priorización tenemos que
9 rechazar solicitudes? en ningún lado, ningún derecho es absoluto, hay derechos sobre otros
10 y en casos específicos se puede priorizar, que es lo que nos invita, por decirlo de una forma
11 bonita, la Contraloría hacer.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Y además ya tenemos una normativa.

13 **Directora Presidente:** Son hallazgos, don Guillermo, ahí lo que hay son hallazgos,
14 alrededor de un 20% de los casos no se enfocaron en distritos con niveles...

15 **Director Alvarado Herrera:** No, pero es que son señalamientos, no es un diagnóstico. No,
16 pero al final lo que nos dicen son señalamientos y dice, "Vea, hay un 20% es decir, 80%
17 estuvieron en los distritos prioritarios, 20% no. Usted tiene que corregir eso, todos tienen
18 que ser de distritos prioritarios".

19 **Director Arias Varela:** No, usted tiene que justificar eso, es que ese es el tema, usted le
20 tiene que justificar esto... no voy a hacer comentarios inapropiados.

21 **Director Alvarado Herrera:** No, está bien.

22 **Director Arias Varela:** Esto es como responderle a la suegra, ella quiere que usted le diga
23 algo, pero usted no tiene que decir lo que ella quiere oír.

24 A la Contraloría usted no le responde directamente lo que usted pone, usted le justifica lo
25 que usted le está poniendo, entonces ese 20% la Contraloría dice, "Es que hay un 20% que
26 no sale priorizado", según usted, pero yo le puedo justificar ese 20% o debería de tener el
27 mecanismo para yo poder decirle, "Este 20% eventualmente se va a justificar bajo estos
28 criterios".

29 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, yo comprendo que la Administración ya les dijo cuál es
30 el proceso de priorización, es efectivamente el derecho que le asiste a la persona de
31 postular y efectivamente la única forma de rechazarlo es no cumplir los requisitos y ante
32 eso sigue insistiendo. Entonces, ¿cómo justificarlo? yo estoy preguntando a don Julián
33 cómo justificarlo.

1 **Director Arias Varela:** Se justifica en muchísimas cosas, realidad presupuestaria,
2 capacidad institucional, capacidad en función de la disposición que se tiene con las
3 entidades autorizadas, o sea, no es meter cuento, es que las cosas están, yo no tengo duda
4 que la información está, pero es saber justificar.

5 Ahí lo que yo leo en ese 20%, lo que está diciendo es, "Hay 20% que no está incluido en lo
6 priorizado, no se justificó bien".

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Y perdoná, a dónde dice que el Banco tiene que aprobar solo
8 casos de distritos prioritarios, en ningún lado.

9 **Directora Presidente:** Pero vamos a ver, perdón, los informes de Contraloría hay que
10 tomarlos así exactamente como vos lo acabas de decir, doña Eloísa, por eso a mí me
11 gustan mucho los informes de la Contra y de las Auditorías cuando vienen en esa línea, si
12 hay algo que hay que corregir a la Contraloría se le tiene que decir.

13 Ahora vamos a ver, ellos se van al fondo del asunto, para qué debería trabajar el BANHVI,
14 para sacar la pobreza entonces debería de atender los distritos... sí, pero no hay algo que
15 legalmente diga que el 100% de los bonos que aprobemos tiene que estar ahí justamente,
16 entonces eso hay que aclararlo, ¿pero qué nos podemos defender? no podemos defender
17 al no tener un procedimiento, no podemos defender durar 527 días, hay diferentes, para
18 cada hallazgo tiene que haber una respuesta, sea o un plan de acción mejora o la
19 explicación como en este caso, que corresponde darle por parte de la Administración a la
20 Contraloría diciéndole, "No tenemos nada porque solamente en las zonas priorizadas se
21 puede dar proyectos". Don Walter y después Luis.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, yo creo que la discusión ha sido riquísima, sin embargo,
23 yo creo que aunque aquí salimos a las 2 de la mañana no sacamos las soluciones.

24 Yo entiendo muy bien las preocupaciones de don Guillermo, solo los ríos no se devuelven
25 y aún con terremotos de 8 grados yo he visto ríos devolverse, aquí el tema es y yo ya ha
26 pasado por esto, eso es lo bueno de tener experiencia en otras instituciones; en el MOPT
27 me pasó igual, sacaron una auditoría, a la Contraloría se le hizo un descargo y ellos se
28 plantaron y dijeron, "No, lo hacen así".

29 Empezamos a trabajar con las disposiciones y poco a poco fuimos convenciendo a la
30 Contraloría de decir, "Mire, usted me dijo que toca hacer esto así, está bien, se lo presento
31 de esa manera.

32 Usted lo quiere rojo, bueno, se lo presento en un rosadito casi rojo, pero se lo presento así,
33 ¿le parece? sí, está bien", ¿y por qué? porque lo justificamos de esta manera y ahí mismo
34 fuimos trabajando de la mano con la Contraloría y logramos sacar las disposiciones.

Yo siento que aquí igual se hizo descargo y todo el asunto, hubo unas que me dijo Carlos que se logró que nos reconocieran unas; el proceso de la auditoría de ellos, sinceramente, y voy a ser muy transparente, fue un proceso muy extraño, porque inclusive ellos se enredaban en sus propios mecates, a cada rato nos preguntaban cosas de proyectos, cuando más bien nosotros tenemos que estar ahí corriendo, dicen, "Mire, es que lo que ustedes están haciendo son proyectos también de individuales", y aun así ellos mantuvieron ciertas posiciones que me parece que no son las correctas, sin embargo, como le digo, lo hecho, hecho está.

Vamos a trabajar, yo creo que leyendo algunas disposiciones, incluso diciendo, "Mire, usted dice que no hay priorización, aquí está, le presentamos la lista de proyección que tenemos actualmente," y eso es, yo creo que vamos a ir trabajando uno a uno para ir convenciendo a la Contraloría de las cosas que hay, ¿es un trabajo largo y tedioso? sí, es largo y tedioso, pero es parte de y yo siempre acepto mucho las auditorías, cuando son auditorías constructivas y yo veo que aquí esta gente intentó ser constructivo, a pesar de que tal vez no tenía la información total.

Pero aquí es donde nosotros podemos pararnos e irles diciendo, "Mire, sí tenemos, vea, vamos a hacerlo así", y si no nos creen, lo volvemos a presentar y decimos "Este es el procedimiento, lo vamos a presentar y lo mejoramos", yo creo que es una buena oportunidad para sacarlo adelante y como les decía, el compromiso de la Administración, yo creo que a plazo de un mes podemos presentarles la hoja de ruta a ustedes, para empezar a trabajar todo lo que hay que trabajar con los responsables, con los plazos y hacer un cronograma de ejecución de estas disposiciones que hay que atender.

Directora Presidente: Bueno, de acuerdo don Walter, pero entonces reitero un poco lo que decía don Carlos, hay plazos, que son los plazos que le rigen a la Junta Directiva y están los plazos para la Administración, pero los que le rigen a la Junta Directiva o a la Ministra si son muy cortos.

Sra. Salas Rodríguez: Es que son después de que la Administración propone, por ejemplo dice, "La Administración tiene que cumplir al 31 de marzo y un mes posterior la Junta Directiva".

Directora Presidente: Entonces, vamos a ver, eso significa que no es que en un mes nosotros tengamos que salir.

Sra. Salas Rodríguez: Un mes a partir de hoy no.

Directora Presidente: De acuerdo, lo que significa más bien, a lo que quería llegar es que lo que proponga la Administración tiene que ser muy bueno, porque una vez lo propongan tenemos un mes nosotros como Junta Directiva para comunicarlo.

Sr. Muñoz Caravaca: Exactamente.

Directora Presidente: Entonces no podemos venir e ir... de forma responsable y tal vez aquí Julián, vos sabes más de esto, yo he contestado estas disposiciones a la Contraloría toda la vida, pero honestamente tengo que decirte qué nos recomendás, qué plazo ponerle a la Administración, porque lo que Walter acaba de decir es una realidad, estamos cerrando el año, y esto es la Gerencia General.

Director Arias Varela: El problema de la Administración Pública es que siempre va a haber algo, entonces en enero hay que empezar a pesar de que ya tenemos que presentar la liquidación y entonces nos llega en enero o febrero; en marzo entrémosle a esto, sí, pero en marzo ya viene...

Sr. Muñoz Caravaca: Yo les puedo decir que el primer trimestre del Banco es totalmente tranquilo.

Directora Presidente: Sí, pero tal vez no hay ninguno como el fin de año, no hay tal momento como el fin de año, a lo mejor si le decimos un mes, ponemos a la Gerencia a trabajar eso al cierre del año.

Sr. Muñoz Caravaca: Yo más bien solicito y tal vez me abuso de don Julián y don Guillermo, solicito la colaboración para que trabajemos en conjunto y logremos sacar esta, hacer una buena ruta, veamos los temas y poder hacer una propuesta.

Director Arias Varela: Un día en la oficina nos sentamos y vemos eso, y yo traigo a doña Marta para que ella nos ayude.

Director Alvarado Herrera: Si el acuerdo tiene que instruir a la Administración para presentar entonces es el plan de acción, yo creo que le podamos dar perfectamente 4 meses para que lo presente... después de eso solo vamos a tener un mes para la implementación.

Director Arias Varela: Sí, eso no es cierto, que quede así, pero la Contraloría pone plazos y a veces llega uno con informes y se lo lleva 1, 2 o 3 años, siempre y cuando ellos vean que uno está haciendo.

Sra. Masís Calderón: Lo que podría es conformarse un Comité, tal vez con dos miembros de la Junta Directiva, más la Administración para irlo a trabajar.

Director Arias Varela: Y que en dos meses traigamos una hoja de ruta, no propuesta, una hoja de ruta.

Director Alvarado Herrera: Bueno, aprobado dos meses.

Directora Presidente: Pero don Guillermo, espere para votar el acuerdo, para ver como lo redactamos, entonces sería solicitar a la Gerencia General y la Administración que en un plazo máximo de dos meses, presenten a la Junta Directiva la hoja de ruta con el detalle de debilidad o hallazgos, disposición, plan de acción.

Sr. Muñoz Caravaca: Plan de acción para las disposiciones.

Directora Presidente: El plan de acción para las disposiciones y las debilidades, pero con el responsable, con el plazo requerido y con las instituciones involucradas, en un plazo de dos meses. Muy bien, ahora sí, votamos.

Sra. Masís Calderón: Y si se tiene antes, lo traen antes, don Carlos es muy rápido para eso.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Directora Presidente: De acuerdo en firme, ¿Lina?

Sr. López Pacheco: Doña Lina y don Marcos, ya se retiraron.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Muy bien, gracias.

Director Alvarado Herrera: Buenas noches.

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

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 69-2025****DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2025****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que por medio del acuerdo N° 6 de la sesión 65-2025, del 20 de octubre de 2025 y con fundamento en las consideraciones que se indican en dicha resolución, esta Junta Directiva dispuso, en lo conducente, lo siguiente:

“...1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, treinta y dos operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para remodelación o reparación de viviendas existentes, por un monto total de ₡587.184.134,56 (quinientos ochenta y siete millones ciento ochenta y cuatro mil ciento treinta y cuatro colones con 56/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en los territorios insulares de Chira, Venado y Caballo (grupo III), ubicados en el cantón y provincia de Puntarenas, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada y la empresa Davivienda S. A. cédula jurídica 3-101-372910, como constructora de las viviendas. (...)”

Segundo: Que en esa misma sesión, por medio del acuerdo N° 7 y de conformidad con las consideraciones que se señalan en dicha resolución, esta Junta Directiva dispuso, en lo conducente, lo siguiente:

“...1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, treinta y ocho operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para remodelación o reparación de viviendas existentes, por un monto total de ₡718.077.741,99 (setecientos dieciocho millones setenta y siete mil setecientos cuarenta y un colones con 99/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en los territorios insulares de Chira, Venado y Caballo (grupo III), ubicados en el cantón y provincia de Puntarenas, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Davivienda S. A. cédula jurídica 3-101-372910, como constructora de las viviendas. (...)”

Tercero: Que posteriormente, mediante acuerdo N° 4 de la sesión 67-2025 del 23 de octubre de 2025 y con vista de lo expuesto por la Auditoría Interna en el oficio BANHVI-AI-OF-166-2025, este Órgano Colegiado resolvió, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

“...B.- Solicitar a la Asesoría Legal y al asesor legal externo, una ampliación a los dictámenes presentados a esta Junta Directiva en la sesión 65-2025 (sobre la posibilidad de financiar la construcción de viviendas con recursos del FOSUVI en los territorios insulares), a la luz de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para rendir a esta Junta Directiva los respectivos criterios, se les otorga a la Asesoría Legal y al asesor legal externo un plazo máximo de cinco días hábiles a partir de la fecha de comunicación del presente acuerdo.

C.- Mientras este Órgano Colegiado conoce los referidos criterios jurídicos y resuelve lo que al respecto corresponda, se dejan en suspenso la validez y la eficacia de los acuerdos números 6 y 7 de la sesión 65-2025, del 20 de octubre de 2025, referidos a la aprobación del financiamiento de subsidios de vivienda para familias que habitan en las islas Chira, Venado y Caballo.”

Cuarto: Que en cumplimiento de dicha resolución y mediante oficio de fecha 04 de noviembre de 2025, el Lic. Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo, emite el criterio solicitado, señalando y concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

“...Como se ha expresado en el criterio rendido el pasado 8 de octubre de 2025, la Procuraduría General de la República calificó el otorgamiento de beneficios y subsidios a territorios insulares como un régimen **especial y excepcional** (Opinión Jurídica OJ-095-2021 de 14 de mayo de 2021).

Se trata de un régimen cuya base directa se encuentra en el artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (LSFNV), en que el legislador no condiciona ni realiza distinción alguna sobre la cuantía del financiamiento.

Esta disposición indica:

“Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), para que otorgue los beneficios y subsidios a los habitantes insulares en posesión que se indican en este capítulo, exclusivamente para remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes en los territorios insulares de nuestro país (...)

El financiamiento se limita en lo que se refiere a su propósito o destino. Lo esencial, como ha indicado esta asesoría externa, es que se trate de viviendas preexistentes.

Si bien hay un contenido técnico, el artículo 66 no puede entenderse sujeto al límite establecido por el artículo 47 del Reglamento de Operaciones citado, por dos razones:

1. El artículo 66 LSFNV es una fuente normativa de mayor jerarquía a la del Reglamento de Operaciones, y esta ley que no hace distinciones, ni las habilita, sobre la cuantía del financiamiento para el financiamiento de viviendas en territorios insulares. El “mejoramiento” es una de las actividades contempladas en la norma y para muchas situaciones no sería posible de encontrarse sometido a un tope establecido reglamentariamente, frustrando la finalidad de la ley, específica para los territorios insulares.

2. El Programa de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT), no puede limitar o condicionar el financiamiento para territorios insulares, que es un régimen especial y excepcional contemplado por el artículo 66 LFNV.”

Quinto: Que por otra parte, la Asesoría Legal de este Banco, mediante oficio BANHVI-AL-OF-0139-2025, del 29 de octubre de 2025, rinde criterio a este Órgano Colegiado, refiriéndose a las situaciones previstas en el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV); la autorización contenida en el párrafo tercero de dicho artículo 59 para otorgar subsidios extraordinarios o diferenciados de aquellos relacionados con los programas ordinarios del FOSUVI; la posición de la Procuraduría General de la República y de la Contraloría General de la República sobre el tema; los programas especiales previstos por el artículo 59 de la Ley del SFNV y en el artículo 22 del Reglamento de Operaciones del SFNV; los programas para situaciones de emergencia y el artículo 66 de la Ley del SFNV; los trámites y condiciones operativos comunes para todos los programas de financiamiento con recursos del FOSUVI; los alcances del Programa de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda; así como las líneas de financiamiento y el artículo 10 del Reglamento de Operaciones del SFNV; arribando, en lo conducente, a las siguientes conclusiones:

“Conforme se desprende de la legislación invocada y de los dictámenes de la Procuraduría General de la República y de la Contraloría General de la República, el artículo 59 de la LSFNV concede a la Junta Directiva del BANHVI amplias facultades para otorgar subsidios extraordinarios para los proyectos de vivienda a que se refieren los párrafos tercero y cuarto de dicha norma. Esos subsidios pueden otorgarse incluso por montos superiores a los vigentes para los programas ordinarios del FOSUVI.

De igual manera para los casos insulares podría aplicarse la línea de financiamiento de “reparación-reconstrucción total o parcial en sitio” amparada por ley e incluso el mismo artículo 10 “Ocupación sin derecho de propiedad”, definido en el artículo 10 del ROPSFNVI [Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda]. Es más que claro que los habitantes – ocupantes de las islas, cumplen con todos y cada uno de los requisitos del citado artículo. (...)

Sexto: Que con base en lo indicado en los citados dictámenes de la Asesoría Legal de este Banco y del asesor legal externo, esta Junta Directiva considera que se cuenta con el adecuado y suficiente fundamento jurídico para respaldar los actos administrativos contenidos en los acuerdos número 6 y número 7 de la sesión 65-2025 y, por consiguiente, lo que corresponde es ratificar la validez y la eficacia de dichas disposiciones en todos sus extremos.

Por tanto, se acuerda:

Ratificar la validez y la eficacia de los acuerdos número 6 y número 7 de la sesión 65-2025, celebrada el 20 de octubre de 2025, en cuanto al financiamiento de soluciones habitacionales para familias que viven en situación de extrema necesidad en los territorios insulares de Chira, Venado y Caballo, ubicados en el cantón y provincia de Puntarenas.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N°2:

Autorizar a los señores Marcos Carazo Campos, Miguel Arrieta Berrocal y Lina Barrantes Castegnaro, miembros de esta Junta Directiva, para que participen en la Jornada de Gobierno Corporativo denominada “Marco de la gobernanza en la sostenibilidad”, organizada por el Instituto de Gobierno Corporativo de Costa Rica y que se llevará a cabo el día 04 de diciembre de 2025 en el hotel Radisson.

Se autoriza el pago de los respectivos costos de inscripción en dicho evento.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), veintiséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en los territorios insulares de Chira y Venado (Grupo II), ubicados en el cantón y provincia de Puntarenas.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DT-IN-0153-2025, del 17 de junio de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones con las notas BANHVI-GG-OF-0998-2025 y BANHVI-SGO-OF-0452-2025, ambos del 24 de octubre del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para

este tipo de operaciones, recomienda aprobar las respectivas solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

Tercero: Que con el propósito de contar con mayores elementos de juicio sobre la pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados al desarrollo soluciones habitacionales para familias que habitan en los territorios insulares, esta Junta Directiva ha solicitado el criterio de la Asesoría Legal del BANHVI y del asesor jurídico externo de este Órgano Colegiado.

Al respecto, mediante oficios BANHVI-AL-OF-0125-2025 y BANHVI-AL-OF-0139-2025, de fechas 15 y 29 de octubre de 2025 respectivamente, la Asesoría Legal de este Banco manifiesta, en resumen, que existe viabilidad legal para otorgar el subsidio del bono familiar de vivienda en territorios insulares, pues el mismo tiene como propósito el mejorar las condiciones habitacionales de las construcciones ya existentes (aun siendo estas remodelaciones casi totales o totales), pues con ello no se está alterando el patrimonio público de las islas, sus habitantes no cuentan ni contarán con título de propiedad, sino que se les permite habitarlas con ayuda estatal orientada a mejorar la infraestructura habitacional de los pobladores. Además, destaca que el artículo 59 de la LSFNV concede a la Junta Directiva del BANHVI amplias facultades para otorgar subsidios extraordinarios para los proyectos de vivienda a que se refieren los párrafos tercero y cuarto de dicha norma, subsidios que pueden otorgarse incluso por montos superiores a los vigentes para los programas ordinarios del FOSUVI y, de igual manera, para los casos insulares podría aplicarse la línea de financiamiento de “reparación-reconstrucción total o parcial en sitio” amparada por ley e incluso el mismo artículo 10 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, siendo más que claro que los habitantes – ocupantes de las islas cumplen con todos y cada uno de los requisitos del citado artículo.

En esta misma dirección se ha pronunciado el Lic. Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo de esta Junta Directiva, quien mediante escritos de fechas 08 de octubre de 2025, 15 de octubre de 2025 y 04 de noviembre de 2025, dictamina, en resumen, que son las viviendas preexistentes las que pueden obtener el financiamiento del BANHVI para su remodelación, mejora o reparación, incluso rehabilitación, al amparo del artículo 66 LSFNV. La remodelación, mejora, reparación o rehabilitación son actividades constructivas que, evidentemente, culminan con una obra nueva, lo cual no se encuentra vedado en el artículo

66 de la LSFNV, en tanto esa actividad recaiga sobre una vivienda preexistente. Además, hace ver que la Procuraduría General de la República calificó el otorgamiento de beneficios y subsidios a territorios insulares como un régimen especial y excepcional (Opinión Jurídica OJ-095-2021 de 14 de mayo de 2021); esto es, se trata de un régimen cuya base directa se encuentra en el artículo 66 de la LSFNV, en que el legislador no condiciona ni realiza distinción alguna sobre la cuantía del financiamiento y lo esencial es que se trate de viviendas preexistentes.

Cuarto: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-SGO-OF-0452-2025 de la Subgerencia de Operaciones, siendo que, según lo indicado por la Administración, la Asesoría Legal de este Banco y el asesor legal externo de esta Junta Directiva, los costos de las obras a desarrollar son razonables y se ha verificado, entre otros aspectos, lo siguiente: a) que los informes técnicos y administrativos de la Dirección FOSUVI atienden lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV); b) que los permisos de construcción también están acordes con dicha normativa; c) que el FOSUVI respalda que las familias a beneficiar han sido censadas, cuentan con posesión de hecho sobre terrenos en las islas y con casas preexistentes, mismas que requieren ser reparadas, reconstruidas o remodeladas (en el mismo lote), por lo cual no van a ser reubicadas y construidas en otra parte de la isla; d) que en el marco legal costarricense, el tema de vivienda y asentamientos humanos permite que el propósito del legislador con el artículo 66 de la LSFNV, consolide el derecho que tienen los pobladores de las islas de contar con una vivienda digna, mediante la remodelación de sus viviendas preexistentes; y e) que el artículo 59 de la LSFNV concede a la Junta Directiva del BANHVI amplias facultades para otorgar subsidios extraordinarios para los proyectos de vivienda a que se refieren los párrafos tercero y cuarto de dicha norma, subsidios que pueden otorgarse incluso por montos superiores a los vigentes para los programas ordinarios del FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, veintiséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para remodelación o reparación de viviendas existentes, por un monto total de ₡1.136.428.657,30 (mil ciento treinta y seis millones cuatrocientos veintiocho

mil seiscientos cincuenta y siete colones con 30/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en los territorios insulares de Chira y Venado, ubicados en el cantón y provincia de Puntarenas, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada y la empresa Davivienda S. A. cédula jurídica 3-101-372910, como constructora de las viviendas.

2) Para estos efectos, se autorizan veintiséis operaciones de Bono Familiar de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefatura de familia	Cédula	Isla	Presupuesto de vivienda (Base) (€)	Transporte (CI+IVA) (€)	Acometida eléctrica adicional (CI+IVA) (€)	Valoración Técnica inicial (IVAI) (€)	Gastos de fiscalización (IVA) (€)	Gastos de kilómetro-traje y viáticos (€)	Gastos de formalización (IVA Incluido) (€)	Monto total BFV (€)
Alvarez Campos Alex Gerardo	6-0351-0297	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26
Alvarez Peralta Marisol	6-0437-0092	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	1 072 469,00	53 392,50	147 398,00	69 750,00	210 727,48	17 873 362,39
Barahona Barrios Daniel	6-0301-0911	Venado	18 369 504,78	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	169 707,28	69 750,00	234 391,11	20 551 698,67
Barrios Martínez Jeisson	6-0411-0434	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	618 346,00	53 392,50	143 549,31	69 750,00	206 645,14	17 411 308,36
Bolívar Barahona Jonhy	6-0227-0472	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	1 072 469,00	53 392,50	147 398,00	69 750,00	210 727,48	17 873 362,39
Espinoza Medina Mariluz	6-0450-0294	Chira	15 164 200,41	1 096 100,00	499 528,00	53 392,50	142 039,55	69 750,00	205 043,73	17 230 054,18
Fernández Pérez Cristhofer	5-0384-0634	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	1 072 469,00	53 392,50	147 398,00	69 750,00	210 727,48	17 873 362,39
Gómez Bolívar Randall	1-0901-0180	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26
Gómez Matarrita Carlos Eduardo	6-0251-0686	Venado	18 369 504,78	1 155 425,00	1 072 469,00	53 392,50	174 562,95	69 750,00	239 541,57	21 134 645,80
López Avila Luis Ángel	6-0234-0651	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	972 345,54	53 392,50	146 549,45	69 750,00	209 827,42	17 771 490,33
Medina Matarrita Mainor	6-0295-0312	Chira	18 369 504,78	1 096 100,00	499 528,00	53 392,50	169 204,50	69 750,00	233 857,81	20 491 337,59
Mora López Luis Alonso	6-0433-0720	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	618 346,00	53 392,50	143 549,31	69 750,00	206 645,14	17 411 308,36
Peralta Peralta Gabriel	6-0144-0056	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26
Peralta Espinoza Melissa	6-0328-0453	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26
Pérez Díaz Alexander	6-0290-0997	Chira	15 164 200,41	1 096 100,00	499 528,00	53 392,50	142 039,55	69 750,00	205 043,73	17 230 054,18
Reyes Montes Karina	6-0383-0238	Chira	15 164 200,41	1 096 100,00	499 528,00	53 392,50	142 039,55	69 750,00	205 043,73	17 230 054,18
Rodríguez Castrillo Asdrúbal	7-0126-0358	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26
Salas Gómez Joshua	6-0461-0980	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	1 072 469,00	53 392,50	147 398,00	69 750,00	210 727,48	17 873 362,39
Solano Barahona Malcos	6-0359-0959	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26
Solano Salas Javier Alonzo	1-1549-0385	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26
Toruño Gómez Tomas Ademar	5-0231-0226	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	499 528,00	53 392,50	142 542,33	69 750,00	205 577,03	17 290 415,26

Villegas Rojas Nicolás	9-0045-0024	Venado	15 164 200,41	1 155 425,00	618 346,00	53 392,50	143 549,31	69 750,00	206 645,14	17 411 308,36
Matarrita Medina Edith	6-0353-0813	Chira	15 164 200,41	1 096 100,00	499 528,00	53 392,50	142 039,55	69 750,00	205 043,73	17 230 054,18
Medrano Medrano José Roberto	9-0040-0295	Chira	19 584 370,70	1 096 100,00	499 528,00	53 392,50	179 500,49	69 750,00	244 778,85	21 727 420,54
Masis Hernández José Alexis	5-0140-1236	Chira	19 584 370,70	1 096 100,00	499 528,00	53 392,50	179 500,49	69 750,00	244 778,85	21 727 420,54
Medina Espinoza Edwin	6-0121-0400	Chira	19 584 370,70	1 096 100,00	972 345,54	53 392,50	183 507,62	69 750,00	249 029,24	22 208 495,60

3) En caso de que se solicite un adelanto de recursos, el constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y en el acuerdo N° 13 de la sesión 32-2012, del 14 de mayo del 2012, 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 inversiones de la entidad autorizada.

4) El kilometraje del fiscal de inversiones es liquidable, respecto a la cantidad de visitas del profesional al sitio de la obra, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

5) La entidad autorizada y el fiscal de inversiones deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias del cambio efectuado, con el aval del fiscalizador de inversiones.

6) La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones habitacionales, que las viviendas sean entregadas a las familias en excelentes condiciones de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados que se están financiando.

7) El plazo máximo para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las operaciones, es de seis (6) meses. Posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente con el aval de la Entidad Autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario.

1
2 **8)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre y
3 marítima, deberá ser liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de
4 inversiones de la Entidad Autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada
5 familia, los cuales podrán ser verificados por el BANHVI en sus auditorías.

6
7 **9)** Los gastos de formalización incluyen el monto correspondiente de IVA por gastos legales
8 y lo correspondiente al monto de la póliza de incendio y terremoto.

9
10 **10)** Deberán acatarse las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico en los
11 informes BANHVI-DT-IN-0153-2025 y BANHVI-DT-IN-0194-2025.

12
13 **11)** La Entidad Autorizada deberá realizar una fiscalización de obras rigurosa y oportuna,
14 para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, según lo
15 dispuesto en el documento de especificaciones técnicas y memoria de cálculo,
16 concordando con lo que se está presupuestando por parte de la empresa constructora.

17 **Acuerdo por Mayoría y Firme.-**

18 *****

19
20 **ACUERDO N°4:**

21 **Considerando:**

22 **Primero:** Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) ha presentado
23 solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
24 para la Vivienda, la compra de 26 lotes urbanizados y la construcción de igual número de
25 viviendas en el proyecto habitacional Los Naranjos, ubicado en el distrito Buena Vista del
26 cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 26 familias que
27 habitan en situación de extrema necesidad.

28
29 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0281-2025, BANHVI-DT-IN-
30 0283-2025 y BANHVI-DT-ME-0207-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI
31 presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco Popular, y con
32 base en la documentación presentada por esa entidad y los estudios técnicos realizados,
33 ese Departamento concluye que los costos de los lotes y de las obras a construir son
34 adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud

planteada por ese banco, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, la vigencia de los permisos de construcción, la verificación de que los planos de vivienda correspondan al sistema constructivo con las áreas y distribuciones avaladas, el acatamiento de las especificaciones técnicas y presupuesto, el plan de retenciones para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, la cancelación de los costos directos e indirectos, el cumplimiento de la normativa vigente, la identificación de los lotes una vez construidas las obras, y la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las viviendas.

Tercero: Que mediante oficio BANHVI-DF-IN-0052-2025, del 07 de octubre de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1079-2025 del 07 de noviembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Banco Popular, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos, el Plan de Acompañamiento Social y las condiciones adicionales bajo las cuales 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 los citados informes de la Dirección FOSUVI, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la razonabilidad los costos de los lotes y de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento para la compra de 26 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Los Naranjos, ubicado en el distrito Buena Vista del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 26 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada, y la empresa Constructora Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, como desarrolladora del proyecto, por un

monto total de **¢595.039.697,32** (quinientos noventa y cinco millones treinta y nueve mil seiscientos noventa y siete colones con 32/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 26 lotes por un monto promedio de ¢5.515.622,91 para un total de **¢143.406.195,66**.

b) Construcción de 26 viviendas por un valor total de **¢424.495.477,28**.

c) Gastos de formalización de las 26 soluciones habitacionales, por un monto promedio de ¢277.115,43 y un total de **¢7.205.001,31**.

d) Fiscalización de inversión de las 26 viviendas por un monto total de **¢2.950.015,42**.

e) Kilometraje de la fiscalización de las 26 viviendas por la suma total de **¢2.500.000,00**.

f) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de **¢14.483.007,65** y según el siguiente detalle:

- Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: ¢11.627.552,20 (incluido el IVA); lo que representa el 2% del costo total del proyecto.

- Fiscalización de la entidad autorizada: ¢2.855.455,45; lo que representa el 0,49% 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 (¢)	Aporte familiar (¢)
Blanco Romero Kristell Sofía	703090095	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	98 743,27	557 038,76	250 890,73	22 715 246,27	107 524,60
Manzanarez Montiel María Fernanda	118860259	5 570 504,73	15 935 221,90	110 760,52	91 113,11	557 038,76	321 597,03	22 586 236,04	35 733,00
Calderón Reyes Braulio	205860067	5 570 504,73	15 935 221,90	110 760,52	91 113,11	557 038,76	250 131,02	22 514 770,04	107 199,01
Ríos Sandoval Hilario de Jesús	801480022	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	117 145,42	557 038,76	250 890,73	22 733 648,43	107 524,60
Cambronero Solano Carlos Alexander	205430245	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	116 696,59	557 038,76	250 890,73	22 733 199,59	107 524,60
Varela Espinoza Zoraida	204740663	5 570 504,73	15 935 221,90	110 760,52	91 113,11	557 038,76	321 597,03	22 586 236,04	35 733,00
Ramírez Calderón Manuel Enrique	702480796	5 543 063,82	18 480 148,85	128 321,00	90 664,27	557 038,76	266 421,13	25 065 657,83	114 180,48
Taleno Hurtado Sebastián	155802-277300	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	97 396,77	557 038,76	250 890,73	22 713 899,77	107 524,60

Rodríguez Cruz Anabelle	205620712	5 488 182,00	18 480 148,85	128 321,00	89 766,61	557 038,76	266 204,07	25 009 661,29	114 087,46
Martínez Castro Miguel Ángel	155826-934521	5 488 182,00	18 480 148,85	128 321,00	89 766,61	557 038,76	266 204,07	25 009 661,29	114 087,46
Muñoz Arroyo Giovanni Gerardo	206280615	5 488 182,00	18 480 148,85	128 321,00	89 766,61	557 038,76	266 204,07	25 009 661,29	114 087,46
González Reyes Aryeri Tatiana	504430794	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	128 366,25	557 038,76	250 890,73	22 744 869,25	107 524,60
Martínez Elizondo María Leticia	502670209	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	129 263,91	557 038,76	250 890,73	22 745 766,92	107 524,60
Orozco Guzmán Damaris Raquel	503720612	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	94 254,94	557 038,76	250 890,73	22 710 757,94	107 524,60
Peralta Zeledón Kender	206260039	5 460 741,09	15 935 221,90	110 760,52	89 317,77	557 038,76	249 696,91	22 402 776,95	107 012,96
Cordoncillo Aguilar Miguel Ángel	207710088	5 488 182,00	15 935 221,90	110 760,52	89 766,61	557 038,76	249 805,44	22 430 775,22	107 059,47
Espinoza Salguera Ana María	206640617	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	109 515,26	557 038,76	322 573,79	22 797 701,33	35 841,53
Tenorio Ortiz Gregoria Berdarda	800800578	5 378 418,36	15 935 221,90	110 760,52	87 971,27	557 038,76	320 620,27	22 390 031,08	35 624,47
Méndez Aris Angie Maireth	208200079	4 911 922,89	15 935 221,90	110 760,52	80 341,11	557 038,76	247 526,33	21 842 811,51	106 082,71
Gatica Cruz Ericka	206830801	4 857 041,07	15 935 221,90	110 760,52	79 443,45	557 038,76	317 969,07	21 857 474,76	35 329,90
Arias Esquivel Mauren	206450345	5 131 450,17	15 935 221,90	110 760,52	83 931,78	557 038,76	319 364,44	22 137 767,56	35 484,94
Gómez Roja Reyna Elizabeth	801260416	5 652 827,46	15 935 221,90	110 760,52	92 459,61	557 038,76	322 015,64	22 670 323,89	35 779,52
Matamoros Araya Joselyn de los Ángeles	207360395	5 735 150,19	15 935 221,90	110 760,52	93 806,10	557 038,76	322 434,25	22 754 411,73	35 826,03
Obando Valdelomar Angélica Paola	504360799	5 104 009,26	15 935 221,90	110 760,52	83 482,94	557 038,76	248 286,03	22 038 799,42	106 408,30
Hurtado Calero Bayardo José	155819-426522	5 104 009,26	15 935 221,90	110 760,52	83 482,94	557 038,76	319 224,90	22 109 738,28	35 469,43
Martínez Sánchez Cristina	155832-282521	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	111 310,59	557 038,76	250 890,73	22 727 813,60	107 524,60

1

2 **3.** El contrato de administración de recursos se tramitaría bajo las siguientes condiciones:3 **3.1 Entidad Autorizada:** Banco Popular y de Desarrollo Comunal.4 **3.2 Constructor:** Constructora Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, bajo el
5 modelo contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y la construcción
6 de las viviendas, a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del
7 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.8 **3.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
9 aprobados por la 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.

3.4 Garantías fiduciarias a 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 del 8% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el Banco Popular, 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 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías a otorgar por el 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 siempre mantener garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

3.7 Plazo del contrato:

a) CONTRATO BANHVI-ENTIDAD AUTORIZADA:

El plazo del contrato entre el BANHVI y la Entidad autorizada es de **dieciocho (18) 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 (1) mes
- Plazo para póliza y permisos: dos (2) meses (con un mes paralelo a la firma del contrato)
- Plazo para formalización y orden de inicio: Tres (3) meses, con firma de contratos y obtención de permisos de construcción.
- Plazo de ejecución de obras (casas, aceras, cordón de caño, pavimento y lastreado, área de juegos infantiles): Ocho (8) meses (con dos meses paralelos al plazo para formalización y orden de inicio).
- Devolución de garantías: tres (3) meses (posterior al plazo de ejecución de obras).
- Cierre técnico, financiero de la Entidad Autorizada: tres (3) meses (posterior a la devolución de garantías)
- Cierre técnico, financiero por parte del BANHVI: Dos (2) meses (con un mes paralelo al cierre técnico, financiero de la Entidad Autorizada).

b) Contrato ENTIDAD AUTORIZADA-CONSTRUCTOR:

El plazo del contrato entre la Entidad Autorizada y el constructor es de **14 meses para la construcción de las obras**. La firma de este contrato no deberá exceder 10 días naturales luego de firmado el contrato entre el BANHVI y la Entidad Autorizada.

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

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

3.8 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Los Naranjos con la Entidad Autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 26 operaciones detalladas en el apartado 2 del presente acuerdo.

4. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se encuentre vigente el uso de suelo, el permiso de desfogue y el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local, correspondan

al sistema constructivo indicado en planos, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

5. En relación con el giro de recursos, de acuerdo con la metodología vigente, se realizan en tractos hacia la Entidad Autorizada, según el plan de desembolsos presentado y la correspondiente garantía, según lo establecido por la Junta Directiva del BANHVI en el acuerdo N° 13 de la sesión 74-2022, de fecha 19 de diciembre del 2022.

6. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según el detalle de montos y beneficiarios indicado en el apartado 2 del presente acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados corresponde al monto de financiamiento de las soluciones habitacionales.

7. La entidad autorizada debe velar porque las familias reciban el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

8. El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el apartado 2 del presente acuerdo.

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

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

1 **11.** Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete
2 la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional
3 para la Vivienda.

4
5 **12.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente
6 justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los
7 casos individuales.

8
9 **13.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
10 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH; esto, según lo dispuesto en
11 acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

12
13 **14.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento PN-GBFV-CPE-PR01,
14 Gestión de Bono Familiar de Vivienda, Inspección de proyectos.

15
16 **15.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de
17 obras, bodeguero, guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia
18 del personal a tiempo completo en el proyecto; en caso contrario se cancelará el
19 proporcional de los días laborados.

20
21 **16.** De igual forma, la firma del contrato y la formalización de las operaciones queda
22 condicionada al acatamiento de todas las recomendaciones realizadas por el Departamento
23 Técnico, en los informes BANHVI-DT-IN-0283-2025 y BANHVI-DT-IN-0281-2025.

24
25 **17.** Previo a la firma de los contratos, será necesario presentar el uso de suelo debidamente
26 actualizado y vigente, así como el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad
27 de Guatuso.

28
29 **18.** Asimismo, se debe atender la recomendación del Departamento Técnico del BANHVI,
30 donde se indica que deberá hacerse una retención de ₡2.693.431,61 por lote, por lo que
31 para 26 lotes suma ₡70.029.221,86 (setenta millones veintinueve mil doscientos veintiún
32 colones con 86/100), de forma que se cuente con una garantía de que, al finalizar la
33 construcción de las viviendas, éstas cuenten con la infraestructura adecuada.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Instruir a la Administración para que, con el concurso de la Asesoría Legal, realice un análisis de las normas urbanísticas aplicables a los proyectos de vivienda de interés social, y presente a esta Junta Directiva, a más tardar el próximo 1° de diciembre, las recomendaciones que estime apropiadas para gestionar, ante las instancias pertinentes en esta materia, una propuesta de reforma enfocada a mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en los proyectos habitacionales financiados con recursos del FOSUVI, procurando, particularmente, que en las zonas rurales no se desarrollen proyectos con alamedas y que éstos tampoco se encuentren alejados de los cuadrantes urbanos de la comunidad donde se desarrollan.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-1017-2025 del 27 de octubre de 2025, y BANHVI-SGO-OF-0453-2025 del 24 de octubre de 2025, la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones, respectivamente, avalan y someten a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0044-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá), para financiar actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, ubicado en el distrito San Isidro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 90-2021, del 06 de diciembre de 2021.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto total de ¢9.201.913,61, correspondiente a costos indirectos y de inspección del proyecto. Lo anterior, conforme lo verificado y avalado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha documentado– el financiamiento adicional es necesario para garantizar el adecuado desarrollo de las obras y además se ha verificado no solo la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada, sino también la viabilidad legal de la propuesta.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, un financiamiento adicional por un monto total de **¢9.201.913,61** (nueve millones doscientos un mil novecientos trece colones con 61/100), correspondiente a costos indirectos y de inspección de dicho proyecto.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-1018-2025 del 27 de octubre de 2025, y BANHVI-SGO-OF-0454-2025 del 24 de octubre de 2025, la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones, respectivamente, avalan y someten a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0045-2025 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 financiar obras adicionales no contempladas originalmente en el proyecto de vivienda Cerro Verde, ubicado en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago, y aprobado con el acuerdo número 16 de la sesión 95-2024, del 09 de diciembre de 2024.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI concluye que, con base en los argumentos señalados por Grupo Mutual para justificar el monto requerido, recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar un financiamiento adicional por el monto total de **¢232.639,40**, para cubrir los honorarios profesionales por concepto de fiscalización asociados a la adecuación del sistema de agua potable del proyecto, conforme lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, por consiguiente, lo procedente es autorizar el financiamiento requerido por Grupo Mutual en los mismos términos señalados en el citado informe BANHVI-DF-IN-0045-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto de vivienda Cerro Verde, un financiamiento adicional por un monto total de **¢232.639,40** (doscientos treinta y dos mil seiscientos treinta y nueve colones con 40/100), para cubrir los honorarios profesionales por concepto de fiscalización asociados a la adecuación del sistema de agua potable del proyecto, según el detalle que se consigna en el informe BANHVI-DF-IN-0045-2025 de la Dirección FOSUVI.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio N° 21816 (DFOE-CIU-0521), del 06 de noviembre de 2025, el Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades, de la Contraloría General de la República, remite a esta Junta Directiva el informe DFOE-CIU-IAD-00006-2025, denominado “Informe de Auditoría sobre la asignación transparente de bonos individuales del artículo 59 con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, ejecutada en el Banco Hipotecario de la Vivienda”.

Segundo: Que en dicho documento y con base en los resultados del estudio efectuado, la Contraloría General de la República emite a esta Banco, en resumen, las siguientes disposiciones:

1.- A Grettel Ivannia Vega Arce, en su calidad de presidenta de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, o a quien ocupe su lugar:

D2. Resolver, emitir y oficializar la propuesta presentada por la Gerencia General relacionada con la metodología para la priorización de casos individuales de bonos de vivienda del Artículo 59.

D3. Resolver, emitir y oficializar la propuesta presentada por la Gerencia General y la Unidad de Riesgos relacionada con la metodología formal y específica para la gestión de riesgos.

D4. Remitir al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), una propuesta de Proyecto de Ley que considere los ajustes necesarios a la LSFNV N.° 7052 para regular las potestades sancionatorias del Banco hacia Entidades Autorizadas, beneficiarias o terceros, las conductas reprochables y las correspondientes sanciones.

2.- A Walter Muñoz Caravaca en su calidad de Gerente General a.i, o quien ocupe su lugar:

D5. Elaborar, someter a aprobación de la Junta Directiva e implementar una metodología formal para la priorización de casos individuales de bonos de vivienda del Artículo 59, la cual considere la definición de actores, roles, responsables, metas, actividades e indicadores para medir su efectividad; asimismo, para su establecimiento se debe de considerar al menos lo siguiente:

a. Elaboración de estudios técnicos sobre las necesidades específicas de vivienda de la población beneficiaria de los programas amparados en el artículo 59.

b. Con base en lo anterior, proponer una definición formal de los niveles de prioridad para la atención de los casos asociados al artículo 59, que considere la interseccionalidad de las vulnerabilidades y la priorización de zonas con mayores índices de pobreza.

c. Definir controles automáticos que asignen un identificador de prioridad a cada caso al ingresar a la institución, así como para su distribución y seguimiento correspondiente.

d. Definir mecanismos de coordinación con otras instituciones para alinear y dar seguimiento periódico a las directrices ministeriales relacionadas con la atención de la población objetivo.

D6. Establecer, oficializar e implementar mecanismos de gestión y control interno dentro del procedimiento formal para la gestión de los bonos individuales de vivienda del Artículo 59, de manera que se incluyan al menos los siguiente elementos:

a. Definición de los plazos máximos específicos (en días hábiles) para la ejecución de cada etapa del proceso de análisis y aprobación por parte de los funcionarios del BAHVI.

b. Diseño de herramientas de control y seguimiento que permitan medir y comunicar periódicamente los tiempos promedio de tramitación, la antigüedad de los expedientes en espera y el cumplimiento de los plazos establecidos en el punto anterior.

c. Establecimiento de planes de acción formales para la gestión de los casos que superen los plazos definidos, estableciendo responsables y acciones específicas para su resolución prioritaria y para prevenir el vencimiento de la vigencia de los requisitos.

d. Elaboración de un diagnóstico periódico de las necesidades de capacitación de las EA, con base en los errores y omisiones más frecuentes en la gestión de expedientes; de manera que se pueda diseñar un programa de capacitación para cerrar dichas brechas de conocimiento.

e. Establecimiento de un mecanismo periódico de control de la normativa que asegure la revisión y actualización de los procedimientos, formularios y guías utilizados en la gestión de los subsidios de vivienda.

D7. Fortalecer, oficializar e implementar el instrumento jurídico para la incorporación de las Entidades Autorizadas al SFNV, de manera que queden consignados los acuerdos que sustenten esa incorporación, la identificación de las personas legalmente capacitadas para la firma del instrumento, así como la consignación de las obligaciones fundamentales y las responsabilidades, funciones y compromisos de las EA, en coherencia con el marco regulatorio vigente.

D8. Diseñar, oficializar e implementar los controles necesarios para crear un registro formal y sistemático de todos los incumplimientos, inconsistencias, debilidades o inobservancias a la normativa aplicable y herramientas de control identificados en la gestión de los bonos por parte de las Entidades Autorizadas; dicho registro debe ser utilizado como un insumo para la aplicación de medidas correctivas y la justificación de acciones sancionatorias en el marco del proceso de fiscalización, así como para fortalecer de manera integral la gestión de riesgos institucionales como el proceso de capacitación dirigido a estas.

3- A Kenlly Vega Barquero, en su calidad de Jefa de la Unidad de Riesgos, o quien ocupe su lugar y a Walter Muñoz Caravaca en su calidad de Gerente General a.i, o quien ocupe su lugar:

D9. Elaborar, someter a aprobación de la Junta Directiva, e implementar una metodología formal y específica para la gestión de riesgos, enfocada exclusivamente en la asignación y seguimiento de los bonos de vivienda individuales amparados en el artículo 59, esto con el propósito de verificar que los recursos de cada bono se utilicen para el fin para el cual fueron aprobados. Así como, incorporar sus resultados en la matriz de riesgo institucional; para esto dicha metodología debe de considerar el establecimiento de al menos los siguientes aspectos:

a. Identificar sistemáticamente las amenazas, causas y posibles eventos de riesgo (como fraude, desvío, corrupción, etc.) que pueden ocurrir en cada etapa del trámite de un bono individual; así como utilizar como insumo las quejas y denuncias recibidas dentro de este proceso.

b. Establecer planes de mitigación y controles claros para cada riesgo identificado, asignando responsables directos para su ejecución y supervisión.

Tercero: Que una vez conocido y suficientemente discutido el referido informe, y teniendo a la vista la respuesta brindada por la Contraloría General de la República, por medio del oficio N° 21815 (DFOE-CIU-520) del 06 de noviembre de 2025, a las observaciones planteadas por este Banco al informe preliminar (oficio BANHVI-GG-OF-1065-2025) del 31 de octubre de 2025, lo que procede es acatar las disposiciones emitidas por el ente contralor, girando instrucciones a la Administración para que proceda a implementarlas a cabalidad junto con las principales debilidades identificadas en dicho estudio, velando por el acatamiento de los plazos otorgados.

Por tanto, se acuerda:

1) Instruir a la Administración para que, a más tardar el 10 de enero de 2026, presente a esta Junta Directiva el plan de acción (con los respectivos plazos, responsables, actividades, etc.), que será implementado para atender, a cabalidad y dentro de los plazos establecidos por el ente contralor, las disposiciones y las principales debilidades señaladas por la Contraloría General de la República en el informe DFOE-CIU-IAD-00006-2025, denominado "Informe de Auditoría sobre la asignación transparente de bonos individuales del artículo 59 con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, ejecutada en el Banco Hipotecario de la Vivienda".

2) Complementariamente y según lo requerido por la Contraloría General de la República en el oficio N° 21816 (DFOE-CIU-0521), se instruye a la Gerencia General para que de inmediato designe y le comunique al Área de Seguimiento para la Mejora Pública, los nombres, puestos, números de teléfono y correos electrónicos de las personas que fungirán en los roles de contacto oficial y de responsable del respectivo expediente de cumplimiento.

Acuerdo Unánime y Firme.-
