

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 70-2025**

5 **DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2025**

6 **(Acta grabada en soporte digital)**

7
8 Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
9 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
10 Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las quince horas con diez minutos, con la
11 asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Guillermo Alvarado
12 Herrera, Miguel Arrieta Berrocal, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de
15 Operaciones y Gerente General a.i.; Luis Alberto Ávalos Rodríguez, Subgerente Financiero;
16 Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i.; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría
17 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

18
19 Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, la señora
20 Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del Ministerio de Vivienda y
21 Asentamientos Humanos, así como la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del
22 Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien se incorpora a la
23 sesión posteriormente.

24
25 Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; y Julián Arias
26 Varela, Director.

27 *****

28
29 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

30
31 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

32 1º. Audiencia a funcionarios del INVU y JAPDEVA, sobre el “PROGRAMA DE
33 EMERGENCIA PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL Y RESILIENTE DE
34 INFRAESTRUCTURA (PROERI)”.

- 2°. Propuesta de redistribución de recursos del presupuesto FOSUVI 2025 y distribución de recursos provenientes de una asignación extraordinaria del FODESAF.
- 3°. Continuación de audiencia a funcionarios del INVU y JAPDEVA, sobre el “PROGRAMA DE EMERGENCIA PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL Y RESILIENTE DE INFRAESTRUCTURA (PROERI)”.
- 4°. Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el periodo 2026. (Oficio BANHVI-AI-OF-175-2025)
- 5°. Solicitud complementaria con respecto a la propuesta de redistribución de recursos del presupuesto FOSUVI 2025 y distribución de recursos provenientes de una asignación extraordinaria del FODESAF.
- 6°. Tema confidencial de Junta Directiva.
- 7°. Declaración de firmeza de los acuerdos 2 y 3 de la presente sesión.

1° Audiencia a funcionarios del INVU y JAPDEVA, sobre el “PROGRAMA DE EMERGENCIA PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL Y RESILIENTE DE INFRAESTRUCTURA (PROERI)”

[Se incorporan a la sesión los siguientes representantes de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA): Kateryn Arroyo Gamboa, jefe de la Asesoría Legal; y Michael Calderón Quirós, encargado de la Unidad de Tierras y Canales. Adicionalmente, se incorpora la señora Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal]

Directora Presidente: Gracias, Marisol adelante.

Sra. Castro González: Gracias Doña Grettel me parece que la abogada de JAPDEVA y el abogado INVU ya estaban en sala de espera, ¿es cierto don David?

Sr. López Pacheco: Ya les acabo de avisar. sí claro. Doña Kateryn Arroyo y don Michael Calderón y don William Cedeño.

Sra. Masís Calderón: Buenas tardes.

Directora Presidente: Adelante por favor.

Sra. Castro González: Seguimos sin ubicar al abogado del INVU, no sé qué les parece doña Grettel que empiecen con la introducción para los señores de JAPDEVA que ya nos acompañan.

1 **Directora Presidente:** Hagamos una cosa, tal vez que inicien los compañeros de
2 JAPDEVA y se suma después de William que es del INVU. ¿Les parece?

3 **Sra. Castro González:** No sé si los miembros están de acuerdo.

4 **Directora Presidente:** Demos inicio con los compañeros de JAPDEVA. Adelante
5 compañeros de JAPDEVA por favor.

6 **Sra. Castro González:** Doña Grettel antes voy a hacer una pequeña introducción. Ustedes
7 recordarán que esta Junta tomó un acuerdo en una sesión, no tengo el número acá, pero
8 en una sesión de Junta Directiva del mes de septiembre del 2024, de invitar a una audiencia
9 a los abogados de le INVU y de JAPDEVA para conocer un poco más todo el proceso por
10 el cual se firmaron convenios con las familias del proyecto PROERI, específicamente en
11 Barras, que fue como la primera parte de familias que ya han avanzado con sus procesos
12 para la obtención de una vivienda.

13 Así que entonces no sé si algún miembro de Junta Directiva o don David quiere referirse
14 más a este punto para ya darle la palabra o no sé si quieren hacer preguntas específicas o
15 no sé cuál va a ser la dinámica don David.

16 **Sr. López Pacheco:** Buenas tardes, se había solicitado a la Asesoría Legal que valorara
17 este tema para los efectos del otorgamiento de bonos por parte del BANHVI debido a la
18 normativa que tiene el Banco a raíz de las dudas que se plantearon, se le pidió no sólo la
19 Asesoría Legal que valora el tema y para eso está también doña Ericka y doña Marcela
20 Alvarado, sino que se le solicitó a la Administración y más bien gentilmente doña Marisol
21 hizo la gestión directamente con JAPDEVA y el INVU para que puedan atender eventuales
22 dudas sobre el tema.

23 En ese sentido a mí me parece que tal vez lo que sí sería conveniente primero es que entre
24 ambas instituciones tanto JAPDEVA, como el INVU comenten, son 2 temas básicamente,
25 el convenio que ellos suscribieron para el manejo de los terrenos en las Barras y el segundo
26 tema es el contrato o el modelo de contrato que se ha diseñado para que las familias
27 suscriban al momento de tramitar sus bonos de vivienda.

28 **Sra. Castro González:** Okey le damos la palabra a Ericka, tal vez doña Grettel como
29 sugerencia y sólo para indicarles que estoy hablando aquí con don William me dice que
30 está llegando de una reunión, que por favor le den 2 minutos más porque él necesita
31 proyectar, así que lo someto doña Grettel a su consideración.

32 **Directora Presidente:** Sí, iniciemos con los compañeros de JAPDEVA o con Ericka, con
33 cualquiera, Marisol perdón, ¿cuál era tu recomendación?, ¿con Ericka?

34 **Sra. Castro González:** Sí, pero veo a doña Ericka conectada, se desconectó.

Sra. Alvarado Castro: Perdón, estaba así el micrófono, sí se le desconectó, pero más bien lo que nosotros entendemos es que lo que queremos es escuchar a ambas instituciones para nosotros luego poder..., porque no vamos a dar todo un antecedente de que hizo una y que hizo la otra, entonces como para no redundar mejor la idea es que hable JAPDEVA y el INVU y nosotros damos nuestras opiniones de los documentos emitidos por ellos, creo yo salvo que en este momento no pueda ninguna de las otras 2 instituciones entonces empezamos al revés.

Directora Presidente: Vamos a ver, lamentablemente los compañeros de INVU todavía no se han podido conectar, entonces demos inicio con los compañeros de JAPDEVA por favor, adelante.

Sr. Muñoz Caravaca: Compañeros de JAPDEVA, ¿nos escuchan?

Sra. Arroyo Gamboa: Muy buenas tardes, ¿me escuchan todos?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, adelante doña Kateryn.

Sra. Arroyo Gamboa: Sí, muchísimas gracias, más bien con todo respeto yo considero que en este tema tienen que estar las instituciones que suscribieron el convenio, esto por cuanto la posición de JAPDEVA es únicamente como dueño registral del terreno, pero el plan como tal de los bonos de vivienda no le corresponde a JAPDEVA, entonces, sí deberían estar acá los representantes del INVU.

Directora Presidente: Bueno, doña Kateryn, tal vez explico yo entonces un momentito cuál es la idea. Reitero, los representantes del INVU se van a estar, pero nos han podido porque ellos venían saliendo de una reunión que les demos unos minutos, entonces tenemos 2 opciones, esperamos y avanzamos en el siguiente punto de la agenda, porque no podemos seguir perdiendo 20 minutos más, o iniciamos ya con ustedes de JAPDEVA y en unos minutos se suma la gente del INVU.

En una primera instancia es bueno explicar el convenio que se hizo entre JAPDEVA y el MIVAH y en este sentido yo creo doña Kateryn que ustedes pueden explicarlo a la Junta Directiva. Cuando se sumen los compañeros del INVU que expliquen el contrato INVU – familia.

Director Arrieta Berrocal: Doña Grettel yo creo que podríamos empezar con el segundo punto mejor, siento que no están listos.

Directora Presidente: Sí, avancemos por favor. Adelante con el segundo punto de la agenda que es...

Sr. Muñoz Caravaca: Estamos solo los del Banco, entonces si gusta vemos el segundo punto doña Grettel.

1 **Directora Presidente:** Adelante por favor.

2 [Se retiran de la sesión los señores Arroyo Gamboa y Calderón Quirós]

3 *****

4
5 **2° Propuesta de redistribución de recursos del presupuesto FOSUVI 2025 y**
6 **distribución de recursos provenientes de una asignación extraordinaria del**
7 **FODESAF**

8
9 [Se incorpora a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI]

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo quiero hacer énfasis con respecto a la discusión que hubo el
11 lunes de esta semana, de parte de la Administración nosotros tenemos claro cuál es nuestra
12 propuesta, los proyectos que hemos presentado..., hay unos proyectos que están más
13 adelantados que fueron los proyectos que presentamos en color verde por decirlo de alguna
14 manera y tenemos los proyectos en color amarillo que también son viables para la
15 Administración, solamente que van un poquito atrasados, pero que estos podrían servir
16 también de comodín, aquí la idea es ver la propuesta y que ustedes discutan y ustedes son
17 los que tomen la discusión de cuál es el grupo de proyectos que van a cerrar el año, para
18 poder entonces nosotros con base a la recomendación de ustedes o al dictamen de
19 ustedes, acomodar nuestras tablas para ya presentar el informe formal ante ustedes para
20 la aprobación de la redistribución.

21 Entonces lo que queremos ahorita es presentarles a ustedes la propuesta de los proyectos
22 que están tanto en verde, como en amarillo, son viables de ser escogidos, solamente que
23 ustedes son los que nos tendrán que dictaminar a nosotros cuáles son los que ustedes
24 desean que queden ya debidamente suscritos para poder entonces cerrar el tema de
25 artículos 59 proyectos. Hay una mano levantada de doña Eloísa, adelante.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón Walter, a mí me parece que ustedes como
27 Administración están presentando lo que ustedes consideren conveniente, tienen que
28 defender sus puntos de vista, no es que ustedes ponen y nosotros vamos a desarmarles
29 todo, o sea ustedes hicieron el análisis, el estudio y saben por qué recomiendan cada uno
30 y cuáles son los razones, si tenemos algún comentario pues lo decimos, pero me da la
31 impresión así como nosotros ponemos y ustedes..., sí decidimos, pero no podemos pensar
32 que esa decisión es armarles un tanate.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, tal vez no me expresé bien doña Eloísa, nosotros llevamos la
34 propuesta, solamente que en la propuesta vienen proyectos, bueno aquí estamos

presentando lo que ya está aprobado, pero después viene ya la propuesta nuestra y vienen otros en color amarillo que también son propuestas nuestras, solamente que estos vienen con un ligero atraso, estos son los que también podrían ser considerados dentro de la propuesta ya final, nada más que nosotros queremos presentarles lo que está más avanzado y con lo que podría cerrar el año que son estos en blanco, pero también están esos amarillos que ustedes podrían considerar.

Directora Presidente: Okey, adelante Luis, gracias Walter.

Sr. Ávalos Rodríguez: Perfecto, yo creo que recorriendo un poquito lo que vimos a inicios de la semana, esto lo vimos el lunes, son los sesenta y tres mil setecientos treinta millones que vamos a distribuir en los en los diferentes proyectos, esta es la composición que tenemos actualmente de lo que es el presupuesto de extrema necesidad, lo que son proyectos y bonos individuales donde se puede ver justamente en la distribución que tenemos un 39% de bonos individuales, un 36% de proyectos y lo que vamos a distribuir es ese 25% que ya justamente es la parte que sigue a continuación.

Dentro de lo que ya aprobamos tenemos justamente estos proyectos, que aquí tenemos lo es el tema de Islas que tenemos en COOPENAE, tenemos lo que es insulares 3 e insulares 2 de COOPENAE, de Grupo Mutual tenemos insulares 1 y 2, Cascajal, La Flor, de Fundación Costa Rica - Canadá tenemos Batsú y de Banco Popular tenemos Los Naranjos. Esto ya fue aprobado por la Junta Directiva, entonces esto ya está prácticamente abarcado. Con el tema de la nueva distribución estos son los proyectos que tienen un grado de avance alto o que por condiciones de estructura realmente pueden ser proyectos que sean de rápido desarrollo, entre ellos tenemos Grupo Mutual que tenemos a Veredas del Río, que en este caso tenemos tres mil noventa y cinco millones para 97 soluciones, tenemos el proyecto de Miravalles en Bagaces por quinientos millones, Conte Burica de SOMABACU por ochocientos cincuenta y cinco millones, para Fundación Costa Rica – Canadá, tenemos el grupo de Barras 3 que lo desarrolla SOMABACU por novecientos sesenta y seis millones, Boulevard del Sol segunda etapa, cuatro mil trescientos setenta y siete millones para 151 soluciones, COOPENAE, Bajo Chirripó que también es de SOMABACU, ochocientos veintitrés millones, Grupo Insulares de las Islas setecientos treinta y siete millones de Banco Popular, COOCIQUE y Fundación Costa Rica tienen unos financiamientos adicionales por cuarenta y cuatro millones para un total de cincuenta y un millones, en total lo que teníamos disponible después de los aprobados de los dieciséis mil cero diecisiete nos quedaron once mil seiscientos sesenta y cuatro de esos once mil seiscientos sesenta y cuatro con estos proyectos, nos quedarían doscientos cincuenta y ocho millones disponibles para diferentes

proyectos, en realidad como para diferentes contingencias, ya sean proyectos individuales o algún proyecto que...

Sr. Muñoz Caravaca: Bonos individuales que se estarían atendiendo de emergencia, perdón don Luis que te interrumpa.

Sr. Ávalos Rodríguez: Como lo decía don Walter, estos proyectos también, que están en una en una etapa avanzada y que también pueden ser seleccionables, entonces tenemos dentro de los proyectos de Grupo Mutual, tenemos Zona Azul con ocho mil cuatrocientos treinta y dos millones, 250 soluciones, tenemos Rivera del Tempisque siete mil ochenta y tres millones para 200 soluciones, Ámbar 3 ochocientos once millones, Veredas del Río 3, este es el remanente que queda del proyecto serían trescientos ochenta y tres millones para 12 soluciones.

Continuando, tenemos los proyectos de Fundación Costa Rica – Canadá, tenemos Casona 8 por mil quinientos treinta y nueve millones, Darcqo 9 por seiscientos veintiocho millones, en COOPENAE tenemos las Rosas de Upala por setecientos ochenta y cuatro millones y en COOCIQUE que tenemos el Sol por dos mil novecientos noventa y siete millones para 113 soluciones.

En total de este grupo tenemos veintidós mil seiscientos cincuenta y siete, como lo hemos venido mencionando, todos estos son posibles seleccionables.

Después tenemos lo de prioridad baja, que tenemos COOCIQUE con Campo Claro segunda etapa, tres mil ochocientos setenta y seis millones, COOPECAJA, Colonia Puntarenas trescientos nueve millones, COOPENAE con Zapatón ciento cuarenta y cuatro millones, Fundación Costa Rica – Canadá, Altos de Chirripó, cuatrocientos sesenta y siete millones, Grupo Mutual tres mil setecientos millones para Corralillo, Sabanillas con cinco mil cuatrocientos siete y Proyecto Santa Fe de MUCAP por mil cuatrocientos noventa millones de colones, para un total de quince mil trescientos noventa y cinco millones de colones, estos son de prioridad baja. Entonces nos devolvemos y ahora sí escuchamos sus consultas.

Directora Presidente: Gracias Luis, don Guillermo tenía la mano levantada desde hace rato.

Sr. Muñoz Caravaca: Don Guillermo primero y en segundo está doña Eloísa.

Directora Presidente: Okey gracias, adelante don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, había levantado don Luis la mano al principio después de la intervención de don Walter, para externar igual que lo hizo doña Eloísa, que al fin y al cabo las instituciones están compuestas por equipos técnicos y como equipos que manejan

los temas del Banco, tienen que desarrollar propuestas a la Junta Directiva y efectivamente la Junta tiene que revisarlas, analizarlas e incluso puede en alguna forma presentar alguna posición encontrada. Por supuesto en las instituciones del Estado las posiciones tienen que estar claramente justificadas si no se acogen las recomendaciones de la Administración y la justificaciones en el Estado tienen que ser de tipo técnico, legal o financiero en el caso del Banco y esto si lo quiero anotar como lo dije en una oportunidad anterior porque habíamos recibido una primera propuesta y en ese momento se encontraba todavía el Gerente General don Dagoberto Hidalgo, estaba don Walter y estaba también don Luis como Sugerente Financiero y se logró ver una propuesta y retomo entonces nuevamente el tema porque comprendo, de lo que veo aquí en la prioridad alta, que nos traen hoy es que vuelven efectivamente a la priorización que se dio desde un principio y al final lo que a mí me sorprendió fue no sólo una propuesta muy diferente, sino que yo no le encontré ninguna justificación por la explicación que nos habían dado don Dagoberto y don Walter en la primera presentación.

De ahí que entonces efectivamente quería señalar que, como lo dije o lo he hecho siempre, a nosotros nos corresponde evaluar y analizar las propuestas de la Administración, tuvimos una primera priorización que es creo que la que se muestra en este momento por parte de don Luis, nos impresionó la forma en que se cambió en una segunda propuesta, pero ahora veo que efectivamente la Administración trae la priorización que había hecho inicialmente. La segunda vez que levanté la mano, don Luis, es porque me recordaba que teníamos que distribuir quince mil millones, pero ya usted me lo aclaró cuando me dice que son once mil seiscientos sesenta y cuatro porque ya le restaste los proyectos aprobados, que me imagino que son los de las Islas.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí correcto, es la primera parte justamente de la presentación.

Director Alvarado Herrera: Okey, bueno yo quisiera señalar que estoy de acuerdo en la propuesta inicial que ha dado la Administración, porque señaló cosas que se venían discutiendo, la primera era que Boulevard del Sol se ocupaba su continuidad de construcción del proceso de las viviendas porque la urbanización ya está terminada, a fin de que, vía sustitución, 40 familias del precario de Santa Fe puedan, por sus condiciones incluso de peligro que han vivido en estos meses de invierno, sean trasladados por su propia voluntad al proyecto Boulevard del Sol.

Lo segundo, el proceso en la primera presentación estaba Veredas del Río, incluso había entrado en una fecha anterior al proyecto de Riveras del Tempisque que entró en esa segunda presentación que nos dieron, así que efectivamente me parece que por los

razonamientos de la Administración, cuando don Dagoberto y don Walter presentaron la propuesta, yo acojo la recomendación de la Administración si hubiera firmeza, yo lo haría y sé que don Walter dijo que estábamos en un proceso de consulta a la Junta, lo único es que en este proceso de consulta nos hemos atrasado y teníamos un proceso que desarrollar en la Contraloría General de la República para poder tener los recursos que se integran al presupuesto del BANHVI y poder entonces tener los recursos suficientes para adjudicar estos proyectos, ¿o me equivoco Luis?

Sr. Ávalos Rodríguez: Sigue un proceso justamente porque también aquí está el presupuesto extraordinario, hay que hacer una modificación presupuestaria y un presupuesto extraordinario para ello.

Director Alvarado Herrera: Y ya estamos mediados de noviembre.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, tenemos que correr bastante.

Director Alvarado Herrera: El proceso de adjudicación de los recursos tiene que estar antes del 23 de diciembre, por tal motivo aun cuando don Walter señaló que era un proceso de presentación, yo veo que no deberíamos de correr el costo de oportunidad Ministra y compañeros de Junta de no aprobar la recomendación de la Administración, a fin de que don Luis mañana pueda efectivamente con el Departamento Financiero y Administrativo ver todo lo relativo a la incorporación de los recursos y poder entonces dar paso a que estas prioridades se puedan efectivamente desarrollar, porque si seguimos sin aprobar esto, lo que nos puede pasar es que entonces los proyectos quedarán para el próximo año, gracias buenas tardes.

Directora Presidente: Totalmente de acuerdo don Guillermo. Gracias a usted don Guillermo. De hecho, yo tengo que desconectarme ya ahorita porque tengo que atender una reunión en Casa Presidencial una hora y me vuelvo a conectar después, pero quería someter entonces a aprobación de esto, a mí me parece, aquí estaba estudiando la propuesta, me parece que está sumamente balanceada, estratégica y demás y coincido plenamente con lo que acaba de decir don Guillermo de que urge esta aprobación ya para que Luis pueda proceder y don Walter, así que la someto a votación, bueno ya don Guillermo votó. Adelante doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Por favor pónganme el siguiente cuadro, es que me pareció ver repetido un proyecto, pero no sé si estoy bien, sí Veredas del Río está repetido.

Sr. Ávalos Rodríguez: No, no es repetido, es que dentro de Veredas del Río el presupuesto total es de tres mil cuatrocientos millones aproximadamente, entonces nos alcanzó para

1 tener un total de 97 soluciones y quedarían faltando nada más 12 soluciones que suman
2 trescientos ochenta y tres millones.

3 **Directora Presidente:** De esto les iba a hacer un comentario compañeros y me parece
4 genial que Luis lo haya incluido aquí porque quería comentarles, no sé si tuvieron la
5 oportunidad de ver en correspondencia, yo para ser muy honesta me di cuenta hasta hace
6 un rato, por eso me encanta que esté aquí metido ese proyecto, por lo menos si bien no
7 contó con el 100% de los recursos, sí con un avance significativo, porque no sé si ustedes
8 sabían, pero Grupo Mutual hizo un préstamo por casi nueve mil millones de colones puente
9 para sacar adelante Veredas del Río, yo no lo sabía y eso me parece muchas cosas: me
10 parece un mensaje de compromiso por parte de Grupo Mutual brutal; número 2, solamente
11 Grupo Mutual y posiblemente MUCAP tengan capacidad financiera para llegar a hacer eso;
12 número 3, es un riesgo financiero muy alto que están asumiendo por un proyecto de
13 vivienda social, así que me parece muy estratégico y un muy buen mensaje de nuestra
14 parte al fácilmente mejor socio que tenemos dentro del Banco, dentro del Sistema, de estar
15 cubriendo aquí con recursos del 2025, por lo menos la mayoría de este proyecto, así que
16 cuando le decía que lo veo muy equilibrado, lo veo muy bien distribuido entre entidades
17 autorizadas, entre desarrolladores, buenos porcentajes de avance y cuando me refería
18 estratégico es justamente este proyecto a lo que me refería, así que, bueno, aclarado el
19 comentario de doña Eloísa, entonces continuemos por favor con el proceso de votación, ya
20 don Guillermo lo había votado positivo y en firme entonces sigue doña Lina.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sigo yo, pero con una preocupación con eso del crédito
22 puente, el crédito que hizo la Mutual no fue un crédito en que interviniera el Banco, fue un
23 crédito entre un privado y la Mutual.

24 **Directora Presidente:** Doña Lina perdón, es una forma de ellos poner recursos para iniciar
25 un proyecto sin recursos del Banco, a eso me refiero al semejante nivel de riesgo que
26 asumió.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo que quiero aclarar es que también puede ser
28 semejante nivel de manipulación, no creo que lo sea y parece que está bien y estoy
29 votándolo, pero yo no creo que el Sistema deba hacer que yo privada voy donde un
30 banquero amigo, lo convengo de que me preste plata y entonces me voy al BANHVI y mi
31 proyecto se convirtió en un proyecto prioritario porque tengo un crédito puente, no me
32 parece que sea el Sistema, yo no sé si la Asesoría Legal ha analizado esta ruta en algún
33 momento, si nuestra asesoría jurídica ha analizado esta ruta en algún momento, pero a mí
34 no termina de gustarme, me quedé pensándolo después de que lo vi y, bueno,

1 excepcionalmente lo voy a aprobar tal cual, más en la perspectiva de lo que dice Guillermo
2 que no podemos seguir tardando, que la de estar convencida que esto deba ser una causa
3 de priorización, gracias; aprobado en firme.

4 **Directora Presidente:** Gracias doña Lina, ¿don Miguel?

5 **Director Arrieta Berrocal:** De acuerdo en firme.

6 **Directora Presidente:** Gracias, aprobado en firme de mi parte y ¿doña Eloísa?

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Mirá, ese tema de Lina quizás sería bueno que lo trajéramos a
8 Junta en algún momento para analizar el compromiso o no, la posibilidad o no de las
9 entidades autorizadas de dar préstamos puente, porque el BAC también lo hace y muchas
10 lo pueden hacer, todos los que gusten, yo obviamente estoy totalmente de acuerdo y lo
11 quiero justificar muy rápido, este es un S-02 que nos permite que las personas tengan su
12 casa muy rápido y pasen a vivir muy rápido, entonces las vamos a tener viviendo ahí el
13 primer semestre del año entrante si Dios quiere.

14 **Directora Presidente:** Sí, excelente, bueno muchísimas gracias a todos, ya una vez hecha
15 la votación, yo también quería comentar algo ahorita que doña Lina hizo ese comentario;
16 creo que podemos entonces pedirle tal vez a la Subgerencia Financiera y a la Asesoría
17 Legal que analicen esa figura porque no puedo decir que lo hayan hecho con una intención
18 de manipular, pero también podría ser, o sea, a lo que voy es que no tenemos certeza, lo
19 que sí también sé es que es un voto de confianza muy grande por parte de las entidades
20 que hagan esto hacia el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda y que nosotros...

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Un voto de confianza al dueño del crédito, no es a
22 nosotros porque a nosotros nada nos obliga, al Sistema nada lo obliga, ellos confiaron en
23 la persona que fue y les dijo que iban a tener un crédito aprobado, pero eso no deja de ser
24 un azar, eso es lo que me preocupa.

25 **Directora Presidente:** Sí, de acuerdo con vos, pero eso sería poniendo todo lo negativo,
26 viéndolo desde el punto de vista negativo, no sabemos si no era un espíritu negativo lo que
27 tenían, pero, bueno, me parece que podemos pedir un análisis de financiero y legal sobre
28 este tipo de situaciones cuando una entidad autorizada pide un crédito puente y qué implica
29 eso para nosotros, si es conveniente o no.

30 **Director Alvarado Herrera:** Perdonen, yo creo que efectivamente se le puede pedir a la
31 Administración que entre en este análisis, como dijo doña Eloísa, no es la primera vez que
32 se desarrolla, antes se desarrollaba mejor porque los recursos del BANHVI no tenían
33 rebajos o recortes; cuando empezaron los recortes, las entidades autorizadas que
34 efectivamente, como lo decía la Ministra, tienen la capacidad de poder prestar dentro de

1 sus relaciones privadas con los constructores para adelantar el proyecto y tener un proyecto
2 con compra de lote urbanizado, pero al raíz de que usted tiene que retirarse Ministra y la
3 preocupación que mostré, yo quiero pedirle también a don Luis si aparte de la priorización
4 ya aprobada ahora, tenemos que tener alguna otra clase de aprobación porque me recuerdo
5 que ya habíamos hecho la aprobación del presupuesto, entonces don Luis si me permite,
6 por supuesto vuelvo a reiterar que don Luis y la Administración pueden entrar en el análisis
7 que se ha pedido, pero ahora lo que me preocupa don Luis, teníamos la modificación
8 aprobada, el acuerdo entonces posibilita que ustedes ya puedan subir eso a la Contraloría
9 y segundo si eso es así o no, y qué otro proceso faltaría al estar a menos de un mes y 15
10 días de tener que adjudicar esos recursos, no sé si me explico.

11 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí señor y la respuesta rápida es no, todavía falta un proceso, no
12 estamos aprobados al 100%, tenemos que ahora sí dejar justamente justificado y como se
13 va a presentar a la Contraloría General de la República el presupuesto extraordinario y la
14 modificación presupuestaria y una vez que lo tengamos ya listo lo traemos a Junta Directiva
15 para que sea aprobado.

16 **Director Alvarado Herrera:** Sí, se me olvidaba que faltaba entonces después de la
17 aprobación de la Contraloría volver a Junta, don Luis nada más por experiencia creo que
18 una vez remitan a la Contraloría el proceso de aprobación tendrán que apersonarse sea
19 por carta o teléfono o personalmente, pero ocupamos que eso no dure el mes que siempre
20 dura.

21 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, yo creo que también por experiencia con Contraloría lo máximo
22 que se puede adelantar a ese proceso son como 22 días, creo que ese es como el rango
23 máximo, si mandamos todo perfecto, no hay ninguna duda de Contraloría, lo más corto o
24 más cercano que he experimentado yo son 22 días.

25 **Director Alvarado Herrera:** Okey, perfecto, pero poder hacerlo por lo menos nos ganamos
26 una semana más y nos quedan 3.

27 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Perfecto, vamos a hacer todo lo posible.

28 **Director Alvarado Herrera:** Perdonen por interrumpir así, pero estamos en el filo de la
29 navaja.

30 **Directora Presidente:** Coincido plenamente con Guillermo también ese punto, Luis lo que
31 nos puedas ayudar a hacer magia, bienvenido sea.

32 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Perfecto. Vamos a correr para ver y también ver si podemos tener
33 algún acercamiento con Contraloría para ver si nos puede ayudar con tema de tiempo.

Directora Presidente: Perfecto, gracias Luis. Estamos con este tema, ya la votación hecha y los puntos aclarados. Gracias, don David siguiente punto, bueno ya podemos avisarle a la gente de INVU y de JAPDEVA que se sumen por favor.

Sr. López Pacheco: Con mucho gusto, voy a llamar a los de JAPDEVA.

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

3° Continuación de audiencia a funcionarios del INVU y JAPDEVA, sobre el “PROGRAMA DE EMERGENCIA PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL Y RESILIENTE DE INFRAESTRUCTURA (PROERI)”.

[Se incorporan a la sesión los siguientes representantes de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA): Kateryn Arroyo Gamboa, jefe de la Asesoría Legal; y Michael Calderón Quirós, encargado de la Unidad de Tierras y Canales. Adicionalmente, se integran los siguientes representantes del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU): Gabriela Madrigal Garro, Presidenta Ejecutiva; y William Cedeño Monge, jefe de la Asesoría Legal; así como el señor Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General]

Sr. Calderón Quirós: Buenas tardes, un gusto saludarles señoras y señores Directores, reciban un cordial saludo de aquí desde JAPDEVA desde Limón, ya me he comunicado con la licenciada Katherine, me dice que le demos un minutito nada más, entonces no sé si nos aprovechamos de su buena voluntad y nos unos segunditos más para que ella nos acompañe.

Sra. Arroyo Gamboa: Muy buenas tardes, disculpen aquí estoy.

Sr. Calderón Quirós: Perfecto, entonces don David le damos la palabra a usted y a doña Katherine y aquí quedo en lo que les pueda apoyar con mucho gusto.

Sr. López Pacheco: Muchas gracias, Michael y doña Kateryn, nos falta la gente de INVU, don William y doña Gabriela, entiendo que se iba a conectar, aquí está doña Gabriela.

Directora Presidente: Doña Gabriela, ¿nos puede contar qué ha pasado con don William?

Sra. Madrigal Garro: Creo que se está conectando porque yo lo estaba llamando en este momento y me dijo “ya me estoy conectando”, estoy esperando, entonces vamos a ver si ya está conectado.

1 **Directora Presidente:** Bueno, voy haciendo la introducción, les explico un poquito, don
2 Michael mucho gusto Grettel Vega, la Ministra de Vivienda, Presidente de esta Junta
3 Directiva, muchas gracias por acoger la convocatoria. En algún momento salió un oficio del
4 despacho del Ministerio diciendo la comparecencia, las disculpas del caso, esto no era
5 ninguna comparecencia fue un error de redacción material, es algo en términos más bien
6 positivos.

7 Don Miguel, básicamente lo que la Junta Directiva ha solicitado es que a raíz de que es el
8 BANHVI quien financiará los bonos, después van a ser reembolsados por el BCIE, pero los
9 bonos de vivienda de PROERI..., entonces los directivos, algunos de ellos, consideran
10 importante conocer los 2 documentos y un poquito el antecedente de los 2 documentos
11 suscritos. Primer documento, el convenio entre JAPDEVA y el Ministerio de Vivienda y, el
12 segundo documento, el contrato o más bien el acuerdo suscrito entre las familias y el INVU.
13 Entonces don Michael, si no es mucha molestia le pediría, y a Katherine, que por favor les
14 expliquen a los miembros de la Junta Directiva todo el antecedente y en qué consiste el
15 convenio suscrito entre JAPDEVA y el Ministerio, por favor, gracias.

16 **Sra. Arroyo Gamboa:** Muy buenas tardes, agradezco a todos que nos hayan brindado
17 primero que todo la oportunidad de venir y conversar un poquito con respecto a este tema
18 que es bastante relevante, pido las disculpas con respecto a la cámara, ya estoy tratando
19 de solucionarlo.

20 Primero mi nombre es Kateryn Arroyo Gamboa, yo soy la jefa de la Unidad de Asesoría
21 Jurídica de JAPDEVA y propiamente la que ha estado detrás de este tema con respecto a
22 lo que son los criterios jurídicos, con respecto a la procedencia de este tipo de convenios y
23 así mismo la revisión de este convenio.

24 Específicamente este convenio se está realizando entre JAPDEVA y el INVU en un terreno
25 en el cual está a nombre registral de JAPDEVA en donde específicamente se encuentran
26 diferentes tipos de familia las cuales estaban necesitadas de bono de vivienda, es a través
27 de esto que el INVU busca a JAPDEVA con el único fin de que procedamos de manera
28 conjunta a realizar un convenio interinstitucional en el cual JAPDEVA permita que se realice
29 este tipo de programa a efectos de brindar seguridad jurídica a esta población.

30 Inicialmente se hizo todo un análisis, estamos hablando desde el 2024 en donde
31 específicamente llegó un listado de expedientes a JAPDEVA en donde diferentes tipos de
32 abogados revisaron la procedencia y nos dimos cuenta que primero había una situación en
33 estos terrenos, que la mayoría de personas estaban de manera precaria, entonces
34 específicamente se le hizo ver al INVU que por lo menos JAPDEVA no estaba valorando la

1 posibilidad de que se realizaran algún tipo de contrato o convenio por medio de la figura del
2 permiso de uso en precario, esto específicamente porque el artículo 154 la ley general de
3 administración pública establece que este tipo de permisos en cualquier momento procesal
4 la institución o el ente que lo faculta puede revocarlo, entonces de esta forma no existiría
5 por si sólo una seguridad jurídica, tanto para este programa del PROERI, como las personas
6 que estaban en ese terreno, desde el inicio la Presidencia Ejecutiva siempre ha mostrado
7 interés en que estas personas no se les violenten sus derechos y que tampoco existía por
8 parte de JAPDEVA alguna intención de sacar, coloquialmente hablando, o desalojar a estas
9 personas, entonces apoyamos este programa, realizamos los criterios legales
10 correspondientes y se procedió a valorar caso por caso a efectos de que JAPDEVA y el
11 INVU suscribieran este convenio que específicamente a ustedes observarlos van a ver que
12 la naturaleza es única y exclusivamente para ejecutar el proyecto denominado Barras 3,
13 ¿por qué?, porque este está originado en un programa dentro del cual se iba a establecer
14 primeramente el área total de 58 terrenos dentro de los cuales se iban a realizar este tipo
15 de proyectos, ya ahí básicamente la Asesoría Legal sale de ese contexto y ya entra el
16 compañero Michael que es donde hace ya todos los estudios técnicos propiamente en cada
17 uno de estos terrenos, así como las implicaciones que tiene cada uno de ellos.

18 En esta parte técnica si me gustaría que tal vez Michael explique un poquito cuál fue la
19 parte técnica que realizó JAPDEVA y propiamente lo que se formuló al final.

20 **Sr. Calderón Quirós:** Gracias Kateryn, sí efectivamente mi labor junto con personal del
21 Ministerio de Vivienda en esa oportunidad fue la ubicación de estas personas o posibles
22 beneficiarios, la gran finca de JAPDEVA que nace cuando nace JAPDEVA son más de 132
23 mil hectáreas, prácticamente viajamos desde Limón hasta Barra del Colorado, 10 kilómetros
24 a partir de la costa, es un terreno bastante extenso, pero dentro de ese mismo terreno hay
25 muchas gobernanzas por decirlo así, tenemos áreas silvestres protegidas, tenemos zona
26 marítimo terrestre y tenemos nuestro territorio, entonces parte del trabajo que se realiza es
27 la ubicación para ver si esos sitios donde se pretende construir u otorgar el bono de vivienda
28 corresponden a administración de JAPDEVA, es decir, si no están dentro del Parque
29 Nacional Tortuguero o si no están dentro de las áreas específicas del Refugio de Vida
30 Silvestre de Barra del Colorado, si no están dentro de un humedal o repito si no están dentro
31 de la zona marítimo terrestre que es competencia de cada Municipalidad según lo indica
32 esta misma ley, entonces se hace un barrido, se hace un reconocimiento técnico y bueno
33 desde la parte técnica se indica a partir de estas ubicaciones tales y tales personas pueden
34 acceder a continuar con los requisitos, entonces técnicamente eso fue lo que se hizo, de

hecho siempre aprovecho la oportunidad para darle el agradecimiento al personal técnico del MIVAH que en su oportunidad nos acompañó en esa etapa y así es como lo hemos hecho, de hecho aprovecho la oportunidad para externarles que sería muy bueno ampliar este programa que fue denominado como Barras 3 específicamente para Barras para el resto de las comunidades que están inmersos dentro de la gran finca JAPDEVA, es decir, hay alrededor de 79 comunidades distribuidas en 14 distritos dentro de esta misma finca de personas que necesitan o pueden acceder a este tipo de programas, entonces de pronto pueda dejarlo como una recomendación para una ampliación del proyecto y que no quede solo circunscrito a temas de Barras como Barra Tortuguero, Barra del Colorado, sino que podamos llevar el beneficio a más comunidades, si técnicamente tienen alguna duda de cómo se gestionó esto y cómo se ubicó con muchísimo gusto estamos para servirles si no le devuelvo la palabra a doña Kateryn o alguno de que quiera comentar algo.

Sra. Arroyo Gamboa: Muchísimas gracias, básicamente señores del Consejo esa fue como la participación que mantuvo JAPDEVA, entonces si tienen alguna duda o consulta con respecto a lo que es el convenio interinstitucional que consiste nada más en la entrega de estos terrenos quedamos anuentes, ya propiamente el programa si ya sería con los compañeros de INVU.

Sra. Castro González: Solo para consignar antes de que don Guillermo tome la palabra, aquí está don William que no se ha presentado, pero William está desde hace unos minutos.

Sr. Cedeño Monge: Buenas tardes.

Directora Presidente: Don Guillermo, adelante por favor.

Director Alvarado Herrera: Gracias, buenas tardes doña Kateryn y don Michael, bienvenidos a esta sesión de la Junta Directiva del BANHVI, yo tengo un par de consultas, pero primero quería aclararle a don Michael que efectivamente todos estamos dentro de la Institución comprometidos en atender a las poblaciones de las barras, de ahí que incluso algunos miembros de Junta como yo habíamos manifestado que las condiciones planteadas por JAPDEVA en el programa anterior le eran mejor tanto para las familias, como para las condiciones legales y técnicas del BANHVI, así que yo igual que usted comparto que tenemos que seguir haciéndole esfuerzo de desarrollar esto en todas las comunidades, yo he visitado algunas y por eso me imagino que usted don Michael también, así que creo que a estas familias debemos de mejorarle las condiciones habitacionales.

Yo tengo 2 consultas, ustedes dirán quién responde; la primera es que escuché ahora que el criterio del convenio está establecido entonces sólo para el programa PROERI, quería reafirmar eso o si fue que escuché mal y el componente es Barras 3, porque cuando se ha

1 conversado en el Banco..., no hemos tenido mucha información por eso se programó esta
2 sesión a diferencia de cuando tuvimos el programa anterior, pero comprendí que se dijo
3 que este modelo iba a ser sólo para PROERI, entonces quisiera primero aclarar eso. Y la
4 segunda observación, para don Michael, si pudieras ahondar más en la figura legal que
5 utilizó JAPDEVA para poderle dar al INVU la administración de esos terrenos en el sentido
6 del programa de PROERI 3, si es lo único que se está contemplando aquí, porque uno
7 pensaría que el proceso administrativo de los terrenos propios no deberían de otorgarse a
8 otras instituciones si no se tuviera el marco legal que se lo permite. Entonces don Michael
9 quisiera eso si pudiéramos ampliar, fue una de las observaciones que yo hice en aquella
10 oportunidad y entonces paso a preguntársela, no sé si me expliqué.

11 **Sr. Calderón Quirós:** Gracias don Guillermo, claro que sí. Para la primera consulta,
12 entiendo que sí, está circunscrito a sólo el alcance del proyecto Barras 3, justamente por
13 eso es que hice la observación, que me permití hacerles la observación o la recomendación
14 de ampliarlo y no quede amarrado a sólo Barras 3, sino poder hacerlo en toda la extensión
15 de la finca de JAPDEVA, en esas 132.000 hectáreas que les mencionaba y que no quede
16 sólo el beneficio a esas comunidades que en muy buena hora que se pudo lograr y
17 ampliarlo, entonces ya tenemos el camino, ya sabemos por dónde transitar, entonces creo
18 que podríamos fácilmente habilitarlo para más comunidades siempre y cuando el recurso
19 esté.

20 Con respecto a la segunda consulta, esa sí es un poco más específica para la compañera
21 Kateryn, que es la parte legal, pues en esa parte no soy muy diestro, si no como mucho
22 gusto. Tal vez Kateryn, si me apoyás en la segunda consulta de don Guillermo.

23 **Sra. Arroyo Gamboa:** Específicamente para confirmar, en efecto el convenio como tal que
24 es el CON-AUJ-025-2024 de fecha 28 de febrero 2024, específicamente ahí se origina que
25 este convenio iba específicamente para desarrollar el proyecto de Barras 3 financiado por
26 PROERI. En cuanto al contrato en específico que realiza JAPDEVA con el INVU y aquí está
27 el licenciado William que también alzó la mano y ya le voy a solicitar a ustedes muy
28 respetuosamente que se le otorgue a la palabra, prácticamente hicimos un estudio jurídico
29 porque esto ha sido también una situación bastante exhaustiva en el sentido que hemos
30 revisado toda la normativa por parte de las instituciones, incluso yo me reuní con el señor
31 William en su momento y se había valorado más que todo que ahorita JAPDEVA, por la
32 naturaleza jurídica que tiene su ley orgánica, prácticamente la figura a utilizar era la figura
33 del contrato de arrendamiento, posteriormente al ser el derecho de uso y goce de la cosa,
34 o sea, del terreno, del bien inmueble, utilizamos el contrato de dación en uso de habitación,

que eso es la figura que al final se tomó en consideración que se iba a realizar entre JAPDEVA y el INVU a efectos de que se pudiese llevar a cabo este programa, siempre tomando en cuenta que trabajamos de la forma más pronta posible y en colaboración de todos los compañeros llegamos y arrojamus que esta era la figura conveniente, no sé si específicamente le podemos dar la palabra a don William porque sé que va a tocar el mismo tema.

Sr. Cedeño Monge: Permiso, buenas tardes, ¿cómo están?

En efecto, permiso para compartir pantalla si les parece para ir haciendo un abordaje, tal vez antes de compartir la pantalla y me autorizan, sí como comenta doña Ericka, efectivamente lo que hicimos fue una coordinación macro a fin de prever que, como bien lo dice Kateryn, JAPDEVA no prevé dentro de su reglamento interno lo que es la figura del uso precario, como tal, el INVU viene a interceder en medio del usuario final y JAPDEVA, ¿a efectos de qué?, de poder dotar de esta figura de uso de habitación donde efectivamente lo que venimos a hacer es poder trasladar y dentro del convenio estipular que JAPDEVA nos va a autorizar a su vez para poder trasladar a este tercero bajo esta figura, ¿cuál es la premisa?, que precisamente no pudiéramos utilizar o que no se utilizará la figura de arrendamiento por cuanto los beneficiados, algunos, lo que indicaban era que no están en capacidad, que no podían solventar ninguna otra posibilidad...

Directora Presidente: Perdón, voy a tener que interrumpirlos un segundo, ya me voy a sumar a la reunión aquí en Casa Presidencial, me salgo, tiene que quedar alguien de Presidente y no está Marcos, en este caso creo que puede asumir Eloísa, ¿es así?

Directora Ulibarri Pernús: Sí, es correcto.

Directora Presidente: Bueno los dejo y me sumo en un rato.

Sr. Cedeño Monge: Perfecto, continúo y ¿cuál fue la naturaleza de esta figura?, que precisamente para poder otorgar la forma de financiamiento del BCIE, lo que ocupaba era tener la certeza de que el terreno siempre se iba a mantener en manos del Estado como tal, nosotros venimos a solventar no sólo la posibilidad de poder hacer el uso de habitación para con el tercero, sino que a su vez consolidar el estatus de que no está en peligro la titularidad de JAPDEVA por estar en manos de administración de otra institución como tal, corroboramos que a partir de la premisa de que se podría prorrogar 50 años y 50 años más se le da la sostenibilidad y el marco de certeza jurídica que ocupaban tanto los terceros beneficiados, como las condicionales para poder otorgar la figura y poder consolidar el estatus de las personas, aquí no estamos hablando de titularidad, fue en lo que hicimos hincapié desde su primer momento con Kateryn, porque esta discusión lo tendrán en otra

vía, aquí lo que estamos garantizando es que la posibilidad real y material del acceso a una solución de vivienda llegara en el momento que podíamos estar entregando.

¿Cómo hemos venido solventando?, entonces aquí, si me permiten, voy a compartir la pantalla, donde en primera instancia se plasmó, como bien lo dice la compañera, el convenio UAJ-025 del 2024, donde precisamente se delimita que tanto la representante en su condición de Presidente Ejecutiva de JAPDEVA, así como en su momento doña Ángela que estaba en la Presidencia Ejecutiva para lo que corresponde a nosotros INVU, solventaban el convenio y dentro de las cuales se especifica cuál es la función de cada uno de los que estamos participando dentro de este convenio marco de cooperación institucional; efectivamente se delimitó el alcance a Barras 3, esto no en un sentido restricto a la zona geográfica, sino efectivamente a que estas estaban delimitadas a una lista preliminar que obedecía a una situación de emergencia para llegar precisamente a la población que se había visto afectada, como tal se determina el alcance, se dice quiénes somos los participantes, cuál es la participación de cada uno de nosotros y a su vez, como pueden ver, inclusive CNE participa, INVU participa, JAPDEVA participa, MIVAH participa, PROERI, Sistema Nacional de Banco Financiero y el BANHVI como tal, donde nos estipulamos cada uno las obligaciones de cómo es que se iba a sobrellevar la carga.

Para efectos del INVU, lo importante, y en lo medular, es que acá está en la cláusula quinta, inciso D, que el otorgar un permiso de uso de habitación a terceros precalificados y aprobados conforme con el procedimiento de decantado es considerado en el párrafo séptimo párrafo sexto con el resultado de viabilidad positiva, determinar cuáles eran las personas beneficiarias, las cuales están claramente establecidas en forma preliminar y, a su vez, en todo caso a partir de que se firmara este convenio madre, iban a ser avaladas a su vez por JAPDEVA.

Nosotros, en nuestro compromiso con JAPDEVA, lo que hacemos, para ponerlo en buen español, es administrar el terreno que sigue siendo de JAPDEVA, por cuanto JAPDEVA no podía en sus condiciones de su reglamento interno, como estábamos mencionando; no obstante, como les digo, se hacen todas las alusiones al plazo que es el fin último y acá está inclusive, para un efecto de legitimación, donde INVU toma esta atribución, entonces acá está donde inclusive en la décima sexta dice que el presente convenio se aprueba de la siguiente manera: JAPDEVA mediante acuerdo número 384-2024 artículo tercero inciso D de la sesión ordinaria 2024 celebrada el 12 de diciembre del 2024, para este dicho momento, como pueden observar acá, fue firmado por la señora Presidenta, doña Sucy Wing Ching y a su vez por doña Kateryn, mi persona y doña Ángela, en su condición de

1 Presidenta de INVU, de manera que solventamos todos aquellos mecanismos legales para
2 decir aquí parte, a partir de acá entramos en la figura del convenio marco.
3 Entonces, a modo de resumen, les preparé, tal vez para verlo un poco más gráfico, acá que
4 esta es la respuesta que ofrece INVU al oficio 890-202 del requerimiento del BANHVI, de
5 qué eran las condiciones legales y cómo establecíamos la legitimación; entonces
6 efectivamente el convenio UAJ-025-2024 entra en vigencia, ya presentamos lo que es la
7 quinta, donde JAPDEVA traslada otorgar el permiso de uso de habitación precalificados y
8 aprobados conforme el procedimiento que se había establecido y nosotros, a su vez,
9 comprometemos al proceso de retroinformación de transmitirle la información y acá está en
10 el momento que fue conocido por Junta Directiva y a su vez firmado por la Presidente, por
11 la Asesora Jurídica de JAPDEVA, el Asesor Jurídico de INVU y doña Ángela en su
12 momento. A partir de ellos se hace la adenda número 1, esta es la adenda número 1 del
13 convenio UAJ- 025- 2024, a su vez, una vez más hacemos la rectificación, hacemos el
14 alcance adicional que es lo que estamos delimitando acá, que ya precisamente cuáles eran
15 los demás poblados que iban a ser incluidos en esta propuesta que eran La Lucha, distrito
16 de Siquirres, Parismina distrito Reventazón, ambos del cantón Siquirres y por los lados de
17 San Francisco, Tortuguero, distrito del Colorado, cantón de Pococí y las ubicaciones
18 geográficas, las coordenadas como tal, para determinar, no sólo por ser una única finca,
19 sino determinando que cada una se iba a identificar conforme a su coordenada geográfica.
20 A partir de ello, no obstante, no sólo condicionamos la persona y el terreno que más
21 adelante lo vamos a ver, una vez más se reitera dentro de acá, como pueden ver en el
22 inciso D, otorgar permiso de uso habitación va a ser uno de los factores que el INVU va a
23 poder otorgar haciendo la certificación que prevé el artículo 10 de la normativa BANHVI, a
24 efectos de poder legitimar que es la persona que está ocupando el terreno y que a su vez
25 el titular está autorizando para que gestione a través del Sistema la colocación del bono
26 PROERI; no obstante, como pueden ver está firmado en su momento por doña Sucy Wing,
27 una vez más en su condición de Presidente Ejecutiva, doña Ángela en su condición de
28 Presidente Ejecutiva del INVU y los asesores legales de nuestras respectivas instituciones.
29 Por último, no menos importante, la adenda número 2 que como pueden ver es el listado
30 específico de cada una de las personas beneficiarias con las cartas respectivas, con la
31 identificación del terreno; ahora, qué quiere decir por ejemplo para leer la primera línea,
32 número de caso 5231 que la persona Palmer Torres Yensy Patricia, identificación,
33 miembros del núcleo, ¿por qué tienen que estar los miembros del núcleo?, si
34 eventualmente, Dios no lo permita, pero hay que hacer una sustitución de la persona

responsable para con el Sistema o para con el titular, entonces de ahí que se tenga la continuidad, donde está ubicado el terreno, las coordenadas como tal y los informes SINAC que dan la viabilidad técnica efectiva para llevar a cabo el proyecto en el tanto y cuanto no ocuparan zonas marítimo terrestres o no estuvieran dentro de alguna situación de reserva de ley o no pudieran desarrollarse conforme a ley en correcta aplicación. Como pueden ver, en esta adenda número 2, efectivamente, antes de firmar el contrato se hace el listado, se cumple con todos los alcances legales de requerimiento y a su vez se avala, una vez más se manda a firmar tanto por nuestros personeros INVU que en su caso firmó Marco Hidalgo, señor Gerente General, en su momento mi persona, doña Kateryn y una vez más doña Sucy.

¿Qué es lo que se está tratando de demostrar?, que efectivamente la coordinación siempre se ha mantenido en línea, la máxima es que lo que hacemos en condición de administradores nosotros efectivamente lo trasladamos, nos abocamos con las competencias que fueron dictaminadas en el convenio madre y efectivamente toda aquella situación que sea extraordinaria o no lo provea al convenio, nosotros tenemos comunicación fluida con la asesora legal, o bien, con la institución de JAPDEVA a efectos de darle continuidad a la proyección de los alcances de este convenio.

Como pueden ver, aquí está la legitimación y a su vez la figura del contrato de dación de uso, tiene el visto bueno que fueron avalados por JAPDEVA en su momento, donde efectivamente lo que hacemos es que tanto lo que se hizo como requisito, el contrato fue una vez más avalado por JAPDEVA y a su vez en su momento tuvimos la reunión con el BANHVI para que se diera el aval de que cumplía los supuestos del artículo 10 y que cumpla con la normativa para poder consolidar la colocación de la solución de vivienda.

En este caso, como les digo, ya hemos llegado al punto donde tenemos todos los instrumentos, donde tenemos delimitada la población y efectivamente ya hemos venido cumpliendo los supuestos para poder llegar a este punto que le estamos exponiendo a ustedes señores Directores.

Quedó atento para cualquier duda que tengan a bien.

Director Alvarado Herrera: Gracias, don William por la aclaración.

Directora Ulibarri Pernús: Yo tenía algunas preguntas, pero como más generales, porque entiendo que este es un convenio específico con recursos también específicos, etcétera, pero entonces mi pregunta es, ¿cualquier familia o grupo familiar que habite aquí en este territorio o esa finca podría resolver su problema de vivienda utilizando los mismos instrumentos?, el documento que firmaron las familias con JAPDEVA, pero no

necesariamente tendría que intervenir el INVU, porque básicamente lo que se hace es que una persona o un constructor llega al lugar y haría las gestiones con JAPDEVA para que le aplicara el contrato o el convenio, no sé cuál sería el documento y la carta del artículo 10 del Banco, que permite construir en terrenos que todavía no tengan definido sus catastros y que estén registrados legalmente. Esa sería mi pregunta, no sé si se me di a entender.

Sr. Cedeño Monge: Sí te entiendo, ¿qué es lo que hay que entender en este caso en particular?, que esta figura nace por una solución a un problema en específico que fue las personas que sufrieron afectación a la situación del 2018. Kateryn, no sé si me puedes ayudar en cuando les declararon el estado de emergencia que era por las inundaciones.

Sra. Arroyo Gamboa: Disculpe don William, usted me puede repetir porque es que se me entre cortó.

Sr. Cedeño Monge: Estábamos delimitando cuál es la situación que da origen a este proyecto, entonces nace a partir de que la Comisión de Emergencias da el decreto por la afectación que fue..., ¿de cuál situación?, es que lo que no tengo precisamente ahorita es el evento natural, porque fue que obedeció a que efectivamente el agua se llevó las casitas y estaban en condiciones muy precarias.

Sra. Arroyo Gamboa: Sí, aquí lo que estoy viendo porque está como dentro del convenio, hablaba específicamente de 58 unidades habitacionales en riesgo inminente declaradas mediante resolución vinculante declaratoria de peligro inminente sobre la infraestructura pública emitida por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Emergencias, tomado en la sesión extraordinaria 1411 del 2022, fue específicamente esa.

Sr. Cedeño Monge: Okey, entonces para explicar tal vez cuál es el alcance de esto, era una población específica que se quedó sin vivienda durante la situación donde habían dado asueto por los 2 días de que hubo como un ciclón, es que no sé cómo definirlo, pero básicamente la Comisión por eso es PROERI, que es pro riesgo y estaba determinado en la población meta delimitada.

¿Qué es lo que es la diferencia con un proyecto normal?, que aquí no estamos interviniendo como un bono ordinario, sino que es un bono que se otorga precisamente no a la persona en su condición personalísima, sino a la institución como tal, porque después de que se cumple el período de los 50 años, el objeto nunca salió del dominio público, el terreno siempre va a pertenecer a JAPDEVA, entonces como tal la solución de vivienda es una solución que va a estar durante el tiempo que está otorgado en el convenio que son los 50 años prorrogables 50 más, precisamente que es lo que viene a solventar a esta población durante el tiempo que la solución de vivienda resulta aprovechable, pero no es a título

personal, por eso inclusive a los usuarios o a los beneficiados que se les otorga la dación no se les limita de ninguna manera que ellos eventualmente pudieran recurrir al sistema ordinario para buscar su propia solución de vivienda, la diferencia acá es que como el terreno no les pertenece a ellos, la inversión como tal la está subsumiendo el terreno que es de JAPDEVA, entonces básicamente respondiendo la pregunta, efectivamente esto está delimitado a una población por una circunstancia específica y por lo cual este listado es tan específico de cuáles eran las personas.

Ahora bien, qué fue lo que eventualmente podríamos entender que no todas las personas podrían ajustarse a optar por la solución de vivienda o cumplir los requisitos, entonces se tenía una lista de espera y eventualmente dentro de la misma población que tenían comprobado la afectación es a los que se les va concediendo en el orden de prioridad que fueron establecidos y con base en las números de soluciones que sean posibles a este momento delimitados por un presupuesto específico que es de PROERI, por eso es que está delimitado.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces no es posible para el resto, porque nos comentaba el señor de INVU, si no me equivoco, es una finca de 180 y pico de hectáreas y que viven obviamente un montón de otras familias y que sería bueno que fueran atendidas, etcétera, esto no es posible, estas familias que viven en ese terreno que es de JAPDEVA, el resto de familias que no están en PROERI, ¿no podrían tener solución de vivienda entonces?

Sr. Cedeño Monge: Lo que tenemos que tener claro es que queda abierta la figura, la figura jurídica se puede emplear en cualquier momento que haya contenido presupuestario, pero contenido presupuestario también delimita el número de soluciones que tenemos a este momento y las soluciones a su vez estaban delimitadas a las personas que fueron detectadas en el momento mismo de la emergencia, porque por eso es que está implícito la Comisión de Emergencia para poder haber determinado quiénes eran los que eran beneficiarios que estaban cumpliendo el supuesto de estar en el terreno y haber resultado afectados en su vivienda para el momento en que se dio la siniestralidad.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo entiendo bien que el programa cubre ciertas familias que tuvieron problemas de emergencia, etcétera, pero estoy pensando, como en el Banco lo que tenemos son recursos para la atención también individual donde puede ser obviamente construcción de vivienda y no sé cómo el terreno nunca va a ser propiedad, sin embargo, entiendo que los terrenos se están pagando, estamos pagando terreno y vivienda, entonces no sé quién está recibiendo el dinero del terreno, pero entonces le estoy entendiendo que no pueden llegar a ser propietarios nunca porque es un terreno de JAPDEVA y lo que se

les está dando es un derecho de uso por 50 años posiblemente prorrogable a 50, el resto de la población que no está dentro de PROERI, mi pregunta es, podrían estas familias que viven en esa finca, el resto que no están dentro del programa y que nunca el programa las va a ver porque el programa ya se está terminando y no va a hacerse bajo este mecanismo que ustedes han establecido en este momento, ¿estas otras familias podrían tener vivienda según el artículo 10 o habría que es pensar en algún programa especial y particular para ellos dentro del BANHVI?

Sr. Cedeño Monge: Es que es precisamente es lo que te estoy diciendo, ellos nunca van a poder entrar en el sistema ordinario porque no son titulares del objeto, en este caso por eso el bono en sí no se les castiga que no puedan usar el sistema tradicional, pero ya tendrían que cumplir con los requisitos del 10, aquí lo que estamos perpetuando es que hay una condición específica que se está atendiendo por una situación concreta y que en este momento lo que se le está dando es la solución habitable a través del tiempo, pero precisamente para que el BCIE pudiera girar, era tener la certeza de que el terreno jamás iba a salir de las manos del Estado. Ya si hay otras eventualidades que son requeridas en nivel judicial, son ajenas al proyecto, ¿qué es lo que estamos diciendo?, aquí no importa la titularidad, aquí lo que importaba era colocar la solución en el tanto y cuánto pudiéramos intervenir entre el titular y el beneficiado como mediador para que pudieran tener una relación de entrega en uso precario que no podía el reglamento de JAPDEVA tener y efectivamente colocar una solución a este momento sin conversar la titularidad y eso no quiere decir que las personas no puedan optar por entrar en el sistema tradicional cuando tenga su propio terreno o pueda pedir terreno más construcción en el tanto y cuanto tenga la posibilidad de cumplir los requisitos; por eso es que aquí no se sanciona y esto no les queda como para decir que pueden optar una sola vez por el bono porque este bono no se les está dando a la persona del sistema tradicional, sino que es un bono PROERI específicamente colocado a esta figura, a este proyecto y que en todo caso retorna a manos del Estado y el Estado está solventando el préstamo que genera por BCIE, ahí estamos.

Directora Ulibarri Pernús: Yo le estoy entendiendo bien, voy a darle la palabra Guillermo que la pidió.

Director Alvarado Herrera: Gracias, después de lo contestado y analizado con doña Eloísa, entonces me queda claro, porque teníamos otra información que lo que ha venido formulando JAPDEVA, INVU y MIVAH no es entonces la continuidad para el programa que ya se ha dado en la administración anterior, precisamente o por el convenio firmado y directamente el desarrollo de la figura de permiso de uso, estamos entonces básicamente

1 en un esfuerzo para los recursos PROERI con la figura entonces presupuestaria con la
2 restricción presupuestaria que eso denota y bajo el tema de la aprobación de un proyecto
3 que se tramitó dentro del programa anterior y ahora entonces se retoma con los recursos
4 PROERI y con estas condiciones que ya se han señalado.

5 Yo, don William, le rogaría y me imagino que así lo hará la administración, nos pueda remitir
6 tanto el convenio de JAPDEVA, como el convenio del INVU con las familias, a fin de poder
7 entender dos cosas que a mí particularmente me preocupan y quisiera analizarlas en forma
8 de legalidad, la que ya presenté y es bajo qué figura legal dentro de ese estudio jurídico
9 que han hecho las instituciones, bajo qué figura legal JAPDEVA ha trasladado al INVU
10 como ente, por decirlo así, intermediario para desarrollar el programa de PROERI bajo esa
11 figura; y lo segundo, cómo se asegura el derecho bajo un convenio establecido por el INVU
12 que no es el propietario de la propiedad y las familias con respecto a eso que ha sido
13 aprobado más una renovación, según lo que escuché, para poder dilucidarlo, pero me
14 queda claro y por eso lo pido que ustedes han hecho el análisis legal para poder estructurar
15 esto así y está amparado en temas de legalidad y entraremos entonces a verlo.

16 Como lo dije en esa oportunidad, yo espero por supuesto y como ustedes lo saben, lo sabe
17 doña Gabriela en el INVU y la Presidente Ejecutiva de JAPDEVA y la Ministra que, en el
18 caso nuestro, escucharemos por supuesto lo que nos corresponde, que es el criterio legal
19 del BANHVI cuando se presenten los bonos. Yo termino aquí porque tenemos una larga
20 agenda, solicito nada más don William si nos pueden remitir entonces los convenios
21 respectivos y el estudio de legalidad que dio paso a ellos, gracias.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, Ericka va usted y yo creo que ahí podemos, con la
23 intervención de Ericka, cerrar el tema para continuar los otros asuntos. Ericka, por favor
24 adelante.

25 **Sra. Masís Calderón:** Gracias, muchas gracias a todas las partes y muchas gracias a don
26 William por la aclaración y a la licenciada de JAPDEVA.

27 William nada más tengo una duda ahí que igual es la que hemos mantenido, ya nosotros
28 hicimos la revisión para conocimiento de los miembros de la Junta Directiva, efectivamente
29 a nosotros el INVU ya nos remitió desde hace ya bastantes días atrás, a raíz de la solicitud
30 que se había hecho por acuerdo de Junta, tenemos el convenio y tenemos las adendas al
31 convenio, tenemos la certificación que emitió doña Gabriela efectivamente en relación con
32 el artículo 10 del BANHVI y también tenemos el contrato o el acuerdo que suscribe el INVU
33 con las familias. Con esto ya nos quedó sumamente claro y evidentemente no tendríamos
34 ninguna oposición, nada más la siguiente consulta. Ahora incluso decía don William en el

1 cierre que en los contratos hemos visto y para no seguir atrasando el tema, efectivamente
2 no hay una cláusula entre las familias con los beneficiarios, no hay una cláusula donde se
3 establezca por cuánto plazo va a tener esa dación de uso estos beneficiarios, entonces si
4 lo decía originalmente el convenio que este contrato o este acuerdo tenía que tener esa
5 cláusula, más sin embargo, teniendo clarísimo que igual estamos dando un derecho de uso
6 o ustedes están dando un derecho de uso y que nosotros estamos dando la constitución
7 del bono para la construcción de las viviendas, en ese caso lo único que nosotros no
8 teníamos claro o que buscaríamos una precisión, es detallar, en caso de que este contrato
9 se rescinda o se resuelva de manera previa, si es JAPDEVA o si es el INVU que estaría
10 restituyéndole a las familias lo que se le otorgó por concepto de bono familiar de vivienda a
11 las familias o si se le restituye a la familia, se le restituye al BANHVI o a quien se le va a
12 restituir, porque igual ahora en el cierre me parece que indicaba el licenciado William que
13 el bono no se le está dando, o sea, que no es un subsidio que se le está dando a las familias
14 y que eventualmente estas familias podrían volverse a postular a un bono familiar de
15 vivienda y que entonces la construcción o la inversión, los fondos públicos que se hayan
16 dado quedan ahí, digamos, como que si fuese, permítanme utilizar la figura, como que si
17 fuera una vivienda de estas que estamos utilizando ahora de que tiene un beneficiario sale
18 otro, una vivienda comunitaria entre comillas. Entonces nada más lo que nosotros teníamos
19 la duda, después de haber analizado todos estos documentos, era esto, que si estamos
20 claros o si esa es la línea de que efectivamente este beneficiario en cualquier momento
21 podría llegar ante una resolución o rescisión, si puede volver a pedir un bono porque parece
22 que esa es la línea y entonces porque así no está en la línea nuestra, o sea, en la ley del
23 Sistema no estaría bajo esa normativa; y lo otro es que en caso de que si se le va a hacer
24 la rescisión o la resolución, ese dinero, los fondos invertidos en la construcción a quién los
25 van a reintegrar y si se reintegran evidentemente en primera línea sería al beneficiario al
26 bono, pero entonces esas serían mis dos dudas, nada más para poder aclarar y tener claro
27 el tema cuando se vayan a presentar los casos a nivel de BANHVI.

28 **Sr. Cedeño Monge:** Si me permiten voy a darle respuesta antes de proyectar una cosita,
29 efectivamente no hay retribución porque el que está asumiendo el préstamo es el Estado...,
30 dice Kateryn Arroyo que necesita retirarse, la compañera de JAPDEVA, entonces para nada
31 más para que lo tengamos en cuenta.

32 **Sra. Arroyo Gamboa:** Sí, disculpá don William, nada más para indicarles que debo de
33 retirarme pues tengo que conectarme la Junta Directiva de JAPDEVA.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo muchas gracias por su participación.

1 **Sra. Arroyo Gamboa:** Con gusto, hasta luego.

2 [Se retira de la sesión la señora Arroyo Gamboa]

3 **Sr. Cedeño Monge:** Okey, retomando entonces, como les indicaba, no hay una devolución
4 por cuanto el Estado es el que está asumiendo el préstamo directamente contra la BCIE,
5 porque es una condición que están haciendo para el Estado, consolidar una solución al
6 estado de emergencia. Ahora bien, para contestarle a don Guillermo precisamente lo que
7 a él le nace la duda y que es perfectamente, esta figura nace del Código Civil, nosotros no
8 podemos basarnos en lo que sería un acuerdo marco de convenio institucional por cuanto
9 el uso precario como tal, este instituto de uso precario no lo tiene JAPDEVA dentro de su
10 reglamento, si inclusive JAPDEVA hubiera tenido el uso precario, nosotros no habiéramos
11 tenido que intervenir como mediadores entre JAPDEVA y el uso de dominio del beneficiario,
12 entonces, ¿qué es lo que nace?, el artículo 289 el Código Civil regula la posibilidad de
13 otorgar usufructo y permisos de uso sobre los bienes de dominio público, estableciendo la
14 posibilidad de revocarlos por razón de oportunidad, conveniencia y respecto a dicho.

15 Aquí está el artículo 289, ese derecho se regirá por el título que se haya constituido,
16 entonces sabiendo que el dominio sobre un objeto compone el uso, el fruto y la habitación
17 y el goce sobre la cosa, el uso de habitación es una facultad que está dentro del uso,
18 entonces JAPDEVA a nosotros nos traslada el uso del dominio efectivamente por una
19 normativa de Código Civil, no por la tradicional figura de uso precario contemplada en la
20 legislación general de la administración pública. No obstante, en materia civil efectivamente
21 el convenio se da en la figura del otorgarnos el uso a nosotros y a su vez autorizarnos a
22 trasladar a un tercero el uso de habitación, ¿qué es lo que decimos?, que el 289 es el que
23 nos autoriza a nosotros y facultad y el 266 la propiedad de cada uno de los derechos
24 especiales que comprenden no tiene más límites que los admitidos por el propietario, el
25 propietario admite que efectivamente nosotros podemos trasladarlo al tercero y para no
26 perjudicar al tercero tiene que estar escrita al registro de la propiedad, al fin y al cabo, como
27 les digo esto se está regulando por materia civil y por una contingencia especial que nace
28 a partir del PROERI con el BCIE y como les digo no habría el retorno y no hay una limitante
29 para la persona a título personal porque efectivamente lo que le estamos cediendo es el
30 uso por un tiempo determinado, el presupuesto lo subsume el Estado porque es una
31 condición de garante sin entrar a definir quién es la titularidad, ese es otro tema sino
32 simplemente solventar la solución de vivienda a estas personas que fueron afectados por
33 una condición extrema natural y con un siniestro en específico y que efectivamente se les
34 prolongará la solución de vivienda a través del tiempo, esa es la naturaleza, por eso como

no se les está girando un préstamo título personal al sujeto, sino que el objeto está asumiendo el préstamo que el Estado asume y que a su vez el estado recibe después de la concesión dada por el periodo que corresponde el plazo en el contrato y efectivamente en el contrato madre está establecido que son 49 años a partir de entrada en vigencia este convenio y que serán prorrogable 49 más a voluntad de JAPDEVA, eso es lo que queda determinado.

Director Alvarado Herrera: Don William, viera que le agradezco la explicación, yo creo que tenemos que dar paso a la revisión de este análisis de legalidad tanto desde el convenio de JAPDEVA, como de ustedes con las familias para poder verlo nosotros a raíz de la normativa del Sistema. Yo ya comprendí muy bien las explicaciones de cómo han tratado de desarrollar un proceso dentro del Estado que le permita efectivamente, como usted lo dijo y ya lo había yo señalado, de intermediación con las familias para poder efectivamente desarrollar los recursos de PROERI.

Lo que preguntaba ahora la Asesoría Legal es un tema con respecto a nuestro ordenamiento y por eso decía yo que hacía ver que, a las instituciones en las figuras de sus máximos jerarcas, igualmente aquí tenemos que ver los señalamientos que corresponden dentro de nuestro marco verdad y que tampoco [inintendible], que ustedes han planteado, el tema es cómo se puede ese planteamiento desarrollar dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así que don William le agradezco, no sé si al final contestarán lo que señaló la Asesoría Legal, creo que es importante por supuesto contestarlo porque después de revisada la forma en que ustedes han venido estructurando todo esto, porque ese es el análisis que nosotros haremos dentro de la normativa del Sistema, cómo podemos insertar en ese proceso que ustedes construyeron, no sé si me expliqué don William.

Sr. Cedeño Monge: Sí, de hecho, me queda súper claro más bien don Guillermo, nada más para que tengan en cuenta, precisamente la única diferencia que habíamos tratado de hablar con doña Ericka haciendo mención de eso precisamente, es que como no son fondos directamente del BANHVI no se puede aplicar y lo que se está haciendo es más bien utilizar el sistema ordinario para aplicar la figura más análoga para que pudiéramos justificar que las personas cumplen con requisitos, que merecen la oportunidad y que la solución de vivienda está justificada y motivada como un acto administrativo que obedece una necesidad, entonces por eso por no obedecer a fondos BANHVI, precisamente es que nada más lo estamos utilizando en el tanto y cuánto se deben ajustar a precisamente ese sistema, pero no quedan impactados a título personal porque ellos no han pedido la ayuda al sistema ordinario, ni se les veta el sistema ordinario, porque son otro contenido presupuestario y

1 como en este momento no les va a quedar a ellos como titular, no podemos ponerle un
2 castigo a quien no está recibiendo el beneficio, esa es la naturaleza.

3 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto, lo comprendí, es básicamente que ustedes están en
4 esta oportunidad actuando bajo el programa PROERI, que es un recurso del BCIE y por
5 tanto encuadraron este esquema, no es como se lo decía yo, la información que teníamos
6 era retomar el programa que ya teníamos con JAPDEVA, es básicamente el tema de
7 PROERI con recursos propios del PROERI y ahora tenemos que ver si eso
8 efectivamente..., lo que ustedes estructuraron, es posible para el Banco poder desarrollarlo,
9 gracias.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Voy a ir cerrando aquí con Mauricio. Mauricio intervenís vos por
11 favor y cerramos ahí ya las intervenciones para poder continuar con los otros puntos.

12 **Sr. González Zumbado:** Muy rápido, bajo los parámetros y la explicación que don William
13 y lo que señala don Guillermo, aquí ya me queda un poco no sé si más claro o más confuso
14 el tema de la consulta que quería plantear, porque se señala, por ejemplo, dentro de las
15 obligaciones de INVU, que a las familias se les establece una serie de parámetros que
16 tienen que cumplir para continuar con los beneficios del programa y dice en el punto E de
17 las obligaciones de INVU, que en caso de que el INVU tuviera conocimiento de algún
18 incumplimiento por parte de los beneficiarios del presente proyecto se activará la cláusula
19 de rescisión y resolución, conforme el procedimiento establecido en el presente convenio,
20 es decir, las familias podrían perder el derecho de habitación en esas viviendas. Me parece
21 que por ahí andaría la línea y hace referencia al programa PROERI, a la ley orgánica de
22 JAPDEVA y al INVU, pero no señala nada que tenga que ver con la ley del Sistema
23 Financiero Nacional para la Vivienda, pareciera que es por el tema de que se considera que
24 estos recursos no tienen nada que ver con el FOSUVI, me refiero en ese caso a los 10 años
25 de limitaciones que tiene el BANHVI y a las condiciones que se establecen, aunque sí se
26 mencionan, creo que es en el contrato que se le firmó a las familias y luego también se
27 señala que el INVU fiscalizará al menos una vez al año con seguimiento e informes
28 trimestrales el cumplimiento por parte de los beneficiarios de esa cláusula; entonces no sé
29 si esto va a ser durante los 50 años o si hay un periodo de tiempo x, como le digo, nosotros
30 por lo menos en el Sistema tenemos limitaciones que se dan por 10 años y en el caso de
31 que alguna familia se le rescinda el beneficio o el contrato, entonces quedaríamos en la
32 misma condición que se mencionaba o que decía Ericka, la propiedad quedaría a nombre
33 JAPDEVA, no hay devolución de recursos del bono por considerarse que son recursos

1 PROERI, no sé si lo estoy analizando adecuadamente o si esto se maneja de alguna
2 manera diferente.

3 **Sra. Masís Calderón:** Perdón don William, antes de que interviniera Mauricio a eso era lo
4 que me iba también a referir, entonces estamos partiendo del hecho que finalmente como
5 son recursos que vienen de PROERI y no vienen de FOSUVI y que igualmente sería como,
6 según entiendo aquí, es como un híbrido del subsidio porque en sí volvemos a decir que la
7 ley señala 10 años de limitaciones, como dice Mauricio, y entonces estaríamos combinando
8 parte de la ley del Sistema con parte de cuando no son exactamente recursos del Sistema
9 o de FOSUVI y entonces ahí básicamente esa era la conclusión con la que iba a llegar
10 como lo que está señalando Mauricio, entonces más bien muchas gracias don William si
11 nos puede aclarar a los dos.

12 **Sr. Cedeño Monge:** Precisamente, así como lo interpretan es, porque al fin del cabo al no
13 estar en el sistema tradicional esta flexibilización se da porque el préstamo no lo está
14 asumiendo la persona, lo está asumiendo el Estado, el Estado es el que va a su vez a
15 cancelar al BCIE porque está dando una respuesta para una situación concreta de
16 siniestralidad, entonces no tiene la posición de garante quién está usando el objeto porque
17 ni siquiera está de titular, nunca va a llegar a conformar parte de su patrimonio por ser un
18 demanial que le pertenece a JAPDEVA y estar fuera del punto de apropiación y como tal
19 no se le castiga precisamente porque no va a gozar de esa titularidad, es un derecho que
20 siempre se va a mantener en precario, pero que no se le puede llamar precario porque
21 JAPDEVA no contiene la figura, entonces, ¿qué lo que es el equivalente al uso precario?,
22 la figura de dación de uso de habitación con un periodo de tiempo determinado y donde
23 efectivamente la prolongación a través del tiempo, el uso o buen uso JAPDEVA se lo
24 informará a la administración, más ella tomará la decisión porque la solución de vivienda
25 continúa en terreno JAPDEVA y esto no le influye a que la persona beneficiada puede optar
26 por el sistema tradicional y acudir a buscar su propia casita en un lugar diferente lo que
27 pasa es que esto es personas que precisamente hayan vivido todo su vida, valga la
28 redundancia, y efectivamente no quieren salir de la zona y las condiciones no van para
29 dársele el reconocimiento como titular siendo un terreno JAPDEVA y además no pueden
30 optar por en forma directa porque no cumplirían nunca con el requisito del artículo 10,
31 entonces al fin y al cabo, ¿qué es lo que se está solventando?, una solución para un
32 siniestro en tiempo complejo en caso en específico y por un tiempo determinado, por eso
33 es que nunca entra dentro de la titularidad y no se le aplica las restricciones de ley porque

no es quien está en posición de devolver el préstamo ante el BCIE por ser fondos PROERI y porque precisamente el Estado fue el que subsume este préstamo.

Directora Ulibarri Pernús: Muy bien les vamos a agradecer a los señores de JAPDEVA y del INVU por su participación, las aclaraciones que se han hecho a las dudas y quedamos ya más más conocedores de la situación, así que muchísimas gracias y buenas tardes a los señores, muy amables.

Sr. Cedeño Monge: Buenas tardes.

Sra. Madrigal Garro: Buenas tardes, gusto en verlos.

Directora Ulibarri Pernús: Igualmente, David seguimos con la agenda por favor.

Sra. Salas Rodríguez: Permiso doña Eloísa, me retiro.

Sra. Masís Calderón: Yo también me retiro, muchas gracias y ahí queda Marcela en representación de la Asesoría, buenas tardes.

[Se retiran de la sesión los señores Calderón Quirós, Madrigal Garro, Cedeño Monge, Jiménez Elizondo y Masís Calderón]

Director Alvarado Herrera: Perdón, porque ya vamos a cambiar de tema, pero yo tengo un tema de conclusión porque es importante. Queda claro qué es lo que estructuró JAPDEVA, INVU y MIVAH y las familias; lo que todavía no queda claro es cómo se estructura eso dentro de la ley 7052 y principalmente dentro del tema de FOSUVI, así que Marcela queda pendiente el análisis de la Asesoría Legal con respecto a lo que se formuló, a lo que señalan según lo entendí, pero habrá que leer todo lo actuado, es simplemente un mecanismo que permite a familias que están financiadas por recursos externos de BCIE o de un programa BCIE del Gobierno de la República obtener viviendas.

Ahora, el tema que es cómo se inserta eso en los programas de vivienda del FOSUVI, porque don William reiteraba, son recursos que no son del Sistema y eso me dejó a mí ya entonces preocupado porque lo que yo pensaba, porque se nos había informado era que era la forma en que se continuaba el programa anterior, ya veo que no y ahora entonces don Walter y Marcela, lo que queda aquí es ver cómo se integra lo formulado con la ley 7052 en el entendido en que nosotros no somos los que estamos poniendo los recursos, en el entendido entonces que como no ponemos los recursos, no estamos hablando de bonos de vivienda.

Sra. Alvarado Castro: Usan la plataforma del Sistema en realidad nada más.

Director Alvarado Herrera: Sí, perdón, pero entonces no es el uso de los bonos porque son recursos propios, aquí el tema es que estamos de por medio y adelantamos los recursos, entonces eso no me queda muy claro y entonces como pasamos ya de punto

Walter y Marcela queda pendiente para ver el programa de Barras 3, que está dentro de la priorización, que todavía no tenemos claro cómo es esta integración, ¿me explique o no doña Marcela?

Sra. Alvarado Castro: Sí, yo tengo exactamente los mismos comentarios que usted y eso es lo que tenemos que definitivamente tratar de hacer el “match” digámoslo así, entre lo que ellos están planteando y el uso de nuestra plataforma por decirlo de alguna manera, porque van a usar a nuestras entidades autorizadas, van a usar el Sistema Financiero Nacional para Vivienda, pero con recursos propios, entonces eso es lo que tenemos que ver exactamente, nosotros teníamos un criterio ya, si era que nos lo pedían hoy para exponerlo, lo que teníamos era en cuanto a lo del plazo, en cuanto a la figura de la dación de uso, en cuanto a la legislación que ellos usaron para hacer el convenio, ante todo eso nosotros estábamos completamente de acuerdo y sabíamos que tenía toda la viabilidad legal, ahora viene la parte procedimental de esto, ¿cómo se inserta esa figura dentro del Sistema?, pero entonces eso es lo que nos queda ahora de tarea a la Administración con el FOSUVI, analizarlo, correcto, así es.

Director Alvarado Herrera: De acuerdo, termino entonces sólo señalando ese análisis se ocupa cuando efectivamente la Administración vaya a presentar sea antes o en el mismo momento la aprobación de un proyecto priorizado que dice Barras 3. ¿Así es don Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Así es.

4° Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el periodo 2026

Sr. González Zumbado: Don David si pudiera incorporar a Selene Serrano, por favor.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Eloísa, nada más un par de temitas, tal vez si me permite, es con el tema de la aprobación de la redistribución, queríamos aclarar bien porque ya ustedes habían visto y habían dado el visto bueno de lo que la redistribución ordinaria, del presupuesto ordinario, sin embargo, queríamos ya presentarlo para que quedara como acuerdo ya de Junta, la redistribución tanto del ordinario, como lo que acabamos de ver ahora de lo que faltaba del artículo 59 y cómo va a quedar el saldo de este 59 para bonos que son de extrema urgencia que dejamos ahí una parte, un saldo y cómo va a quedar la redistribución del extraordinario, no sé si nos darán chance de hacer esto ya o más bien cuando se conecte otra vez doña Grettel, porque veo que hay 4 apenas.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, mejor cuando se conecte Grettel para que ella esté presente, ¿eso no lo habíamos visto anteriormente ya en la otra sesión?

Sr. Muñoz Caravaca: Ya lo habíamos visto, ya ustedes le habían dado el visto bueno, pero era como para dejarlo listo y tal vez Luis me ayudas con esta parte.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí y también, vamos a ver, ya hice averiguaciones acá, el tema de la redistribución como tal es de aprobación casi inmediata, solamente tenemos que presentarla a Contraloría y de una vez recibimos visto bueno prácticamente eso es inmediato, lo que si va a Contraloría y dura un mes es el presupuesto extraordinario, entonces ahorita lo que le vamos a mostrar justamente es para que ya quede en firme y podamos tomar el acuerdo con doña Grettel presente de cómo quedaría ya el escenario final y más bien esto nos ayuda que podamos ejecutar más rápido, porque solamente quedaría uno de todos los proyectos quedaría para presupuesto extraordinario, entonces eso realmente nos ayuda muchísimo para la colocación de los bonos.

Directora Ulibarri Pernús: Ok perfecto, Luis entonces lo vemos cuando regrese Grettel en el punto que sigue, inmediatamente que ella regresa.

Sr. Muñoz Caravaca: Y el otro temita doña Eloísa es la capacitación, el punto 9, la capacitación que tiene que darles doña Rita, esto dura alrededor de 45 minutos, entonces para tomar la previsión doña Eloísa, sí habría que parar como a las tipo 6 y cuarto, algo así de lo que el punto que estemos viendo para iniciar y ver esa esa capacitación, si a ustedes les parece.

Directora Ulibarri Pernús: Esta capacitación, ¿tenemos tiempo hasta cuándo para recibirla?

Sr. Muñoz Caravaca: Déjeme averiguar, pero yo creo que todavía tenemos chance, ahorita lo confirmo con Carlos Castro que tengo aquí a la par, pero sí ya la teníamos programada para el lunes, ahora la pasamos para hoy, si no tendríamos que reprogramarla otra vez para el lunes, pero ya le averiguó doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, es que este tema anterior nos llevó demasiado tiempo y valió la pena, obviamente, pero mejor sigamos y vámonos un poquito más rápido Mauricio. [Se incorpora a la sesión la señora Selene Serrano Delgado, funcionaria de la Auditoría Interna]

Sr. González Zumbado: Así como introducción lo que les vamos a presentar es el plan anual de la auditoría 2026 de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Control Interno, nosotros tenemos hasta el 15 de noviembre, que sería este sábado, para poder incorporarlo dentro del sistema de la Contraloría General de la República, por eso es que requerimos

que quede aprobado hoy y como hay 4 miembros yo creo que no hay ningún inconveniente porque doña Grettel lo aprobó junto con el Comité de Auditoría, que era el otro tema que es importante destacar que ya este plan fue presentado al Comité de Auditoría y fue debidamente aprobado, los dejo con Selene y estamos ahí a disposición para cualquier consulta.

Sra. Serrano Delgado: Buenas noches, como decía Mauricio, vamos a presentarles de manera sucinta el plan anual 2026 para la determinación del universo auditable de esta auditoría siempre toma como base el mapa de procesos del Banco, la alineación con los objetivos estratégicos institucionales, su importancia estratégica y una valoración de riesgos, esta evaluación que se hace cada 2 años, en este año se realizó y permitió establecer el nivel de criticidad y periodicidad de cada proceso, lo que nos sirve a nosotros para poder priorizar cuáles son las auditorías que van a ser incluidas en el plan y ejecutadas por este despacho, además se toma en cuenta toda la normativa emitida por órganos de supervisión donde tal vez se vuelven procesos de cumplimiento y los requerimientos de las partes interesadas.

Entonces, para la parte del modelo de priorización nosotros como le explicábamos utilizamos esos 3 factores de estrategia, riesgo y control, no voy a entrar en mucho detalle, pero nosotros vamos dando puntaje y a partir de ese puntaje es que definimos la criticidad por cada proceso, por cada macro proceso y puede ser que varios procesos o varios procedimientos generen un grupo que va a ser auditado.

Entonces esos 3 factores están dados por niveles de 5 niveles en una escala de importancia baja, media, alta, crítica o de cumplimiento y además acá en la parte de la calificación que tiene que ver con la valoración de riesgos, nosotros utilizamos elementos como la parte normativa, la complejidad, si ese proceso o procedimiento tiene denuncias, como está el ambiente de control, cuáles son los estudios recientes que se han realizado, cuál es el nivel de automatización que tiene el proceso, si está sujeto de auditoría externa, el cumplimiento de recomendaciones, como se comporta, cuál es el volumen financiero transaccional y si tiene recursos administrados por terceros, además de la calificación que le da la unidad de riesgos a los procesos o procedimientos.

A partir de ahí también como parte de los requerimientos de las partes interesadas para este año 2025, nosotros en el mes de octubre específicamente el 14, le solicitamos al Comité de Auditoría, a la Junta y a la Gerencia General que presentaran cualquier elemento que ustedes consideran prioritarios para poder nosotros alinearlos con nuestro plan anual, a partir de ahí recibimos mediante el oficio 953 del 2025 de parte don Dagoberto, una solicitud

1 donde ellos definían 11 puntos específicos relacionados a elementos que él consideraba
2 que eran importantes, de esos 11 nosotros tomamos en consideración 9, no quiere decir
3 que no hayamos considerado los 2 que tienen que ver con el labor de cumplimiento
4 normativo institucional y con el tema el seguimiento del plan estratégico, sino que eran
5 temas que ya habían sido o estaban considerados en nuestro plan anual del 2025.

6 Entonces, por esa razón no se reitera la planificación para evitar la duplicidad y asegurando
7 de una adecuada administración de estos recursos. A partir de ahí los 9 puntos que sí
8 consideramos de la Gerencia General, por ejemplo, con respecto a la contratación y
9 ejecución de los proyectos habitacionales FOSUVI, esta auditoría va a realizar 4 estudios,
10 uno relacionado con la auditoría operativa de la gestión del bono familiar, uno relacionado
11 a la colocación del bono, otro relacionado con el control de proyectos en ejecución y el
12 seguimiento del acuerdo 2 del artículo 4, que es respecto a la fiscalización de recursos
13 FOSUVI.

14 Luego, además tenemos la solicitud relacionada a la calidad en la gestión y administración
15 de contratos FOSUVI, para eso vamos a estar trabajando con la auditoría operativa y
16 financiera de los procesos de gestión financiera del FOSUVI y superávit ampliado.

17 La efectividad de los controles en supervisión de entidades autorizadas va a estar dado por
18 la auditoría operativa de supervisión de entidades, por la auditoría operativa de control de
19 proyectos en ejecución y al seguimiento del acuerdo 2 artículo 4 sobre la fiscalización de
20 recursos FOSUVI.

21 Para el tema del riesgo, vamos a hacer una auditoría operativa de gestión de riesgos, la
22 auditoría de carácter especial que es la de cumplimiento de la normativa SUGEF y SEVRI,
23 una auditoría operativa de los procesos de gestión de control interno y la auditoría carácter
24 especial sobre continuidad de negocio y seguridad.

25 Para el tema de riesgos de conflicto de interés vamos a estar trabajando la CONASSIF 4-
26 16 con el tema de procesos de gobierno corporativo e incorporar dentro del alcance de los
27 procesos de gestión de control interno también elementos relacionados a este tema.

28 Para la valoración de gobierno corporativo, además de la auditoría de carácter especial de
29 CONASSIF 4-16, que esto es cumplimiento, también se hace la auditoría operativa de
30 Administración Superior.

31 Al igual para el tema de roles y segregación de funciones entre Alta Gerencia y Junta
32 Directiva, se repiten estas 2 auditorías.

33 Y para el tema de procesos administrativos y de soporte se van a evaluar los procesos de
34 gestión de tesorería, los procesos de recursos humanos, los procesos de adquisiciones, los

1 procesos de administración bienes y servicios, los de gestión documental, los de auditorías
2 sobre temas de sistemas de información, tanto en la parte de planificación estratégica de
3 tecnologías de la información, sobre pistas, logs y derechos de acceso lógico, la
4 administración y control de la propia normativa interna de TI, la auditoría sobre el desarrollo
5 de implementación y ejecución del sistema SAP del proyecto OPTIMUS y el seguimiento al
6 cumplimiento de las disposiciones sobre acumulación significativa de vacaciones y
7 seguimiento cumplimiento de recomendaciones de órganos de fiscalización.

8 Aquí podemos ver que casi que todos los procesos asociados a la Dirección Administrativa
9 se están evaluando en la primera parte y para evaluar la efectividad de la política pública
10 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda estaríamos trabajando con la auditoría
11 operativa de gestión de buen familiar, la de colocación de bonos, la de control de
12 proyectos, la del seguimiento del acuerdo para la fiscalización de recursos FOSUVI, la
13 auditoría operativa de los procesos de gestión financiera y la auditoría de carácter especial
14 relacionada con procesos de gobierno corporativo.

15 Nosotros, a su vez, hacemos una distribución de la planificación del recurso humano
16 distribuido en semanas, en total hemos distribuido 250 semanas entre los distintos auditores
17 y las áreas especializadas lo que nos permite asegurar una cobertura adecuada de las
18 auditorías programadas, las semanas no asignadas en la distribución del trabajo
19 corresponden a periodos destinados para vacaciones actividades de capacitación y
20 asignaciones no planificadas entre el plan anual, que estas asignaciones pueden ser
21 servicios de prevención, refrendos, requerimientos de partes interesadas, atención de
22 denuncias, investigación de hechos presuntamente irregulares, entre otros.

23 Además, nosotros en el año 2025 hacemos una planificación de los recursos
24 presupuestarios que van a ser ejecutados en el 2026 y esto básicamente se basa en el
25 presupuesto que contempla los recursos necesarios tanto remuneraciones, el tema de
26 servicios profesionales especializados como jurídicos, económicos, de ingeniería, además
27 de partidas para viáticos y transportes y la parte de equipo inmobiliario.

28 Básicamente para asegurar la debida gestión de la Auditoría y permitir una adecuada
29 generación de los trabajos.

30 A partir de ahí tenemos un plan anual de trabajo que consta de 34 auditorías de las cuales
31 29 son auditorías operativas entre ellas auditorías operativas, auditorías operativas de
32 procesos, auditorías operativas financieras, auditorías de tecnologías de información y la
33 auditoría continua.

Tenemos 5 de carácter especial que corresponden a auditorías enfocadas en la verificación de cumplimiento normativo como gobierno corporativo, gestión de riesgos, todo el tema que tiene que ver con normativa SUGEF y continuidad de negocio.

Entonces aquí podemos ver el detalle de cuáles son operativas, las operativas puras son los seguimientos tanto a los acuerdos, al cumplimiento de recomendaciones y el cumplimiento de las disposiciones de acumulación de vacaciones, las de procesos son las todas las que tienen que ver con gestión de las comunicaciones, colocación de bonos, control de proyectos, procesos de crédito, fideicomisos, atención de quejas, la parte documental, recursos humanos adquisiciones, gestión legal, gestión de control interno, gestión de la mejora continua, la auditoría operativa los procesos de gestión de supervisión de entidades y lo que tiene que ver con riesgos.

Luego, en la categoría de auditoría operativa financiera, tenemos la auditoría operativa financiera de los procesos de análisis de casos de la gestión de bono familiar de vivienda del FOSUVI y la auditoría financiera de los procesos de gestión financiera del FOSUVI y superávit ampliado y las de auditorías de tecnología de información, vamos a hacer una auditoría operativa sobre sistemas de información, sobre la planificación, administración del área tecnologías de información, esa es el PETI del Departamento de Tecnología de Información sobre todo lo que tiene que ver con pistas de auditoría, logs, derechos de acceso lógico, además una auditoría operativa sobre la administración y control de la normativa interna de TI y la auditoría sobre el desarrollo e implementación, de ejecución del sistema SAP o proyecto OPTIMUS.

Además, tenemos 2 auditorías continuas que son la auditoría de los procesos de administración superior, donde se realiza una evaluación sistemática el cumplimiento de los acuerdos tomados por la Junta y la auditoría operativa sobre el cumplimiento al plan de acción de la CONASSIF 5-17.

Además, con respecto a las auditorías de carácter especial, tenemos todo lo que tiene que ver con CONASSIF 4-16 y Gobierno Corporativo, SUGEF 12-21 y la ley 8204 para el tema de prevención de legitimación de capitales, la auditoría de carácter especial sobre la normativa asociada al cumplimiento del riesgo y SEVRI y la auditoría de plan de continuidad de negocio y normas de seguridad y por último la auditoría de carácter especial sobre la variable de social PAS.

Eso sería de parte de nosotros no sé si tienen alguna consulta, no sé si fue muy rápido.

Directora Presidente: Hola, buenas tardes, ya estoy de vuelta por aquí, Grettel. No sé quién estaba de Presidente, ¿doña Eloísa?

1 **Director Alvarado Herrera:** Sí, estaba doña Eloísa.

2 **Directora Presidente:** Okey, doña Eloísa continua usted un ratito o continúo yo, usted me
3 dice.

4 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, no tengo ninguna observación con respecto al plan,
5 pero si me recordó que tenemos pendiente el informe de la Auditoría con respecto al
6 superávit, ¿verdad que ya está entregado a Junta Directiva?

7 **Sr. González Zumbado:** Sí señor. Ese informe se comunicó, pero no se ha programado
8 todavía para verlo en sesión.

9 **Directora Presidente:** Don Guillermo yo no sabía esto, que buen recordatorio, información
10 nueva para mí.

11 **Director Alvarado Herrera:** Yo veo necesario que se programe lo más pronto posible
12 porque ahora en la exposición me lo recordaron y no tengo observaciones, gracias.

13 **Directora Presidente:** Okey entonces yo tomándole la palabra don Guillermo, no sabía que
14 existía esto o por lo menos no lo tenía como mapeado mi mente, yo le pedí a don Luis Ávila
15 y a Walter que presentarán el lunes el detalle, pero financiero del superávit específico, pero
16 entonces si además hay una auditoría, queda de película que veamos las 2 cosas el detalle
17 financiero y los resultados de la auditoría. Entonces don Mauricio, Walter y Luis me gustaría
18 que presenten las 2 cosas el lunes si es posible.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señora, así será.

20 **Directora Presidente:** Excelente, gracias don Guillermo.

21 **Sr. González Zumbado:** Importante que el corte del estudio nuestro ya tiene su ratillo de
22 haber sido emitido ese informe, pero el tema es que no ha sido programado para verlo en
23 Junta, pero si es importante ver por lo menos desde nuestra perspectiva el contenido, me
24 parece que es importante

25 **Directora Presidente:** Muy bien, entonces dejemos esos 2 puntos de una vez en agenda
26 para el próximo lunes, por favor muchísimas gracias. No sé si alguien más tiene manita
27 levantada.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, don Luis tiene una consulta, don Luis adelante.

29 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Es para ver justamente un punto y para que quede ahora si
30 completamente claro cómo debemos aprobar el tema de la distribución.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón Luis, tal vez la consulta acerca del informe de auditoría y
32 después vemos lo de la distribución.

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** De la auditoría sí tenía nada más un tema, no vi muchos o no sé si
2 no pude ver la amplitud de la presentación, temas FONAVI, ¿hay alcances en temas
3 FONAVI?

4 **Sr. González Zumbado:** Sí señor, está la parte de crédito y la parte de intermediación
5 financiera.

6 **Sr. Avalos Rodríguez:** ¿De los nuevos productos?

7 **Sr. González Zumbado:** Específicamente no.

8 **Sr. Ávalos Rodríguez:** ¿Se podría incluir algo?, sí sería de interés porque hay productos
9 que son nuevos que tienen ahí una perspectiva un poco interesante y también ver que son
10 productos que no están siendo tal vez tan atractivos para las entidades autorizadas, sería
11 interesante también conocer un poquito a fondo cuál es la realidad de estos productos, pero
12 se los dejo justamente a su criterio si ustedes lo ven conveniente poder incluir algo
13 relacionado con este tema, creo que también de la parte FONAVI tenemos algunos
14 productos que son interesantes y que podríamos evaluarlos.

15 **Sr. González Zumbado:** Sí, como señaló Selene, el plan está hecho con una base que
16 tiene que ver con el tema de riesgos y toda la parte normativa, en el caso de FONAVI tal
17 vez en la parte de operativa de los procesos de proyección, control y seguimiento podría
18 ser que eventualmente podamos ver algo relacionado con el tema y con el tema de crédito
19 también el otorgamiento de recursos a las entidades a través de los diferentes programas
20 que se tengan, podría ser que ahí analicemos parte de lo que tiene que ver con productos,
21 si no lo podríamos considerar eventualmente y precisamente por esa razón es que nosotros
22 previo, lo hicimos en octubre le solicitamos a las diferentes áreas si tienen algún tema
23 importante que consideren, sin embargo, usted no estaba en ese momento, pero me parece
24 que eso podría ser un tema importante que podríamos reconsiderar en algún momento a la
25 hora de ponerlo como un objetivo tal vez en algunas de las evaluaciones de FONAVI.

26 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Excelente, ojalá que sí, creo que también el tema de FONAVI es
27 relevante para el Banco y creo que hay algunas áreas que le podemos dar un poquito de
28 seguimiento y ver justamente cómo estamos y qué oportunidades de mejora tenemos en lo
29 que estamos haciendo hoy en día y también lo que estamos programando para futuro que
30 para mí es sumamente importante los productos nuevos y como estratégicamente los
31 estamos viendo desde la parte gerencial y sobre todo desde la parte de auditoría que nos
32 puede dar una luz de qué camino seguir. Muchas gracias don Walter.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Alguien más, no veo manos levantadas, esto es informativo,
34 ¿verdad Mauricio?

Sr. González Zumbado: No señora, necesitamos que sea aprobado, el problema es que veo que sólo hay 4 miembros conectados por el tema de la firmeza.

Directora Ulibarri Pernús: No, lo podemos aprobar y cuando entra la Ministra le pedimos..., reivindicamos.

Sr. González Zumbado: Ya doña Grettel está, el que no veo que esté es don Miguel.

Sr. López Pacheco: Se acaba de salir don Miguel.

Directora Presidente: Continuemos y yo le digo a él que no ayude.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger lo recomendado por la Auditoría, le voy a dar firmeza, esperando que don Miguel entre a Junta para poder dársela.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme, esperando los votos para firmeza.

Directora Presidente: Voto positivo y damos firmeza en lo que entre Miguel.

Directora Ulibarri Pernús: Yo también, voto positivo y doy firmeza.

Directora Presidente: Listo, muchas gracias.

Sra. Castro González: Que pasen buena noche, me retiro.

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

Directora Presidente: Don David, usted nos indica que punto sigue en la agenda, por favor.

Sr. López Pacheco: Sí señora, lo que pasa es que ahora que usted estaba ausente don Walter y don Luis estaban planteando retomar un minutito el tema de la redistribución del presupuesto de FOSUVI para plantearles una moción de acuerdo y de resolución para adelantar el tema del presupuesto extraordinario.

Directora Presidente: Pero ya lo habíamos votado antes.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, votamos la priorización, pero lo que queremos dejarlo ya es que se autorice que se autorice lo que es la modificación por aparte, el presupuesto extraordinario por aparte, tanto de artículo 59, como de bono ordinario para que ya con este acuerdo nosotros sí podamos decirle en este caso a la parte financiera que proceda con el trámite correspondiente en Contraloría, ¿esto qué nos va a dar?, la modificación prácticamente queda presentada y autorizada por Contraloría posiblemente la próxima semana si lo hacemos de esta forma, entonces solamente quedaría un proyecto pendiente de aprobación por Contraloría que eso sí se llevaría un mes, pero solamente sería un proyecto del total de lo que vimos y simplemente es para la tema de claridad y que todos sepamos de que sólo hay un proyecto que se encontraría en Contraloría General hasta que sea aprobado, que más o menos podría llevarse un mes, pero los otros proyectos sí ya podrían empezar su camino normal, entonces esto sí sería importante que lo podamos...

Directora Presidente: ¿Y tenés la propuesta de acuerdo Luis?

Sr. Avalos Rodríguez: Sí, ya lo tengo, de hecho, se los voy a mostrar.

5° Solicitud complementaria con respecto a la propuesta de redistribución de recursos del presupuesto FOSUVI 2025 y distribución de recursos provenientes de una asignación extraordinaria del FODESAF

Sr. Ávalos Rodríguez: Esto es lo que ya aprobaron, nosotros en total tenemos que distribuir los dieciséis mil diecisiete millones, esta primera parte de proyectos ya aprobados por la Junta Directiva suman cuatro mil trescientos cincuenta y tres y quedarían once mil seiscientos sesenta y cuatro dentro de lo cual hay la modificación por diez mil ochocientos seis y ochocientos cincuenta y ocho de presupuesto extraordinario, lo que ya aprobaron ustedes fueron esto que incluye lo que es la modificación y el presupuesto extraordinario, pero en este caso aquí solamente voy a reflejar lo que es la modificación, dentro de la modificación el único proyecto que se estaría llevando a Contraloría sería el proyecto de Barras 3, este sería lo único que quedaría incompleto, lo que estamos haciendo es dejando trescientos sesenta y seis mil millones para lo que es aprobación de modificación presupuestaria y seiscientos millones para lo que es el presupuesto extraordinario y más doscientos cincuenta y ocho millones que los estamos colocando en lo que es COOPEUNA, que esto es para los proyectos de casos de emergencia en Salitrillos de Aserri y con esto completamos los ochocientos cincuenta y ocho millones que corresponden al presupuesto extraordinario del artículo 59.

Ahora bien, ya esto también lo habían aprobado, que era el presupuesto extraordinario de bono ordinario donde le íbamos a dar recursos a MUCAP por setecientos millones y a Grupo Mutual por quinientos ochenta y siete millones, de esta forma es como nosotros estaríamos atendiendo justamente todo lo que es modificación presupuestaria y presupuesto extraordinario tanto de artículo 59, como de bono ordinario, entonces tomando así el acuerdo de Junta ahora sí podemos trasladar toda la información a financiero para que haga el trámite correspondiente en Contraloría, como les digo lo que es modificación presupuestaria que son todos estos proyectos quedarían ya prácticamente para que los puedan ejecutar la próxima semana, si Dios lo permite y tenemos el visto bueno casi inmediato de la Contraloría General de la República, entonces esto es una muy buena noticia.

Directora Presidente: Luisito, yo solamente tengo una consulta, ¿qué significa que Barras tenga que ir a la Contraloría?, porque PROERI es más bien prioridad, ¿qué significa eso?

Sr. Ávalos Rodríguez: Hay una parte que va a ir a la Contraloría, pero ellos ya tienen presupuesto para ir trabajando, ellos tendrían ya trescientos sesenta y seis millones para ir trabajando y en espera de que la Contraloría apruebe los seiscientos millones que quedarían pendientes.

Directora Presidente: Además viene un poco de plata, que entiendo es un poco más de quinientos mil dólares del reembolso del BCIE, esos también podrían utilizarse.

Sr. Ávalos Rodríguez: Podrían utilizarse para eso.

Directora Presidente: En 2 platos, no puedo darme lujo de tener atrasos, no vamos a tener atrasos.

Sr. Ávalos Rodríguez: Correcto no vamos a tener atrasos, entonces de esta manera ya nosotros con este acuerdo procederíamos a pasarlo a Financiero y Financiero ya tendría la propuesta tanto de la modificación, que la modificación la traeríamos ya en firme para subirla a Contraloría el día jueves si Dios lo permite y el presupuesto extraordinario también lo tendríamos disponible ya para cargarlo a Contraloría para su revisión y posiblemente su aprobación dentro de un mes aproximadamente.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger lo recomendado por la Administración y lo hago en firme, cuando Miguel nos dé la firmeza.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme, con la firmeza de Miguel.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: Gracias a todos, muchas gracias a Luis y Walter.

Yo quisiera ver la agenda don David si es posible para ver de todo lo que queda que es lo más urgente, ¿qué queda?, ¿don Walter iríamos por el punto 4?

Sr. Muñoz Caravaca: Estaríamos con el punto 4 en este momento, después tema confidencial de Junta.

Directora Presidente: Alguien me dijo en la sesión anterior que este punto 9 tenía fecha de caducidad.

Sr. Muñoz Caravaca: Acabo de consultar, todavía podríamos reprogramarlo para la otra semana doña Grettel, es una capacitación con doña Rita. Hay que hacer la capacitación y después ella nos va a hacer un examen.

Directora Presidente: ¿La persona está esperando en este momento?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, yo nada más tendría que avisarle que no se va a dar si ustedes lo tienen a bien, si hay que hacer la capacitación doña Grettel, habría que parar por tarde a las 6 y cuarto para que nos dé chance en 45 minutos escuchar la capacitación para terminar a las 7.

Directora Presidente: ¿Y el tema confidencial de la Junta Directiva?

Sr. Muñoz Caravaca: Es un tema confidencial de la Junta Directiva, este era un tema de un informe de la Auditoría de un proyecto específico en Puntarenas.

Director Alvarado Herrera: Perdonen, si todavía tenemos tiempo para la capacitación de la Oficialía, yo diría que más bien salgamos de las prioridades y vemos la capacitación la semana vemos la capacitación la próxima semana.

Directora Presidente: Vemos la capacitación la próxima semana, ¿decís vos?

Director Alvarado Herrera: Sí, igual lo podríamos hacer jueves.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, sí todavía tenemos chance.

Director Alvarado Herrera: Estos temas que nos urgen porque todo está contemplado en el "sprint" del cierre de este año.

Directora Presidente: De acuerdo, yo le voy a hacer honesta me encantaría poder presentar hoy la matriz de proyectos que doña Marisol ha venido intentando presentar semana tras semana y no lo hemos podido ver y justamente con ese comentario que dice don Guillermo es mi espíritu de presentar esto, esta matriz de proyectos con problemas para atender prioritariamente, básicamente es mi propuesta como Ministra, de trabajo de este siguiente mes, entonces si les parece lo podemos ver ya.

Director Alvarado Herrera: Ministra, pero creo que para ver esos puntos que tenemos incluido el 8, yo creo que tenemos tiempo son las 5 y 41, más bien creo que hay que avisarle a doña Rita que veremos de hoy en 8 su capacitación, porque además tenemos examen y tenemos tiempo para ver estos puntos.

Directora Presidente: Okey, sí concuerdo, entonces don Walter dígale a doña Rita que no nos espere para ser un poco solidarios, que lo dejamos para la siguiente semana.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, ya le estoy comunicando.

Directora Presidente: Perfecto, Caña Real también es urgentísimo.

Director Alvarado Herrera: Estamos a tiempo de salir de todos los demás.

Directora Presidente: Okey, entonces continuemos con el punto 4.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, yo me voy a desconectar en este punto, me avisan cuando terminen.

Directora Presidente: Entonces vamos a ver el tema confidencial y que Walter no se tenga que retirar en este momento, démosle prioridad al confidencial, es prioridad. ¿Ese quién lo va a presentar Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Confidencial lo presenta Mauricio.

Directora Presidente: ¿Quiénes se tienen que desconectar don David?

Sr. González Zumbado: Todos, solo quedan los miembros de Junta Directiva.

6° Tema confidencial de Junta Directiva

[Al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el artículo 25 del Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, el señor Auditor Interno y el señor Hamilton Gross Noguera, funcionario de dicha dependencia, con el propósito de conocer un tema declarado confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Muñoz Caravaca, Ávalos Rodríguez, Alvarado Castro y López Pacheco, así como las señoras Castro González y Araya Rodríguez, y se suspende la grabación de la sesión.

Una vez discutido el tema, se retira de la sesión el señor Gross Noguera]

7° Declaración de firmeza de los acuerdos 2 y 3 de la presente sesión

[Se reinicia la grabación de la sesión y se reincorporan las señoras Castro González y Araya Rodríguez, así como los funcionarios Ávalos Rodríguez, Alvarado Castro y López Pacheco]

Directora Presidente: Entonces, ¿cuáles son los acuerdos que quedaron pendientes de firmeza don David?

Sr. López Pacheco: Perfecto, ya le comento a Miguel, que los demás ya los votaron a favor. El primero es la aprobación del plan anual de la Auditoría para el próximo año, que se aprobó en los mismos términos que lo planteó la Auditoría Interna.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Sr. López Pacheco: Gracias, y el segundo es una adición a la propuesta que había presentado la Administración de prioridades de proyectos donde se está planteando ya la redistribución de los recursos del FOSUVI y la aprobación del presupuesto extraordinario que tiene que remitirse a la Contraloría para incorporar los nuevos fondos.

1 **Director Arrieta Berrocal:** Perfecto, de acuerdo en firme ambos.

2 **Directora Presidente:** Muchas gracias don Miguel y buenas noches.

3 *****

4

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

6 *****

7

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 70-2025****DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2025****ACUERDO N°1:**

Avalar la priorización de proyectos en análisis para aprobación según presupuesto disponible del artículo 59, en los mismos términos propuestos por la Administración en el documento que se adjunta al expediente de esta sesión y que forma parte del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Dar por conocido y aprobar el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2026, de conformidad con el documento remitido a esta Junta Directiva por parte de la Auditoría Interna con el oficio BANHVI-AI-OF-175-2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que la Administración ha expuesto a esta Junta Directiva información detallada sobre los recursos presupuestarios asignados y adicionales disponibles del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) para el ejercicio 2025, según sus diferentes fuentes, así como la ejecución registrada al mes de setiembre del presente año y el inventario de casos en trámite en el BANHVI y en las Entidades Autorizadas; y en función de estos elementos y con el objetivo de propiciar el mejor aprovechamiento de los fondos disponibles, somete a la consideración de este Órgano Colegiado una propuesta para la reasignación y distribución de recursos entre las Entidades Autorizadas.

Segundo: Que los resultados del análisis que al respecto se ha efectuado tanto en la presente sesión como en las sesiones número 67-2025 del 27 de octubre de 2025, y número 69-2025 del 10 de noviembre de 2025, se encuentran contenidos en el oficio BANHVI-SGF-OF-0050-2025/BANHVI-DF-OF-0967-2025 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FOSUVI, el cual comprende, en lo que ahora interesa, el detalle de los recursos del FOSUVI a reasignar y distribuir, correspondientes a los programas de Bono Ordinario y de bonos Artículo 59 para el presente año.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración en el citado oficio BANHVI-SGF-OF-0050-2025/BANHVI-DF-OF-0967-2025, con el propósito de favorecer el mayor aprovechamiento de los fondos disponibles para el presente año.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar la propuesta de asignación de recursos correspondientes a Bono Colectivo, según las prioridades establecidas por el MIVAH, de conformidad con el detalle indicado en el Cuadro N° 4 del oficio BANHVI-SGF-OF-0050-2025/BANHVI-DF-OF-0967-2025.

2) Aprobar la propuesta de reasignación y distribución de recursos del presupuesto extraordinario 2-2025 presentada para la tramitación de Bonos Ordinarios, según el detalle indicado en el Cuadro N° 12 del oficio BANHVI-SGF-OF-0050-2025/BANHVI-DF-OF-0967-2025.

3) Avalar la decisión de no realizar nuevas aprobaciones de casos individuales del artículo 59; las revisiones de los casos continuarán efectuándose para presentarse a aprobación en cuanto se disponga del presupuesto 2026.

4) Aprobar la propuesta de reasignación y distribución de recursos del presupuesto extraordinario 2-2025 presentada para la tramitación de Bonos de Artículo 59, según el detalle indicado en el Cuadro N° 13 del oficio BANHVI-SGF-OF-0050-2025/BANHVI-DF-OF-0967-2025.

5) De conformidad con el monitoreo permanente que realiza la Administración sobre el avance en la ejecución de los recursos, se estarán valorando nuevas necesidades de

reasignación con el objetivo de maximizar los niveles de ejecución de los recursos disponibles durante el presente año.

6) Se instruye a la Administración para que comunique a las respectivas entidades autorizadas los alcances del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-
