

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 73-2025**

5 **DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025**

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

7
8 Se inicia la sesión a las quince horas con diez minutos, en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Guillermo Alvarado
10 Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Miguel
11 Arrieta Berrocal y Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; se incorporan a la sesión
12 posteriormente y asisten a la sesión de forma virtual, por medio de la plataforma de
13 Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de
14 la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

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

21
22 Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, las
23 señoras Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y
24 Asentamientos Humanos, y Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del
25 Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

26
27 Ausente con justificación: Julián Arias Varela, Director.

28 *****

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

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

33 1º. Aprobación de orden del día.

34 2º. Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 69-2025, del 10/11/2025.

- 3°. Propuesta de reglamento a la Ley No.10.477, “Ley de vivienda productiva de interés social”. (Oficio BANHVI-GG-OF-1112-2025)
- 4°. Solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para la autorización de un nuevo programa de emisiones de títulos valores en colones con garantía subsidiaria del Estado. (Oficio BANHVI-GG-1102-2025)
- 5°. Tema confidencial de Junta Directiva.
- 6°. Resultados de la aplicación de la evaluación de idoneidad de la señora Grettel Vega Arce. (Oficio BANHVI-OCN-OF-0008-2025)
- 7°. Solicitud de aprobación de dos bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-1125-2025)
- 8°. Informe de la Auditoría Interna sobre el descargo de la empresa constructora al informe CE-ESP-008-2024, denominado “Auditoria de Carácter Especial Proyecto Caña Real – Juan Viñas”. (Oficio BANHVI-AI-OF-172-2025)

1° Aprobación de orden del día

Directora Presidente: Buenas tardes, ¿alguien tiene alguna observación a la propuesta de agenda?, yo tengo 2 puntos nada más, va a estar el Director de Vivienda del Ministerio de Vivienda en el punto que tenemos como punto 5, el de vivienda productiva y me ha pedido que si lo podemos poner prácticamente de primero porque él necesita estar en una reunión virtual. Entonces sería elevar el punto 5 a lo que ahorita es el 3, antes de lo mío y ya después vemos lo mío y lo demás y luego pasar el tema de don Dagoberto que a mí me interesa mucho verlo, pero hay unos compañeros de la Junta que están muy preocupados por la cantidad de urgentes que hay hoy, entonces pasarlo del 2 al 13 más bien. ¿Cómo estamos con correspondencia?

Sr. López Pacheco: Se vio toda la semana pasada, no hay mucha.

Directora Presidente: Bueno podemos dejarlo todo así cómo está, en todo caso está como punto 12. ¿Doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo voy a pedir que incorporemos en la agenda el tema de la revisión del perfil del oferente que lo tenemos para Gerente del Banco Hipotecario, es un tema urgentísimo, importantísimo, hay varios temas que sí fuera necesario podríamos quitar sin ningún problema porque creo que de los temas más importantes y urgentes que tiene este Banco es contar con la figura Gerente General y hay que empezar el proceso.

1 Entonces voy a pedir por favor que lo incorporemos en la agenda y yo lo pondría antes del
2 tema confidencial de Junta.

3 **Directora Presidente:** Gracias, doña Eloísa como hablamos antes en nuestro chat, creo
4 que ese tema lo podemos dejar para el jueves porque [inintendible] esto más bien
5 estábamos súper preocupados todos porque esta agenda es urgente toda, entonces mi
6 propuesta es que veamos lo del Gerente General en la sesión del jueves.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Viera que yo discrepo de eso porque aquí hay temas que ya
8 son muy viejos, por ejemplo, el superávit de FOSUVI, el 9 y el 10 son viejísimos, o sea, al
9 menos a hoy están totalmente desactualizados. El superávit de FOSUVI venía la semana
10 pasada, pero no lo vimos, pero ese es un informe de corte que..., el informe de auditoría,
11 eso no tiene nada que ver con el FOSUVI ahora, no sé qué será, pero es de Auditoría y es
12 un corte viejísimo, un corte del año pasado, yo lo vi y no me dio ninguna información.

13 **Sr. González Zumbado:** Sí, el tema es que a nosotros nos pidieron programarlo porque no
14 se había visto, el informe es de mayo de este año, tiene corte al 31 de diciembre,
15 [inintendible] que obviamente se había emitido en aquel momento, pero que ya tiene
16 recomendaciones que ya deberían estar atendidas.

17 **Directora Presidente:** Exacto, a mí más bien pensar en seguir pateándolo no me da gracia,
18 de parte mía no me parece quitar esos puntos, no sé los demás. ¿Don Guillermo?

19 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, yo igualmente no creo que haya un punto más urgente
20 que sacar el concurso del Gerente General y lo señalo porque ya recibimos el informe de
21 la Administración que propone, efectivamente los antecedentes y las bases del concurso,
22 incluso ya estuvo agendado en esta Junta Directiva y no se conoció, Igualmente nuestra
23 responsabilidad es conocer lo que ya la Administración presentó y lo tenemos todos.

24 Eso no quiere decir que hoy tenga que aprobarse, pero por lo menos la presentación ya
25 tuvo que haberse conocido.

26 Concuerdo que aquí hay temas que pudieron haber sido urgentes en su oportunidad como
27 la auditoría de superávit que está con corte de diciembre, hoy estamos noviembre, así que
28 al final me parece que lo que corresponde es que hoy presente la Administración la
29 propuesta del concurso, por la urgencia que tiene, no puede haber un tema más urgente
30 que salir ya del proceso de ver el concurso de la Gerencia General e incluso como lo señalé
31 en el chat de Junta, está la SUGEF en esta Institución y efectivamente lo que está
32 evaluando es el cumplimiento de gobierno corporativo; y el gobierno corporativo igual está
33 el capítulo de qué se hace cuando el Gerente General termina su periodo o renuncia.

Así que me parece que efectivamente hoy podríamos conocerlo, yo después del informe de la solicitud de financiamiento de Grupo Mutual no veo que haya tanta urgencia en los temas porque incluso creo que algunos están desde hace 2 sesiones y no ha pasado nada, incluso algunos desde hace 3 sesiones, dilatar este conocimiento no creo que sea sano.

Directora Presidente: Bueno, como Presidente yo lo que voy a decidir, reitero, es dejarlo para la sesión del jueves tal cual lo hablamos y hoy ver esta agenda, el hecho de que haya temas que tienen 2 semanas de estar ahí más bien genera más alarma que si tenemos Gerente General, entonces no veo qué pueda pasar de aquí al jueves.

Director Alvarado Herrera: Perdón Ministra, la Presidente de la Junta coordina el órgano, nada más le comenté eso, los miembros de Junta aquí todos somos iguales y proponemos que se incluye o no en la agenda ordinaria.

Directora Presidente: Ajá y se somete a votación, exactamente.

Directora Ulibarri Pernús: Yo quisiera escuchar el criterio de la Auditoría Interna sobre este tema, ¿qué nos puede decir de esto la Auditoría?

Sr. González Zumbado: Bueno, en realidad es obvio y es lógico que este es un tema que va a ser relevante, precisamente es la cabeza de la Institución, un tema de programación, o sea, estamos claros que la cabeza de la Institución ahorita es la Junta Directiva y ustedes definen como es el tema del nombramiento del Gerente General, podría ser programado hoy o podría ser programado la próxima semana, pero es un tema que sí me parece que es prioritario sobre cualquier otro tema se puede tener. Sin embargo, es una decisión de la Junta Directiva de cómo lo programan y por lo menos desde la perspectiva institucional ahorita tenemos un Gerente General nombrado de manera interina que puede estar cumpliendo con las funciones; sin embargo, desde la perspectiva del proceso como tal lo ideal sería que si ya se tiene la información, debería ser prioridad 1 como tema de análisis de la Junta Directiva; sin embargo, ustedes como Directores son los que toman la decisión.

Directora Presidente: Así es, totalmente de acuerdo con su criterio Mauricio.

Entonces someto a aprobación la agenda como está hoy, adelante don Guillermo por favor.

Director Alvarado Herrera: Yo sí voy a aprobar el cambio en la agenda para que se incluya el conocimiento del concurso de Gerente General a partir del punto 8.

Director Carazo Campos: Buenas tardes, yo creo que podemos ver el jueves el tema del Gerente General, no hay problema.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo tampoco tengo ninguna objeción en que lo veamos el jueves, no creo que en 2 días haya una tragedia con esto y el jueves yo personalmente tendría más tiempo de ver los documentos que, aunque ya han sido enviados yo no los he

revisado concienzudamente y preferiría revisarlos y tendría más tiempo para hacerlo el jueves que es dentro de 2 días.

Director Arrieta Berrocal: Yo también estoy de acuerdo en dejar el tema como está y el jueves ver este punto.

Directora Presidente: Yo voto igual que Miguel.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, lo primero que tengo que indicar es que hemos tirado la pelota y esto es un tema que fue puesto hace un mes, se ha dicho el siguiente jueves y el siguiente jueves y ya viene el siguiente jueves, lástima que los compañeros no han tenido tiempo de leerse bien esa información porque tenemos mucho tiempo de tenerla, además de que hay que leerse todos los documentos de Junta que me imagino que se han leído los documentos previamente. Yo realmente estoy totalmente en contra, me parece que un tema tan urgente y tan importante me preocupa que la Presidente de Junta esté pensando en que no es un tema tan importante y lo va a poner para el jueves y vamos a ver si el jueves es tan importante y viene en la agenda, espero que sí. Voto en contra.

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias.

2° Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 69-2025, del 10/11/2025

Directora Presidente: Iniciamos con la lectura y aprobación del acta de la sesión número 69 del 10 de noviembre.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada.

Directora Presidente: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Directora Presidente: Gracias, seguimos con lo del reglamento, voy a escribirle al Director que ya se puede conectar.

3° Propuesta de reglamento a la Ley No.10.477, “Ley de vivienda productiva de interés social”

[Se incorporan a la sesión el señor Manuel Morales Alpízar, Director de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos; así como la señora Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI]

Sra. Masís Calderón: Buenas tardes, Ericka Masís presente.

Directora Presidente: Buenas tardes don Manuel, bienvenido, yo no sé si todo el mudo tiene el placer de conocerlo.

Sr. Morales Alpízar: Buenas tardes, ¿cómo están?, gusto en saludarles.

Directora Presidente: Manuel adelante por favor con el reglamento de Ley de vivienda productiva de interés social.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Por qué no lo hemos visto en Junta el reglamento?

Sra. Masís Calderón: Lo vamos a presentar.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Por qué no nos lo han mandado a los miembros de Junta para conocerlo?

Sr. López Pacheco: Sí, está en agenda.

Directora Ulibarri Pernús: No, hoy no, desde que se hizo, me llama la atención porque hasta ahora oigo esto.

Directora Presidente: Ellos lo acaban de sacar, nosotros desde el Ministerio preguntamos y ellos lo estaban sacando.

Sr. Muñoz Caravaca: Perdón doña Eloísa no le entendí.

Directora Ulibarri Pernús: Ustedes la Administración, ¿cuándo nos mandaron ese documento?

Sra. Masís Calderón: La semana pasada.

Directora Ulibarri Pernús: Ajá, pero eso está hecho desde hace más tiempo, siempre vemos los reglamentos con mucho tiempo.

Sra. Masís Calderón: Ese es el borrador, o sea, el borrador nosotros lo pasamos hace tiempo a don Dagoberto.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno don Dagoberto no es la Junta.

Sra. Masís Calderón: No, por eso no está aprobado, le pasamos el borrador a revisión a don Dagoberto para que trajeran la propuesta aquí a Junta Directiva, esta es la propuesta de borrador para que ustedes lo revisen y lo valoren.

Directora Ulibarri Pernús: Okey.

Sr. Muñoz Caravaca: Hoy es una presentación para ver un resumen ejecutivo del reglamento doña Eloísa, ustedes lo ven lo pueden aprobar hoy o lo podemos dejar para después.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Saben qué me llama la atención, que es el Ministerio de
2 Vivienda el que venga a presentarlo.

3 **Sra. Masís Calderón:** No, él no lo está presentando, él lo está oyendo.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, solamente está oyendo, es que don Manuel estuvo participando.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Está bien.

6 **Sra. Masís Calderón:** Le voy a comentar a todos los miembros de la Junta Directiva, la ley
7 se publicó ya hace bastante tiempo y esta ley efectivamente dispone que le BANHVI debe
8 de reglamentarla conjuntamente..., como es una ley que con Banca de Desarrollo, con la
9 coadyuvancia del Sistema de Banca en Desarrollo con el IMAS y bueno la participación en
10 ese momento del Ministerio de Vivienda porque cuando comenzamos a trabajar en el
11 reglamento, efectivamente teníamos la participación en aquel momento del Viceministro de
12 Vivienda y de la Asesora Legal en aquel momento del Ministerio que era doña [inintendible],
13 comenzamos trabajando en su momento por parte de la Gerencia conformó una comisión
14 que estaba conformada por don Guillermo, el Subgerente Financiero en aquel momento,
15 don Walter, Subgerencia de Operaciones, el Departamento Técnico que era Mariella y la
16 Asesoría Legal evidentemente. Posteriormente, por parte del Ministerio se designó a la
17 licenciada Yazmín y el Viceministro don Walter Ledezma, entonces ese fue el equipo que
18 conformó la comisión en la cual estuvimos trabajando por bastante tiempo. Igual nos
19 colaboró el Sistema de Banca de Desarrollo y se fueron integrando posteriormente los
20 compañeros del IMAS.

21 Ya con la salida de don Guillermo, nos estuvo colaborando don Carlos Castro y
22 posteriormente ya casi cuando estábamos en el cierre de la redacción del documento nos
23 colaboró doña Tricia prácticamente cuando se integró como Subgerente Financiero y
24 finalmente don Manuel cuando ya se fue también el Viceministro; don Manuel Morales
25 estuvo haciendo la revisión de esta propuesta, entonces por eso es que don Manuel
26 también está integrado en esta comisión y hoy que estábamos haciendo la presentación
27 cuando nosotros remitimos la propuesta, el Ministerio hizo propuestas, hizo observaciones
28 al borrador nuestro que fue remitido a la Gerencia General en su momento, entonces don
29 Dagoberto dijo “bueno, hagan ustedes el borrador, cuando ustedes lo hayan trabajado como
30 equipo gerencial y demás me lo remiten a mí, yo hago la propuesta y lo remitimos ya
31 finalmente a la Junta” para que ustedes lo vean.

32 **Sra. Castro González:** Solo una observación, me parece muy oportuno que la
33 Administración anterior haya determinado que se incluyera al Ministerio de Vivienda como
34 aporte técnico a este reglamento y a todos los demás que se haya incorporado porque nos

1 recuerda que no somos uno solo, que somos parte de un sector y que trabajamos en
2 conjunto por un bien que es el objetivo de todos, así que muy oportuno que se haya
3 incorporado al MIVAH, gracias.

4 **Sra. Hernández Brenes:** Buenas tardes, como antecedentes, la publicación de la ley en el
5 mes de junio del 2024 Ley de vivienda productiva de interés social; esta ley se crea como
6 un instrumento de política pública con el objetivo de lograr una combinación entre una
7 solución de vivienda que también permita destinar parte de ese espacio a el desarrollo de
8 una actividad productiva, en el artículo 7 de esa ley se establece que el Banco tiene la
9 responsabilidad de reglamentar la ley tanto en lo correspondiente al otorgamiento del bono
10 familiar de vivienda para vivienda productiva, como en lo correspondiente a la conformación
11 del fondo de vivienda productiva, lo que se denomina la ley de FOVIPRO y evidentemente
12 esta responsabilidad para el Banco se encuentra también establecida en los artículos 57 y
13 65 de nuestra propia ley, de la ley 7052 en la que se establece que el Banco es la única
14 entidad con la facultad para aprobar todas las condiciones para el otorgamiento del subsidio
15 de vivienda y para el funcionamiento del FOSUVI.

16 Bueno acá no voy a detallar, ya Ericka lo comentó, el proceso de la operación que estuvo
17 conformado por un equipo interno del Banco y también contó con la participación inter
18 institucional de las entidades que se vinculan a esta iniciativa.

19 El objetivo del reglamento es definir el marco normativo, técnico, cooperativo y financiero
20 para el otorgamiento del subsidio de vivienda de interés social, además regular las
21 condiciones y procedimientos para el otorgamiento de este subsidio y el funcionamiento del
22 FOVIPRO.

23 También establecer la articulación interinstitucional con el Sistema de Banca de Desarrollo
24 y por último determinar requisitos constructivos, sociales y económicos aplicables a las
25 soluciones habitacionales que incorporen componentes destinados al desarrollo de
26 actividades productivas.

27 En cuanto al alcance, se señala que la población beneficiaria incorporará también casos
28 individuales y proyectos habitacionales atendidos mediante el subsidio total o parcial, así
29 como el crédito otorgado por las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
30 y los operadores financieros del Sistema de Banca de Desarrollo.

31 También se señala que en el caso de viviendas ya existentes que hayan sido financiadas
32 en el pasado con un bono de vivienda, podrán optar exclusivamente al crédito para lo que
33 es la actividad productiva y la población beneficiaria son las familias, adultos mayores,
34 personas con discapacidad en el núcleo familiar, mujeres jefas de hogar y jóvenes entre los

1 18 y 35 años con núcleo familiar de escasos recursos económicos y que tengan un
2 desarrollo o un proyecto productivo viable.

3 También se señala que sería aplicable este subsidio de vivienda de interés social tanto en
4 terrenos humanos, como en terrenos rurales.

5 En cuanto a los aspectos financieros, la ley, como mencionábamos antes, crea el fondo de
6 vivienda productiva, el FOVIPRO; se establece que tiene que ser administrado por el Banco
7 siguiendo las condiciones con las que ya se utilizan o las condiciones que ya se aplican
8 actualmente para la administración del FOSUVI, o sea, la administración de este fondo de
9 vivienda productiva serían exactamente las mismas condiciones bajo las cuales estarían
10 administrando el nuevo fondo de vivienda productiva.

11 Los recursos de este fondo estarían constituidos hasta por un 10% del FOSUVI según lo
12 que determine anualmente la Junta Directiva, eso se tiene que establecer en el acuerdo en
13 el que se hace la distribución del presupuesto del FOSUVI para cada año, se establece qué
14 porcentaje irá a destinarse al fondo de vivienda productiva con un límite máximo de hasta
15 el 10% que establece la ley.

16 En cuanto a costos administrativos también están establecidos a nivel de la ley un 8%, es
17 la suma máxima, 4% para el Banco como aplica actualmente para el FOSUVI y en este
18 caso un 4% para las entidades autorizadas siendo que si hay una tramitología adicional
19 relacionada con la coordinación con el Sistema de Banca de Desarrollo.

20 Con respecto a los recursos del Fondo de Vivienda Productiva, se destinarían
21 exclusivamente a lo que es el financiamiento del área habitable de la vivienda, mientras que
22 el espacio que se destina a la actividad productiva estaría siendo financiado por el Sistema
23 de Banca de Desarrollo junto con el equipamiento capital semilla y capital de trabajo que se
24 requiera para la actividad productiva.

25 Los gastos de formalización también pueden ser financiados tanto por el Banco, como por
26 el Sistema de Vivienda Productiva, en función de lo que aplica actualmente en esos
27 sistemas para la financiación de este tipo de gastos, o sea, en el caso del Banco no habría
28 cambio con respecto a lo que se aplica actualmente para el FOSUVI, ni tampoco sucede
29 de manera diferente para el Sistema de Banca de Desarrollo.

30 En cuatro requisitos, trámites y operativa, los requisitos en el caso del Bono Familiar de
31 Viviendas son los convencionales que se mantienen de acuerdo con lo que establece el
32 Ley 7052, además se requiere ser sujeto de crédito para un proyecto productivo viable
33 según las normas que ya tienen establecidas el Sistema de Banca de Desarrollo y
34 obviamente contar con todos los permisos requeridos para realizar la actividad productiva.

En el caso del BANHVI, igualmente los recursos se canalizan a través de las entidades autorizadas como instituciones de primer piso, las entidades autorizadas son las responsables de analizar los casos para el trámite del subsidio, en este caso de vivienda productiva y ejecutar la formalización y por su parte los operadores del Sistema de Banca de Desarrollo son los que analizarían la viabilidad del proyecto productivo y otorgarían el financiamiento para esos efectos.

Por su parte el papel del INA y del IMAS es el de dar acompañamiento y la formación empresarial, en este caso las personas emprendedoras tienen que evidenciar que han aprobado, o bien, convalidado algunos servicios de los servicios que prestan estos institutos en relación con lo que es la gestión empresarial.

Sra. Masís Calderón: Bueno, aquí los requisitos constructivos específicamente igual vimos algunas posibilidades a través de los compañeros del Ministerio de Vivienda, pero básicamente los mismos que se están aplicando en la actualidad, la situación de la obligatoria de la normativa técnica nacional vigente, los requisitos, el enfoque social cultural y productivo, aplican las mismas técnicas en cuanto a la variable social y el mismo tipo de normativa vigente, accesibilidad universal en construcción y mantenimiento, básicamente en este tipo de vivienda lo que hemos visto es que efectivamente el lote o la vivienda es la que tiene que tener esa naturaleza que tenga una doble naturaleza de no solo la vivienda, sino que tiene que tener también la naturaleza de una actividad comercial.

Adaptabilidad al contexto familiar y regional, optimización de recursos según subsidio y crédito que efectivamente que las familias puedan tener esta capacidad no solamente en cuanto al subsidio, sino que también puedan tener esa capacidad de endeudamiento.

Visión física entre las áreas habitables y productivas, a esto le vimos mucho tema de discusión con la gente de Banca de Desarrollo, porque efectivamente la vivienda tiene que tener un espacio y como es el espacio, si tenemos que tenerlo externo a la vivienda y qué es ese espacio, cómo se va a financiar. Primero, tiene que tener este título o esta certificación por parte del INA para poder decir yo tengo que tener un espacio por ejemplo para cortar cabello, para hacer uñas, quiero tener una sodita; entonces tengo que tener el certificado para la manipulación de alimentos o el certificado de soy una estilista y además poder tener la adaptación en ese espacio para el sistema eléctrico, piso antideslizante, las cabezas y este tipo de adecuaciones que tiene que tener ese espacio y la capacidad económica para el endeudamiento, no solamente tener las instalaciones eléctricas sino también todo lo que es el final de ese espacio.

Entonces ahí es la división entre lo que es la división física de la actividad y el resto de la vivienda.

Sr. Muñoz Caravaca: Tal vez para complementar más, esto es para evitar de que las personas utilicen su parte habitacional para hacer la parte productiva, por eso la prohibición de actividades productivas en dormitorios, baños y cocinas es redundante, pero es que una de las cosas que se discutió mucho acá de que la actividad productiva tiene que verse completamente aparte, si hay que adosarlo o tenerlo cerca de la casa habitación o adosarlo a la casa habitación, pero que sea totalmente aparte de la estructura.

Directora Presidente: Yo no lo veo redundante, más bien lo veo necesario de aclarar.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, igual lo del aislamiento acústico cuando se comparta la estructura, digamos si va a haber una actividad productiva que va a generar algún tipo de bulla, por ejemplo, secadoras o cosas por el estilo, obviamente que tenga considerado todo lo que es el elemento acústico con la propia casa de habitación. Y obviamente respetando la normativa que haya en el lugar, digamos el gobierno local, obviamente no va a permitir talleres mecánicos en un residencial, por ejemplo, todo eso está cubierto por la normativa actual.

Sra. Masís Calderón: Gracias, uso de materiales duraderos de bajo impacto ambiental, el diseño según el tamaño del lugar y costumbres locales, porque igual lo que decíamos es que en estas casas no estamos hablando de una vivienda tradicional de 42 metros cuadrados y que incluso tendríamos que pensar en diseños más innovadores y no en los diseños tradicionales que tenemos y ahí incluso nos decía en su momento don Walter que podríamos contar quizás con la participación de algunos otros constructores o el CFIA o la Cámara de la Construcción incluso, pensando en diseños un poco más innovadores para la utilización de estos espacios constructivos en este tipo de viviendas y no solamente lo que es vivienda individual, porque obviamente estaríamos pensando que dentro de los proyectos podríamos pensar en solicitarle a los desarrolladores que cuáles de estos proyectos o lotes podrían ser lotes con proyectos de viviendas productivas si es que dentro de las familias que están enlistadas como beneficiarios existe alguna que evidentemente tenga interés o tenga alguna actividad productiva que quiera desarrollar.

Luego dice adecuación a la actividad productiva específica, no se permiten diseños genéricos, o sea, la idea es que la familia esté identificada y se sepa cual es la actividad, no es que a mí se me ocurra decir vamos a hacer una vivienda para cualquier actividad que pueda surgir, no es porque evidentemente la misma ley dice que ya usted tiene que estar debidamente certificado en esta actividad, entonces no es como que yo diga tal vez más

adelante voy a poner una taquería o voy a poner una tienda, entonces es efectivamente es que yo ya esté certificado en esta actividad y con el fin de que es para esta actividad específica.

Finalmente, diseño modular, ampliación futura y adaptada a la dinámica familiar preferiblemente porque, como les decía, ya es que usted esté con una actividad profesional certificada o convalidada por el INA. Posteriormente los requisitos constructivos, el área habitable y el área productiva.

Sr. Muñoz Caravaca: Básicamente los requisitos constructivos, el área habitable que es de 2 a 3 habitaciones según el tamaño de la familia, igual va sala, comedor, cocina, baño, según normativa [inintendible] tal y como hemos estado trabajando. En la parte del área productiva, este es espacio adicional o adosado, como les decía anteriormente, a un lado del área habitable, que tenga su propia ventilación, iluminación y seguridad y el diseño tal y como lo decía Ericka, que sea específico según la actividad productiva, no es que entréguenme la casa y tal vez dentro de 2 años hago una taquería, sino que ya venga específicamente cuál va a hacer la actividad productiva para que el diseño de esa parte adosada a lo que es la área productiva y responda a los lineamientos de esa actividad económica. Adelante Tricia.

Sra. Hernández Brenes: Bueno, como conclusiones tal vez que la ley 10477 establece un nuevo modelo de vivienda productiva cuya finalidad es combinar, como decíamos, la solución habitacional con un espacio destinado a las actividades productivas y emprendimientos formales, que la aprobación de este reglamento constituye un requisito legal para poder implementar este nuevo modelo de vivienda productiva y para la creación del FOVIPRO y que con su aprobación estaríamos permitiendo dar inicio al otorgamiento de subsidios y financiamiento asociados a este programa generando un impacto social favorable y económico directo a las familias de bajos ingresos con emprendimientos propios.

La recomendación sería la aprobación del reglamento a la ley 10477, Ley de Vivienda Productiva de Interés Social, instruir a la Administración para la publicación del reglamento en el diario oficial La Gaceta e instruir la implementación operativa con las entidades autorizadas.

Directora Presidente: Tricia perdón, te interrumpo antes de llegar a esta recomendación, más bien yo sé que doña Marisol tenía algunas observaciones, doña Eloísa también, no sé los compañeros que están conectados, don Guillermo también.

Sra. Hernández Brenes: Claro, adelante.

1 **Sra. Masís Calderón:** Claro, esa era la idea, como les digo nosotros trabajamos muy
2 arduamente porque incluso fue al principio una discusión bastante extensa, primero fue una
3 discusión entre Banca de Desarrollo, FOSUVI, y demás porque la discusión inicial fue si los
4 recursos del BANHVI y del Sistema eran todos para cubrir el espacio productivo y la
5 vivienda o si solamente iba el Banco a financiar la vivienda y Banca de Desarrollo la parte
6 productiva, entonces ahí estuvimos en un estire y encoge de parte del Subgerente
7 Financiero, la parte FOSUVI y entonces ahí nos llevamos meses de meses en el análisis y
8 demás y ha sido bastante complicado el tema; finalmente determinamos con que el BANHVI
9 seguirá financiando la vivienda y que el espacio productivo, incluyendo todo lo que es el
10 menaje, es con la parte de Banca de Desarrollo.

11 Entonces así quedó plasmado el reglamento, salvo mejor criterio, por la cantidad de
12 recursos, por los fondos y demás, pero bueno igual estamos abiertos a la discusión, a los
13 comentarios porque esta es la propuesta que trajimos según lo que se trabajó con Banca
14 de Desarrollo y con el Ministerio, igual adelante sencillamente es un borrador, la propuesta
15 de la Administración y estamos abiertos a discusión.

16 **Directora Presidente:** Gracias, ¿Doña Eloísa?

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, obviamente creo que está bien, pero con lo que he
18 escuchado lo primero que quería saber es qué instancia va a aprobar el subsidio y que
19 instancia va a aprobar el crédito o financiamiento para la parte productiva, ahí es una
20 instancia porque recuerdo que se hablaba de una instancia común entre ambas y que se
21 aprobaban las 2 cosas, ¿cómo va a funcionar eso y cómo está constituido?, esa es mi
22 primera pregunta.

23 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, en realidad el financiamiento de la actividad productiva,
24 el proyecto productivo, sigue estando exclusivamente bajo el control del Sistema de Banca
25 de Desarrollo, de los operadores del sistema que son varias entidades, algunas de ellas
26 son nuestras mismas entidades autorizadas, pero otras son independientes y el tema del
27 subsidio va a ser aprobado por las entidades autorizadas. Son 2 procesos coordinados que
28 se llevarán de manera paralela, pero el subsidio sigue bajo el control de las entidades
29 autorizadas porque algunas de ellas no tienen el expertise para analizar los proyectos
30 productivos del Sistema de Banca de Desarrollo, mientras que los operadores son
31 exclusivos y, digamos, especializados en ese análisis. Lo mismo funcionaba al revés,
32 algunas de estas entidades no tienen la capacidad de analizar lo que es el cumplimiento de
33 requisitos que establece la ley para el otorgamiento del subsidio, entonces son temas que

se van a manejar desde las competencias de cada área de manera coordinada hasta llegar al financiamiento de los 2 elementos.

Directora Ulibarri Pernús: O sea, entiendo la lógica, el tema es cómo..., vamos a ver, cuando aquí llega un caso [inentendible], igual puede ser bono ordinario y espero que muchos lo consigan, pero llega la solicitud que aquí tiene un proceso, tiene un tiempo y a veces son meses de meses, espero que después no, pero la verdad es que es así ahora y este otro tiene otra lógica, ahora yo había entendido en un principio que se iba a hacer a través de entidades autorizadas que estuvieran también con Banca de Desarrollo.

Sra. Hernández Brenes: Sí, es una posibilidad.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, que ya estén trabajando con Banca de Desarrollo, eso va a ser un requisito para efectos de tramitar esos casos, ¿la entidad autorizada va a tener ese requisito?, ¿eso es lo que vos llamabas operador?

Sra. Hernández Brenes: Sí, exacto, esos son los operadores.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, que actualmente lo hacen, no sé cómo funciona, entonces el tema es cómo hacer coincidir ambos tiempos. Primero eso, lo otro es...

Sra. Masís Calderón: Perdón doña Eloísa, el operador, ellos sí lo tienen, el operador, ellos lo mantienen ahí y de hecho la gente del Sistema de Banca de Desarrollo, al menos a nosotros durante todas las reuniones, nos decían que dentro de la entidad ellos tienen los operadores, o sea, lo único es que la parte del crédito la analiza su operador de Banca en Desarrollo, pero que el expediente lo tiene la entidad autorizada y esa parte solamente la analiza su operador, o sea, es el mismo operador en la entidad autorizada, entonces que ahí no es que se va a salir y que va a analizar por un lado una cosa y por otro lado otra, el expediente se mantiene ahí.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, estoy entendiendo entonces que en la entidad autorizada la misma persona que ve lo del subsidio va a ver la parte productiva, es el mismo operador, eso estoy entendiendo.

Sra. Masís Calderón: Sí, eso es lo que nos dijeron a nosotros en todas las reuniones, que ellos tienen sus operadores, pero no es el mismo analista de FOSUVI.

Sra. Hernández Brenes: No es la misma persona.

Sra. Masís Calderón: O sea, el que analiza el bono es otro, pero sí está dentro de la entidad su operador.

Directora Ulibarri Pernús: Claro, yo entiendo que está dentro de la entidad obviamente, lo que de pronto hubiera sido buenísimo es que estuvieran entrenados los mismos analistas, pero no lo están. Entonces cuando se presenta el expediente tiene que ir también la

propuesta del espacio productivo, ese lo analiza el operador de Banca en Desarrollo y lo de vivienda lo analiza el otro, entonces están con presupuestos independientes y todo para que no se enreden.

Sra. Hernández Brenes: Es correcto.

Sr. Muñoz Caravaca: Es correcto, es un análisis crediticio integral, dentro de la entidad van a ir 2 figuras, el operador y el analista, entonces cuando ya venga la solicitud aquí tiene que venir integrada por parte de la entidad donde ya nos manden a nosotros la propuesta y ya nosotros lo podamos revisar.

Directora Ulibarri Pernús: Aquí tiene que venir integrada y a la entidad tiene que llegar integrada, o sea, el interesado va a tener que presentar sus planos ya con el área productiva incorporada y todo y presupuestos independientes para que sean analizados en forma independiente. Eso significaría entonces que el mismo constructor del área financiada por el Banco estaría construyendo también o diseñando la parte productiva para efectos de llegar con un solo paquete, bueno muy bien.

Sra. Castro González: Doña Eloísa, perdón que la interrumpa, pero en ese punto quería agregar, porque es muy relacionado, en ese punto qué pasa por ejemplo si la instalación de la casa o el sistema de gas si es una ventanita o lo que sea de venta de comidas implica más costos para el Sistema, ¿ya está contemplado?

Directora Ulibarri Pernús: Es independiente todo.

Sra. Castro González: ¿Es independiente todo?

Directora Ulibarri Pernús: Todo lo eléctrico, todo tiene que ser independiente.

Sra. Castro González: Pero es un solo medidor, entonces toda la instalación eléctrica puede requerir algunos incrementos en el costo o no, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, yo pensaría que deberían ser 2 instalaciones independientes desde el punto de vista eléctrico, tiene que haber un medidor para el negocio y tiene que haber un medidor para la casa, es que es estar utilizando 220 y la otra 110, bueno eso es lo lógico, porque si no se le va a ir la cuenta arribísima a la persona y va a salir carísimo.

Sra. Castro González: Y otra cosa, por ejemplo, si es un sistema de gas necesito la instalación en un tubo de cobre, ¿verdad?, que tiene otros costos asociados que podrían estar dentro de la vivienda, o sea, que podría incrementar el costo de la vivienda, necesita certificación para la instalación del sistema de gas.

Directora Ulibarri Pernús: Técnicamente a mí me parece que lo lógico es que las áreas vayan totalmente independientes, donde por ejemplo el área productiva tiene un costo

1 donde vos a reportar gastos y costos y todo del área productiva, eso no le importa a otro
2 cuando esté planteando ingresos y toda parte contable, que importa lo que gaste la casa,
3 lo importante es lo que gaste el área productiva, tiene que ser totalmente independiente de
4 todos los servicios, cuando vos haces apartamentos se ponen 2 medidores de agua y 2
5 medidores de luz y todo, eso se hace, eso existe fácilmente, no hay ningún problema, pero
6 eso técnicamente tiene que quedar bien claro a no ser que te presenten un plano y todo
7 mundo pegado del mismo sistema.

8 **Sra. Masís Calderón:** No está individualizado.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** No lo creo, pero, ¿cómo lo sabe?

10 **Sra. Masís Calderón:** Porque yo redacté el reglamento y estuve en todas las reuniones.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, el reglamento está en borrador de todas maneras.

12 **Sra. Masís Calderón:** Sí, por eso pero no está individualizado, porque no estamos
13 haciendo un local comercial, o sea, es una vivienda productiva, nosotros no estamos
14 financiando un local comercial, estamos financiando un espacio productivo dentro de la
15 vivienda, o sea, el BANHVI no puede dar un bono, porque si no lo que estaríamos haciendo
16 aquí es un espacio, o sea, un local comercial, si nosotros estamos haciendo 2 medidores,
17 2 medidores de agua, 2 medidores de luz, 2 medidores de cada cosa estaríamos haciendo
18 un local comercial.

19 **Directora Presidente:** Ericka, pero tomando en cuenta lo que dice doña Eloísa, que me
20 parece que técnicamente es correcto, por qué no se le pide a la persona, al beneficiario...,
21 nosotros como lo está diciendo Ericka lo que estamos es dando una vivienda que tiene la
22 posibilidad de ser productiva, entonces solicitarle como requisito al beneficiario que en el
23 momento en que va a tener su emprendimiento, si lo va a hacer, tiene que tramitar un
24 medidor individual para el negocio, dejárselo del lado del beneficiario la obligatoriedad.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que yo entiendo que todo se aprueba simultáneamente.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez si me permite, para la consulta de doña Marisol, pongamos
27 el ejemplo de la instalación de gas, eso se estaría financiando a través de la Banca de
28 Desarrollo porque es para la actividad productiva, el problema que estamos teniendo con
29 los servicios individualizados fue por un tema que no hemos podido avanzar, por ejemplo
30 en el bono de segunda planta es que el AYA no permite 2 medidores o 2 pajas en un mismo
31 terreno, entonces más bien estaríamos poniéndole una trampa al reglamento y estaríamos
32 haciendo inefectivo el reglamento, ¿por qué?, porque sí empezamos a pedir servicios
33 individualizados, empezamos a tener problemas de ese tipo, donde no va a haber
34 disponibilidad de agua en un lado, no sé si a el nivel del servicio eléctrico tal vez no nos den

2 servicios en un mismo terreno, y más con el concepto que está haciendo Ericka que nosotros estamos dando una vivienda productiva, no una vivienda y un local comercial, si bien es cierto, vamos a estar juntos, pero no revueltos, pero es una misma unidad habitacional productiva, así es el concepto como lo hemos estado trabajando.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cómo es la definición entonces Luis?

Sr. Ávalos Rodríguez: A nivel de costos obviamente esto implica un costo adicional para el beneficiario porque en realidad hay costos fijos de cada sistema, por ejemplo, en el tema de acueducto, usted paga por el servicio de agua, pero adicionalmente los costos fijos que vienen asociados son el tema de alcantarillados y más, entonces ese costo fijo se va a duplicar para el beneficiario, igual en el tema de la electricidad el alumbrado se va a duplicar, todos los costos que son fijos para un servicio lo va a tener que pagar para 2, entonces si es un incremento adicional para la familia.

Sra. Masís Calderón: Y además acordémonos que aquí lo que estamos diciendo, por eso también fue tanto la discusión, porque se supone que son artículo 59, entonces aquí entramos también en una contradicción que fue lo que necesitamos, muchísimas veces porque si la persona se supone que es de escasos recursos, entonces cómo decir que esta gente tiene capacidad de endeudarse para integrarse para hacer un espacio y además para amueblar todo este espacio, pensemos si usted va a decir bueno es un salón de belleza, entonces hacer el espacio, hacer el piso, poner todo lo que es el sistema eléctrico, todo lo que es mesas, sillas, o sea, lo discutimos un montón de veces porque conste que quedamos diciendo que todo este espacio lo va a financiar la familia porque dijimos no se está dando bono, igual lo que dijimos es un espacio, es una vivienda productiva, el BANHVI sigue dando bono para la vivienda, lo único es que las familias tienen la posibilidad de coger un espacio de esta vivienda para hacer la actividad productiva. Ahora bien, este espacio puede ser una ventanita, puede ser parte de la sala, puede ser parte de lo que era el espacio de la cochera y demás para hacer este espacio y tener esa actividad, previamente identificado porque si no lo que pasaría es que si pueden decir que me van a hacer un cuarto más, resulta que este cuarto no lo voy a usar para la actividad productiva, sino como un dormitorio más para cualquier cosa, entonces es un espacio productivo, pero verdaderamente identificado.

Directora Presidente: Gracias, tenemos la manita levantada de don Manuel Morales y don Marcos, don Marcos primero, después don Guillermo y después Manuel, adelante Marcos.

Director Carazo Campos: Le doy el espacio a don Manuel.

Directora Presidente: Okey, adelante don Manuel.

Sr. Morales Alpizar: Sí, gracias, yo quería referirme brevemente sobre este asunto de las redes, también repasando un poco el argumento de Ericka, en efecto separar redes creo que generaría un grado de complejidad importante, que la red eléctrica no es tanto el problema, poner otro medidor eléctrico, aunque puede generar una carga adicional, como bien decían para la familia beneficiaria, la realidad es que la mayoría de territorios del país no se le van a poner 2 medidores de agua para la misma familia, y la independización también de las redes eléctricas en términos de diseño y de construcción también tiene otras implicaciones que yo creo que habría que considerar y me parece aquí que el concepto de la vivienda productiva que viene muy de la mano con la productividad de la vivienda ha sido si quiere una deuda histórica en la vivienda social y que ha entregado el sector históricamente en el país, recordamos que la mayoría de estas familias necesitan la vivienda también para producir, también para vivir, para generar un ingreso adicional y por lo general son actividades que están vinculadas o asociadas a la misma administración cotidiana del espacio que habitan.

La ley tiene algunas brechas que identificamos que no fueron subsanadas, o sea, la ley está lejos de ser perfecta, pero cuando se presentan esos desafíos sabemos que un reglamento no va a resolver... [inintendible] de un monitoreo permanentemente conforme a la experiencia y como se va escalando el programa y la oferta de soluciones en esta línea para ir haciendo los ajustes a las especificaciones, por ejemplo, nosotros identificamos cuando nosotros revisamos el borrador previo al reglamento, hicimos ver dentro de las observaciones la importancia de que la tramitación, los requisitos de calificabilidad no fueran excesivamente rigurosos, que esto no fuera a ocasionar inequidad para personas que están en zonas lejanas en donde el acceso al INA, por ejemplo, se pueda volver complicado y eso es algo que se va a tener que estar monitoreando.

Un aspecto que no quedó subsanado en la ley es, por ejemplo, que la mayoría de planes reguladores en muchas zonas cuando tienen uso habitacional, el uso productivo no es conforme o una gran cantidad de usos productivos no es conforme según plan regulador; entonces, eso puede implicar también una dificultad de la tramitación de estos espacios de usos productivos para muchísimas de estas familias, pero, bueno, eso es un tema que desde la línea de política pública también la revisión de planes reguladores tiene que amoldarse, tienen que ver también con el hecho de que el reglamento debe ayudar a facilitar que lo que son usos lógicos que no va a generar un conflicto de convivencia en barrios, en áreas habitacionales, deben tramitarse sin demasiadas dificultades y mucho de la que hay que ir viendo es un problema de diseño, es un tema también de cómo se van haciendo los

diseños y creo que ahí es importante el acompañamiento que se dé al sector privado, a los desarrolladores para una adecuada integración de estos espacios y estos usos con la modalidad habitacional, va a implicar innovar, va a implicar estar [ininteligible] replicando y escalando buenas prácticas dándolas a conocer y, bueno, en esa línea por supuesto hay un compromiso fuerte del Ministerio de acompañar y apoyar ese proceso incluyendo por ejemplo el tema de qué pasa si ese uso productivo se solicita a través de un bono RAMT, cómo se van a manejar modalidades o temas de ese tipo. Entonces quería nada más como hacer alusión a esto, el reglamento también, repito, va a haber que estarlo monitoreando, ver adonde hay que hacer ajustes, calibrándolo a la realidad conforme esto vaya escalando y por supuesto es una oportunidad importante, por más que la ley esté lejos de ser perfecta por el tema de que la vivienda como instrumento de movilidad social tiene que tener esta versatilidad, esta posibilidad de que la gente pueda producir o aprovecharla para generar un ingreso nacional a nivel económico, entonces bueno se vienen unos desafíos interesantes y creo que es algo que hay que trabajar sectorialmente bastante sistémica y sistemática, gracias.

Directora Presidente: Muchas gracias don Manuel, adelante don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, primero por dicha el proyecto de ley avanzó, no como se quiso aprobar que es que los recursos productivos salieran del FOSUVI, sino que efectivamente se buscará una fórmula para que la familia pudiera tener un negocio productivo y sin duda alguna bajo ese espíritu efectivamente es un proyecto que le da un valor agregado para muchas de esas familias que quisieran emprender.

Yo tengo un par de comentarios que quisiera me los aclararan. El primero tiene que ver porque en los proyectos no todas las casas tienen facultad de desarrollar un proceso constructivo, incluso son las menos, creo que incluso las esquineras, sí mixtas, no me recuerdo el término, pero digamos les dé espacio para poder desarrollar un proceso comercial, no son todas las viviendas y quisiera ver efectivamente cómo se desarrolla eso con respecto a la ley. Cuando yo he visitado proyectos hay familias que desarrollan algún negocio, pero sin necesidad de reestructurar la vivienda, la sala la usan con doble propósito, he visto desde ventas de comercio, personas que hacen peinado, uñas, cosas de este tipo, mayoritariamente esos son como las acciones productivas que uno ve en los proyectos, pero modifica eso la ley entonces el marco de esto y déjenme entonces también recoger algo que don Manuel señalaba en el sentido que habrá que ver las imposiciones del plan regulador con respecto al tema de la acción productiva, esa es la primera que quisiera la Administración me pudiera responder.

La segunda tiene que ver con algo muy operativo, el esfuerzo de este proyecto válido iba para buscar que las familias de extrema necesidad pudieran tener posibilidades de desarrollar una acción productiva, no obstante, me parece contradictorio que una familia que no ha demostrado poder tener capacidad de crédito y por eso es 59, porque incluso la entidad autorizada tiene que valorar primero si la familia tiene posibilidades de crédito, cuando no la tiene es cuando entonces señala que es una familia extrema necesidad y por ende es de bono artículo 59, más bien cuando efectivamente comprueba que tiene algo de capacidad de crédito algunas de las familias más bien señalan que están por encima del estrato uno y medio y por tal motivo las sacan del proyecto, cosa incluso aquí se ha debatido como efectivamente se hace ver al Sistema vía reglamentaria que eso no debe suceder; pero, bueno, no es ese el punto. El punto es, no es contradictorio que busquemos la aprobación de un sistema como Banca de Desarrollo cuando ya la entidad autorizada ha señalado que es de artículo 59, que también en lo personal me parece contradictorio porque incluso de lo que conozco de la Banca de Desarrollo, inclusive un día que me acerqué a preguntar con esto, efectivamente lo que piden es mucho de los requisitos que le pide a uno el Banco para poder optar y cuando pregunté, bueno y la Banca de Desarrollo entonces ¿en qué ayuda?, “hay una taza menor”, esa fue la respuesta, no estoy contando que me dijeron, no, me pasó a mí y dentro de ese comentario hay recursos que se tramitan a nivel del Estado, me recuerdo en el Ministerio de Trabajo y hay recursos que incluso se establecen en las ONG y yo creo que ese tema queda pendiente, porque si realmente queremos ayudar a estas familias, lo que tenemos es que conectarlas vía programa, no solo es con la Banca de Desarrollo, sino con esos fondos de inversión que incluso las familias tienen que pagarlo, lo único es que efectivamente no siguen las reglas o la normativa SUGEF, así que yo creo que a esto le faltan esos componentes que, vuelvo a señalar, incluso hay recursos dentro del Estado y cuando discutíamos este tema yo lo había señalado para que se lo dijeran a la diputada del PUSC que proponía este proyecto, que lo que tenía que buscar era cómo articular que las instituciones y organismos que brindan este tipo de ayudas pudieran conectarse a las familias que solicitan el bono. Serían esas mis 2 preguntas.

Directora Presidente: Gracias don Guillermo. Don Marcos adelante.

Director Carazo Campos: No sé si le van a contestar a don Guillermo algo.

Directora Presidente: Bueno, entonces voy a hacer lo siguiente, es que creo que todos, no sé don Marcos, me parece que todos estamos llegando a la conclusión de que a esto hay que darle un poco más de pensamiento, ¿o me equivoco?, todos tenemos dudas, o

1 sea, puede ser que sea perfecto Ericka, pero ahorita don Guillermo acaba de poner un tema
2 en la mesa muy importante, todo el tema de la Banca de Desarrollo y así podemos..., o
3 sea, a lo largo de la presentación a mí me van surgiendo dudas y todos tenemos una serie
4 de dudas, entonces yo no sé, yo les iba más bien a proponer que hiciéramos como un taller
5 un día de estos exclusivamente para este punto, porque si nos podemos aquí a contestar
6 las preguntas de cada uno se nos fue día y noche en este tema.

7 **Sra. Masís Calderón:** Sí, nosotros pensábamos lo mismo y a esto es lo que me iba a referir
8 doña Grettel, porque por ejemplo eso que opinaba don Guillermo, yo fui una de las que
9 siempre decía que esta ley para mí era una ley que al fin y al cabo iba a ser ineficaz, porque
10 el propósito de la ley era venir a colaborar con este montón de familias que efectivamente
11 son artículo 59, que realmente como lo dice don Guillermo, uno dice que no van a tener los
12 recursos para calificar y por ejemplo aquí me parece estar viendo al señor de Banca de
13 Desarrollo, porque yo le decía “usted sabe cuánto es el ingreso que tiene una familia artículo
14 59” y me dice no y cuando lo dije el montó casi infarta, por eso se fue como 3 meses a
15 analizarlo con la gente de Banca de Desarrollo, porque él me decía “no le va a dar la
16 capacidad a una persona que tiene un ingreso de cuatrocientos mil colores o menos, como
17 le va a alcanzar para hacer el espacio productivo”...

18 **Director Alvarado Herrera:** No y el promedio es menor.

19 **Sra. Masís Calderón:** Exacto y además estamos hablando de una familia para que haga
20 el espacio productivo y además equie todo el espacio, no alcanza y entonces al menos yo
21 lo que entendía, porque lo había trabajado muchísimo antes con doña Dania, con Franco,
22 antes de este proyecto ya habíamos estado analizando lo que era vivienda productiva a
23 nivel nacional y en otros países, entonces eso no era al menos el espíritu de la ley, el espíritu
24 de la ley lo que buscaba era que con el bono al menos el espacio productivo se financiara
25 el espacio y que sí, las familias entonces tuvieran un endeudamiento solamente para el
26 equipamiento, mi interpretación de la ley con también la interpretación de la otra parte del
27 equipo de la Administración.

28 **Directora Presidente:** Hay mucha tela que cortar, por querer hacer una gracia podemos
29 hacer un sapo, porque, por ejemplo, podríamos estar incentivando, sin querer queriendo, la
30 economía informal, que no la quiero satanizar, pero que iría totalmente en contra de la
31 misma ley.

32 **Sra. Masís Calderón:** Y dos cosas también doña Grettel, que es importante tomar en
33 consideración, ya vieron la ley 2024, teníamos 6 meses para reglamentar y entonces lo que
34 vayamos a hacer hay que hacerlo con carácter de urgencia y este taller llamados a

1 trabajar y eso que decía también Don Manuel, el tema de lo de los medidores la AYA y
2 demás porque también ahora en una de las últimas reuniones que hemos tenido con las
3 comisiones, el AYA igual cuando ellos dicen que nos exoneran lo de los proyectos cuando
4 hay partes comerciales o actividad comercial no nos exoneran lo de alcantarillado, entonces
5 por eso también es importante que eso lo tomemos en consideración y además que hemos
6 estado recibiendo aquí a nivel de Administración de parte de la Asamblea constantemente,
7 doña Tricia lo sabe, en los últimos meses consultas de cómo está este reglamento, que si
8 pasó el reglamento, porque obviamente el BANHVI es el que está en la obligación de
9 reglamentarlo.

10 **Director Alvarado Herrera:** Pero ¿legalmente en los proyectos todas las familias van poder
11 tener un proceso productivo o solo las que se señalan como zonas comerciales?

12 **Sra. Masís Calderón:** Solo las que tengan zona comercial. Y solo las que tengan el
13 certificado del INA o IMAS.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Solo un par de preguntas. Primero, yo entiendo que esto les
15 aplica a viviendas ya construidas, o sea, a gente que ya tuvo el bono, o lo quitaron.

16 **Sra. Masís Calderón:** Eso no está, pero de todas formas ahorita se hacen.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** No, perdóneme, el tema de que las personas que tuvieron bono
18 y tuvieron vivienda pueden entrar a Banca de Desarrollo con una casa en interés y no sé
19 qué rollos para poder acceder a tener una vivienda productiva cualquiera, eso significa que
20 es gente que no está en artículo 59, seguro fue, pero ya ahora no, puede ser años después.

21 **Sra. Masís Calderón:** Sí porque aquí lo tenemos como crédito.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, es que es un crédito, la Banca de Desarrollo es un
23 crédito. Y lo otro es que no me queda claro que sean familias artículo 59, es cualquier
24 persona que tenga derecho a un bono, porque es un bono crédito, entonces la gente que
25 tenga bono crédito puede pedir otro crédito y poner vivienda productiva, entonces no nos
26 fijemos, así como nada más en los más pobres. Ahora tampoco creo que sea solo en
27 proyectos, puede ser en cualquier lado.

28 **Sra. Masís Calderón:** No, eso más bien individual.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Individual y gente que ya tuvo una casa y pueden entrar a ese
30 [ininteligible] y pueden hacerlo los casos individuales, todo el mundo puede entrar a esta
31 ley, es que de pronto lo veo como para los más pobres y de pronto está horrible, pero creo
32 que si la vemos con otros ojos y vemos al sector que sí le puede beneficiar, por lo menos,
33 le puede beneficiar a ese sector que grandísimo.

1 **Sra. Masís Calderón:** Por eso y al final lo que hicimos fue el giro que cuando lo vimos con
2 don Dagoberto y doña Tricia, también dijimos esto va y artículo 59 más bien no, sino más
3 bien de ordinario para arriba, cuando sea realmente clase media para arriba, o sea, cuando
4 tenga capacidad de endeudamiento más bien, no por artículo 59.

5 **Directora Presidente:** Perdón, tenía a don Marcos con la palabra hace rato, don Marcos
6 adelante.

7 **Director Carazo Campos:** Hacer un grupo de trabajo o hacer una comisión para que se le
8 dé una revisión a este documento, porque si no yo veo aquí puntos como de hierro,
9 [ininteligible] entonces usted me dice sí avanzó o planteamos una comisión que lo vea con
10 la Administración y trabaje el reglamento o no sé.

11 **Directora Presidente:** Gracias Marcos, reitero creo que tenemos que organizar yo diría
12 más que una comisión, un tallercito donde esté el mismo Banca para Desarrollo, porque si
13 no nos ponemos todos de acuerdo vamos a poner cosas ahí que después no son
14 ejecutables. Marcos no se te escuchó nada.

15 **Director Carazo Campos:** Les decía que me parece muy importante ver este tema porque
16 el IMAS, por ejemplo, [ininteligible].

17 **Directora Presidente:** Okey, creo que lo que estás es proponiendo que sea vea con el
18 IMAS, por aquí don Luis dice, y tiene toda la razón, el Ministerio de Trabajo. Entonces lo
19 que yo creo es que armar el tallercito bien armado, entonces yo creo que no vamos a tomar
20 las recomendaciones, sino más bien vamos a acordar solicitarle a la Administración
21 entonces organizar un taller de trabajo entre todas las instituciones directa e indirectamente
22 involucradas en este proyecto de ley, porque puede ser que indirectamente también hayan,
23 Sistema Banca para el Desarrollo, Ministerio de Trabajo, IMAS, MIVAH, INVU, etcétera.
24 Tal vez dejarlo para inicio de año porque ya estamos cerrando.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** De los representantes de la Junta quiénes estarían interesados.

26 **Directora Presidente:** No, yo creo que se convoca a la Junta en pleno, pero creería que
27 podríamos dejarlo como para inicios de enero porque ahorita están concentrados en otras
28 cosas, listo gracias. Gracias don Manuel.

29 **Sr. Morales Alpízar:** Buenas tardes y gusto de verlos, hasta luego.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Gretel para aprovechar que Tricia está por acá, no sé si
31 podemos ver el punto 9 que es el de solicitud de Grupo Mutual Alajuela para ya de una vez
32 liberarla a ella.

33 **Directora Presidente:** ¿Nadie tiene objeción?, para aprovechar que la compañera está
34 aquí. Adelante entonces.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel disculpe que le desordene la agenda, pero también el punto confidencial para aprovechar que está doña Tricia.

[Se retira de la sesión el señor Morales Alpízar]

Directora Presidente: Okey, está bien. Entonces adelante con el tema de la solicitud de Grupo Mutual de Alajuela – La Vivienda para la autorización de un nuevo programa de emisiones de títulos valores en colones con garantía subsidiaria del Estado.

4° Solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para la autorización de un nuevo programa de emisiones de títulos valores en colones con garantía subsidiaria del Estado

[La señora Castro González se retira de la sala de sesiones y continúa participando en forma virtual, por medio de la plataforma de Microsoft Teams]

Sra. Hernández Brenes: Bueno, ya hace uno días habíamos visto uno igual para Mutual Cartago, entonces es muy similar la presentación.

Este es un tipo de los títulos de valores que está debidamente actualizado en el título sexto de la ley del sistema que tienen posibilidad de emitir estas entidades con la garantía del Estado, esto está establecido en el artículo 140 de la ley y para que este instrumento pueda ser utilizado por las mutuales tiene que ser previamente autorizado por el Banco. Una vez que el Banco lo autoriza ellas preparan el prospecto de inversión que tienen que someter a aprobación de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y uno de los requisitos que tienen que incorporar en ese prospecto de inversión es justamente la aprobación de la Junta Directiva del Banco.

Estos títulos de valores están respaldados en primer lugar con la cartera hipotecaria de la entidad, o sea, la garantía del Banco y del Estado es una garantía subsidiaria que entra a operar una vez agotada el primer activo que respalda estas emisiones que es la cartera propia de crédito hipotecario de estas entidades y otra condición importante es que la autorización de este instrumento no implica un incremento en el monto de la captación que pueden captar con garantía del Estado, que en el caso de Grupo Mutual en este momento es de ciento dos mil setecientos treinta y tres millones, sino que lo que se autoriza es únicamente el instrumento y el plazo para la utilización de este instrumento también es importante señalar que la SUGEVAL lo establece en 4 años, incluso podría solicitarse una prórroga a esa superintendencia de un año más, entonces durante todo ese periodo las

entidades pueden utilizar ese instrumento de captación, pero durante todo ese periodo el monto que capten al amparo de ese programa tiene que estar dentro del límite de captación. El instrumento, estas son las características generales, esto se incluye en el respecto de la inversión por parte de la entidad, el monto del programa de emisiones es de ciento treinta y siete mil quinientos millones de colones, es un monto grande, como decía es para utilizarse en un rango de hasta 4 o 5 años de manera que es un monto que tiene que ser suficiente para no estar solicitando una aprobación de manera muy continua ante este Banco, ni ante la Superintendencia General de Valores, que es un proceso bastante complejo.

El instrumento también tiene que ser calificado por una empresa calificadora de riesgo, aquí las condiciones más importantes cuáles son, las garantías que se están señalando en el prospecto, como decía en primer término es la cartera hipotecaria de la entidad y en segundo lugar la garantía subsidiaria ilimitada del Banco y del Estado y el destino de los recursos es la otra característica que nos interesa acá que evidentemente estén canalizados hacia los aspectos, hacia los fines que establece nuestra ley, que en este caso son préstamos para vivienda, prestamos de bienestar familiar y créditos fiduciarios.

¿Cuál es la relevancia de este tipo de programas para una entidad como la Mutual?, que le permite estabilizar los indicadores de calce de plazos, Grupo Mutual empezó con la utilización de estos instrumentos a partir del 2007 y como ustedes ven antes del 2007 históricamente esa entidad mantenía el indicador de calce de plazos por debajo del nivel de normalidad que se establece en punto 85, ese indicador históricamente se mantenía por debajo del nivel de normalidad, conforme fueron utilizando este tipo de instrumentos que son instrumentos de captación de largo plazo se fueron estabilizando el comportamiento de estos indicadores a lo largo de los periodos de manera que desde 2009 hasta la fecha han sido ocasiones muy específicas en las que la Mutual ha tenido este indicador de calce de plazos en irregularidad y que fue básicamente en el periodo de la pandemia en el 2020, explicado fundamentalmente por una necesidad de dar prórrogas a los clientes lo cual disminuyó la recuperación de su cartera y por otro lado el hecho de que muchos inversionistas que estaban en su momento invirtiendo a plazos mayores disminuyeron los plazos de inversión y eso afectó evidentemente los calces de plazos, pero a no ser por situaciones de esa naturaleza en realidad el comportamiento de los indicadores de la Mutual se han estabilizado de manera muy consistente manteniéndose en normalidad financiera. Los objetivos del programa básicamente son la emisión de valores, tanto en colones, como en dólares para apoyar el objetivo comercial de Grupo Mutual en la colocación de préstamos

de vivienda, de bienestar familiar y fiduciarios impactando positivamente los indicadores de liquidez.

Ahora bien, la entidad ya tiene algunos instrumentos de esta naturaleza debidamente aprobados por el Banco, sin embargo, vemos que los saldos que están manejándose en estos programas que ya están aprobados son muy bajos treinta y nueve mil millones de colones es lo que tiene disponible en el instrumento en colones, versus casi doscientos un mil que tienen colocados en mercado y que se estaría venciendo entre 2025 y 2030 y en dólares tienen un disponible de veinte millones para nuevas emisiones versus treinta y dos millones en mercado que vencen entre 2022 y 2025 de manera que, conforme se den estos vencimientos la entidad va a necesitar nuevas colocaciones y los saldos que tiene disponibles son muy pequeños en relación con los requerimientos globales de la entidad.

El último aspecto es la verificación de cumplimiento de requisitos, para estos objetos hay un reglamento en el que se establecen todos los requisitos que debiera de cumplir una entidad que somete a consideración del Banco este tipo de instrumentos, en este caso nosotros hicimos la verificación del cumplimiento de cada uno de ellos, como se puede evidenciar en el anexo del documento donde viene la lista y la verificación correspondiente de su cumplimiento.

De conformidad con lo anterior, nuestra recomendación es que se autorice a Grupo Mutual Alajuela La Vivienda la emisión de ciento treinta y siete mil quinientos millones de colones mediante el programa de emisiones MADAP-D de colones y dólares, siempre bajo el entendido que las captaciones que se realicen al amparo de este programa estarán formando parte del tope máximo de captación vigente de la entidad o de los que le sean aprobados a futuro. Esa sería la exposición, cualquier consulta con mucho gusto.

Directora Presidente: No sé si alguien tiene alguna una consulta, ¿en los conectados don David tampoco?

Sr. López Pacheco: No señora.

Directora Presidente: Okey, entonces someto a votación, ¿don Guillermo?

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

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: Muchas gracias Tricia. Entonces tenemos un tema confidencial.

Sra. Castro González: Me desconecto.

5° Tema confidencial de Junta Directiva

[Se incorporan a la sesión los señores Marco Mora Gamboa, funcionario de la Asesoría Legal; y Orlando Sequeira Hernández, encargado de la Unidad de Bienes Inmuebles, y para discutir un tema declarado confidencial, se decreta un receso y se suspende la grabación de la sesión.

Finalmente, 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 retiran de la sesión los funcionarios Mora Gamboa, Sequeira Hernández y Hernández Brenes]

6° Resultados de la aplicación de la evaluación de idoneidad de la señora Grettel Vega Arce

[Se reinicia la grabación de la sesión y se incorpora la señora Merlyn Jiménez Pérez, Oficial de Cumplimiento Normativo; reintegrándose, de forma virtual, la señora Castro González]

Directora Presidente: Adelante doña Merlyn. Doña Merlyn nos va a presentar la evaluación mía.

Sra. Jiménez Pérez: Buenas noches, presento actualmente los resultados de la evaluación de idoneidad sobre el puesto de la Presidencia del Órgano Director del Banco.

El objetivo general es informar los resultados obtenidos de esta evaluación de la señora Grettel Ivannia Vega Arce, el cargo que se está postulando es como miembro de Junta Directiva del BANHVI. La evaluación fue realizada en el mes de octubre de 2025 y está fundamentada en los lineamientos establecidos por el acuerdo CONASSIF 15-22, actualmente vigente desde 2023, los cuales desarrollan principios prudenciales y estándares internacionales aplicables a todas las entidades supervisadas por su fin.

La normativa considerada para revisar la evaluación es la Ley Orgánica del Banco Central, el acuerdo CONASSIF 15-22, por supuesto en la política de idoneidad interna del BANHVI y la ley 7052, todos con requisitos mínimos en cumplimiento de la idoneidad.

¿Cuáles son los criterios esenciales?, honestidad, integridad y reputación del postulante, experiencia profesional, formación académica y conocimientos técnicos, dedicación de tiempo y la gestión sobre el conflicto de intereses.

Los antecedentes documentales analizados fueron la declaración jurada sobre formación académica y experiencia profesional, una declaratoria de conflicto de interés, Currículum Vitae, información certificada delictiva y oficios sobre actualización y aclaraciones sobre la experiencia demostrada para la señora Grettel Vega.

En cuanto a la formación académica de la señora Vega, tiene una formación académica que respalda solidez para ser miembro de Junta Directiva con el rol de Presidente a seguir, posee una Maestría en Economía del Desarrollo con énfasis en competitividad y gestión empresarial, una Licenciatura en Economía, especialidades de formación y evaluación de proyectos, finanzas sostenibles y desarrollo económico local.

Adicionalmente, presenta cursos de gestión, reglamentos de SUGEF, gobierno corporativo y legitimación de capitales, valoración económica de activos y recursos ambientales y priorización de políticas ambientales, supervisión de la gestión de riesgos a través del SEVRI, project manager y office, los paquetes correspondientes.

En cuanto a la experiencia profesional, presenta una trayectoria profesional destacada en el sector público, organismos internacionales y Banca de Desarrollo principalmente. Actualmente, la señora Grettel Vega es la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos desempeñando su función principal de jerarca del MIVAH, las cuales es gestionar y coordinar las políticas relacionadas con la vivienda y los asentamientos humanos del país. Esto incluye la promoción de la vivienda, el desarrollo y planificación de asentamientos humanos y mejoramiento de la infraestructura urbana, mediante una gestión de los fondos destinados al fondo familiar de vivienda.

Por otra parte, según la documentación analizada y facilitada por la señora Grettel Vega, se demuestra que cumple con lo requerido en la normativa prudencial del acuerdo CONASSIF 15-22, en concreto con lo siguiente: artículo 5 en cuanto a experiencia, al menos 5 años en los últimos 8 años de experiencia práctica y profesional en puestos directivos o en puestos de alta gerencia, lo resaltado no forma parte del texto original.

Su experiencia le ha permitido poseer conocimientos que garantizan al Banco, al BANHVI en este caso, una gestión que parte de la señora Vega Arce apta para la toma de decisiones

1 como corresponde este rol de la Presidencia de la Junta Directiva, como Órgano Director y
2 máximo jerarca, como lo son amplia experiencia en administración pública costarricense en
3 cargos gerenciales, gestión de juntas directivas con modelos de gobernanza, planificación
4 estratégica sectorial, experiencia en gestión integral de proyectos y programas, experiencia
5 en cooperación internacional y banca de desarrollo, conocimiento del Sistema Financiero
6 Nacional de la Vivienda, liderazgo y gestión de equipos, negociación, capacidad de análisis
7 financiero, orientación de resultados, conocimientos normativos del sector de vivienda,
8 entre otros, no menos importantes.

9 En cuanto a la declaración de idoneidad y conflicto de interés, se declara y se evidencia de
10 no encontrarse en situación de conflicto de interés actual o potencial, no estar sujeta a las
11 prohibiciones conformes a la ley de contratación administrativa, ni a los artículos 15 y 16 de
12 la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

13 Conoce y comprende el negocio del BANHVI, sus riesgos y modelo estratégico, está
14 dispuesta a adquirir póliza de fidelidad conforme la normativa vigente que le aplica el Banco
15 y tener disponibilidad de tiempo para ejercer el cargo correspondiente.

16 En conclusión, cumple con los requisitos de formación académica exigidos, posee
17 experiencia profesional relevante y suficiente en cargos de alta dirección cumpliendo con el
18 número de años como mínimo que requiere de experiencia según el artículo 5 del acuerdo
19 CONASSIF 15-22, que suma 5 años, conocimiento al sector de vivienda y BANHVI, no
20 presenta conflictos de interés, ni impedimentos legales, se manifiesta compromiso ético y
21 disponibilidad de tiempo para asumir el cargo y cumple con los requerimientos legales
22 específicos en la ley 7052.

23 Por tanto, se concluye que la señora Vega Arce cumple con los requisitos exigidos siendo
24 idónea y se emiten a recomendaciones correspondientes al Órgano Director.

25 Fortalecimiento técnico, es impulsar el proceso de capacitación especializada en temas
26 estratégicos del sector financiero nacional en materia de supervisión de SUGEF con base
27 a la normativa prudencial que emitirá por el CONASSIF, esto se desarrolla por medio de
28 una capacitación inicial que debe llevar el miembro seleccionado y un acompañamiento
29 técnico complementario que incorpora el perfil técnico, básicamente este acompañamiento
30 deberá enfocarse en áreas claves como la gestión del riesgo del Banco, rol de los cuerpos
31 colegiados emitidos de la norma prudencial CONASSIF, referente a lo que es gobernanza
32 o gobierno corporativo, rol de los órganos de control interno según normativa SUGEF y
33 CONASSIF por supuesto, lo corresponde también a la gestión del gobierno corporativo y la
34 estructura de gobernabilidad del BANHVI.

La propuesta de acuerdo es dar por conocido el resultado de la evaluación de idoneidad individual de la señora Grettel Ivannia Vega Arce como miembro y Presidente de Junta Directiva del BANHVI, según el documento BANHVI-OCN-OF-008-2025 Informe de Idoneidad Presidencia Junta Directiva del BANHVI. ¿Alguna consulta?

Directora Presidente: No sé si alguien tiene alguna consulta, no sé la gente que está conectada.

Sr. López Pacheco: No señora.

Directora Presidente: Entonces sometemos a votación el acuerdo que recomienda la señora Merlyn, don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger el Informe de la oficial de Cumplimiento Normativo, lo hago en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Listo, muy bien, gracias doña Merlyn.

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

Directora Presidente: Vamos con los bonos de PROERI.

7° Solicitud de aprobación de dos bonos extraordinarios individuales

[Se incorpora a la sesión la señora Jenny Paola Araya Villegas, funcionaria de la Dirección FOSUVI]

Sr. Muñoz Caravaca: Estos bonos son de PROERI y los va a presentar la licenciada Paola Araya, jefa del departamento.

Sra. Araya Villegas: Buenas noches venimos a presentar el caso de 2 bonos, estos son de PROERI y son de la zona de Golfito y la entidad que los está tramitando es COOPEALIANZA.

Estos 2 casos son de una señora que está en extrema necesidad, ella es Noris Cáceres, el núcleo familiar es de 3 personas, ella, su esposo, su esposo también es una persona adulta mayor el cual no puede trabajar tiene temas de salud y en segundo caso es de don José

Ferreto, él sí es adulto mayor, vive solo y ahorita él vive como en una habitación que le prestan para vivir, entonces no tiene las condiciones necesarias de una buena habitación, ni de ingresos. Entonces estos serían los 2 casos que presentamos el para hoy.

Directora Presidente: Muchísimas gracias Paola. Consultas no veo, tomemos acuerdo.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Directora Presidente: De acuerdo en firme.

Sra. Araya Villegas: Listo, buenas noches, con permiso.

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

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

8° Informe de la Auditoría Interna sobre el descargo de la empresa constructora al informe CE-ESP-008-2024, denominado “Auditoría de Carácter Especial Proyecto Caña Real – Juan Viñas”

Directora Presidente: Listo don Mauricio, sigue informe de Auditoría Interna sobre el descargo de la empresa constructora del proyecto Caña Real.

Sr. González Zumbado: Vamos a incorporar al compañero Nelson.

[De forma virtual por medio de la plataforma Microsoft Teams, se incorporan a la sesión los señores Nelson Molina Motiva, funcionario de la Auditoría Interna; y Arturo Rojas Chacón, funcionario del Departamento Técnico]

Sr. López Pacheco: Adelante don Nelson.

Sr. Molina Motiva: Buenas noches, muchas gracias a todos ustedes.

Como ya lo expresó don Mauricio, ahí les hizo el pequeño preámbulo del expediente como nos llegó a nosotros, voy a proceder a compartir una presentación con el análisis que hicimos en esa situación.

Sr. López Pacheco: Perfecto.

Sr. Molina Motiva: Y vamos hablando del tema, como les comentó don Mauricio nosotros procedimos a darle respuesta al documento que él nos envió, creo que esta es la parte medular de la solicitud que él hizo y de la respuesta que él dio.

1 Él en su respuesta está afirmando que es imprescindible dejar constancia de que en la
2 sesión número 12 de ellos, fue expresamente recomendada por la Asesoría Legal del
3 BANHVI, esa es la primera respuesta que él da al documento que nosotros hicimos, sobre
4 esta información que él nos está aquí solicitando, él expresamente está diciendo que el
5 dictamen que avaló o que solicitó el cambio desarrollador fue el oficio de la Asesoría Legal
6 del 102 del 2016, ese análisis de la Asesoría Legal solo contenía una única recomendación
7 que está aquí transcrita literalmente, la recomendación que la Asesoría Legal dio fue en
8 síntesis legalmente no procede bajo ningún concepto el pago de utilidad y de administración
9 y se recomienda eliminar estos rubros del presupuesto del proyecto.

10 En ese momento, cuando la Asesoría Legal hizo el análisis, realmente si uno lee todo el
11 dictamen de la Asesoría Legal, nunca en algún momento si quiera expresa una opinión o
12 una opción de cambiar al desarrollador, o sea, en todos los 4 análisis que hizo la Asesoría
13 Legal en ninguno de ellos la Asesoría Legal si quiera recomienda cambiar el desarrollador,
14 para la Asesoría Legal era indiferente que ASEJUVI hiciera el proyecto, la condición que
15 estaba solicitando la Asesoría Legal en su momento era que se le quitara a ASEJUVI la
16 utilidad y la administración por el motivo que en su momento les explicó Mauricio, que él
17 consideraba que era un beneficio doble para los asociados de ASEJUVI.

18 Entonces en la Asesoría Legal esta es la única recomendación, ustedes pueden ver que él
19 dice que la sesión onerosa fue una solicitud expresa de la Asesoría Legal, realmente no
20 tiene fundamento, de hecho, para la Asesoría Legal se pronunció sobre eso 3 veces más,
21 en diciembre del 2016, se expresa aquí haciéndoles una síntesis, ASEJUVI le hace una
22 petición y le dice unos criterios a la Asesoría Legal, que en buena teoría dejaban en visto
23 que sí tenían derecho a utilidad y administración.

24 El segundo pronunciamiento se refiere precisamente a la respuesta que le da la Asesoría
25 Legal y le expone la Asesoría Legal los criterios que realmente llevaban a irse hacia atrás
26 a lo que estaba solicitando ASEJUVI, entonces nunca les aceptó los puntos que ASEJUVI
27 les reclamaba.

28 En el tercer pronunciamiento, el 17 de setiembre del 2017, lo que se le solicita a la Asesoría
29 Legal es que se pronuncie sobre..., es más bien ASEJUVI que le dice "bueno, vamos a
30 cambiar de desarrollador, aquí le enviamos un documento que se llama opción de compra
31 venta, estos 2 puntos, por favor pronúnciese sobre eso"; la Asesoría Legal de hecho no se
32 pronunció absolutamente sobre este caso porque más bien les mandó una recomendación
33 de que el documento estaba mal redactado y que realmente ellos no consideraban que esa

fuera una opción válida, entonces no dio ningún criterio sobre lo que le habían enviado, más bien solicito que se ampliara y que le enviaran nuevamente la información.

Para dar un pronunciamiento en 2017 la Asesoría Legal vuelve y analiza ya esta vez el documento que al final se firmó que fue la sesión onerosa de derecho, la Asesoría Legal ahí hace unos análisis y se da cuenta o les hace ver que hay diferencias entre lo que presentaron en septiembre, cambió el monto, cambió las situaciones, en septiembre de 2017 les había solicitado que no venía la autorización expresa del representante de ASEJUVI para poder venderle el proyecto, que no traían documentos de la Junta Directiva y de la asamblea de asociados de ASEJUVI para ver si el Presidente tenía la potestad de vender el derecho, que no venía nada sobre el terreno, que qué iba a suceder con el terreno que tenía ASEJUVI para la construcción, todos esos puntos se los hace ver la Asesoría Legal en el pronunciamiento del 17 de setiembre de 2017.

En diciembre del 2017 el documento que le enviaron sesión onerosa básicamente es el mismo que teníamos anteriormente el 7 de setiembre del 2017, le habían cambiado el nombre, habían cambiado el título del documento, pero en esencia los 2 eran en el mismo documento, nunca se pronunció ni a favor de aceptar ese documento y si llegamos hasta ese punto del 2017, entonces básicamente podemos seguir informando que la Asesoría Legal nunca expresamente recomendó la sesión onerosa o el cambio desarrollador, de hecho la última recomendación de la Asesoría Legal es que indiferentemente del que el proyecto se le aprobara a ASEJUVI o se le aprobara a Constructora Leandro el concepto de utilidad y administración no debería de dárselo a ninguno de los 2, al final esa sesión onerosa lo que queda expreso en ella es que ASEJUVI renunciaba completamente al proyecto y que le cedía toda la documentación y los trabajos que ya había hecho en el campo a Constructora Leandro, y Constructora Leandro al final fue quien presentó el proyecto nuevamente ante la Mutual y luego se presentó al Banco y que fue el que definitivamente se aprobó por ustedes en Junta Directiva.

Entonces, en consecuencia, para criterio de nosotros [ininteligible], fue Constructora Leandro la que realmente presentó el proyecto, la que lo realizó y a la que se le pagó, esa es la situación en efecto como la consideramos nosotros, está claro que se dio la sesión onerosa en algún momento, el documento que vamos a ver un poco más adelante, Constructora Leandro pareciera hacer ver que nosotros no aceptamos el documento como tal, pero en el final es un documento privado entre partes, se aceptó en el Banco, se aceptó como condición de la financiación porque al fin y al cabo cambiaron el desarrollador, ASEJUVI dejó de presentar el proyecto, le vendió todo a Constructora Leandro y fue

1 Constructora Leandro la que presentó el proyecto ante el Banco, así que tenemos nosotros
2 como claramente establecido y claramente aceptado, eso con relación al punto de la
3 Asesoría Legal que está solicitando en su respuesta.

4 Para que quede claro lo que él dice que fue expresamente recomendado por la Asesoría
5 Legal, realmente no es cierto, la Asesoría Legal de hecho ni expresamente, ni tácitamente
6 solicitó cambio de desarrollador en algún documento y eso fue una situación
7 completamente entre partes, de ellos.

8 Siguiendo con su descargo, él afirma que entre sus documentos en algún momento
9 nosotros cuestionamos la participación de ellos dentro del proyecto, Constructora Leandro
10 siempre ha sostenido que su participación empezó en 2017, ellos solicitan que la
11 información está en el expediente y que ahí está toda la prueba de que ellos no tenían nada
12 que ver, pero la verdad es que nosotros...

13 **Sr. González Zumbado:** Perdón, un segundo para cerrar este tema, este aspecto es
14 relevante porque lo que se señalaba y lo que analizamos en el documento anterior es que
15 él decía que eventualmente el desarrollo del proyecto había sido ruinoso para él por estos
16 recursos que el BANCVHI le había pagado a ASEJUVI y que de hecho ASEJUVI les había
17 retenido a ellos y que en realidad las obras no se habían desarrollado porque el Banco le
18 había girado, pero si nosotros vemos la operativa del Sistema no funciona así, o sea, el
19 Banco nunca le giró ni siquiera un colón a ASEJUVI, hubo una negociación de ellos previa,
20 negociaron el proyecto, se lo vendieron y luego vino Constructora Leandro aquí y nos
21 presentó un proyecto y el Banco le giró recursos a Constructora Leandro, el Banco nunca
22 le desembolsó ni un colón a la asociación y por ende nunca pudimos evaluar qué fue lo que
23 ellos negociaron y si eran o no las cifras correspondientes porque no era un tema que
24 tuviera que ver con el desarrollo del proyecto como tal, por lo menos a través del Sistema
25 cuando se presentó, entonces eso para que quede claro que dentro del documento original
26 o la presentación original, se pretendía hacer creer que el Banco le había dado plata a
27 ASEJUVI, cosa que nunca pasó y que el Banco tras de que le daba el dinero no había
28 hecho la evaluación correcta de que esos recursos realmente estuvieran invertidos.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Entonces el Banco en ese momento lo que consideró es que
30 era una inversión de la asociación, pero que no tenía que pagarla, era una inversión de la
31 asociación de su dinero y que no tenía que pagar por eso?

32 **Sr. González Zumbado:** Correcto, o sea, la asociación viene y negocia con él, él compra
33 un proyecto con un avance de obra, él se lo compra, por eso se llama sesión onerosa, ellos
34 le pusieron ese nombre y él presenta el proyecto al Banco, entonces hay una serie de rubros

que acepta como que ya el proyecto..., movimientos de tierra, una serie de cosas que ya estaban dentro del campo cuando él compra el proyecto, entonces cuando él presenta el proyecto aquí ya esos rubros se habían invertido dentro del proyecto, empezamos a partir de ahí, cuando se da el primer giro de recursos por parte de BANHVI lo que se está pagando son otros rubros, por lo menos así se presenta para efectos del primer desembolso al desarrollador.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón y por casualidad en ese desembolso que hace el Banco iba más dinero que el solicitado por la empresa o era básicamente por el avance que había presentado.

Sr. González Zumbado: Era por el avance, creo que ni siquiera era por los términos del avance, Nelson no sé si te acordás los rubros que venían en el primer desembolso, ¿no?, era una serie de rubros.

Sr. Molina Motiva: Sí, era una serie de rubros, pero la mayoría eran..., había movimiento de tierras, cartografía, información, de esas cuestiones que se mantienen, pero no era algo que dijera el primer avance para pago de ASEJUVI, no era así y de hecho hay unas diferencias en los montos, aunque se parecieran realmente el primer desembolso se le hizo por avance de obras.

[Al ser las dieciocho horas con treinta minutos, se retira de la sesión el Director Carazo Campos]

Director Alvarado Herrera: Don Nelson, recordando antes de esta relación entre privados, antes de ya esa relación entre privados efectivamente ahí hubo movimiento de tierras que desarrollaron, si mal no me recuerdo, la lotificación y el trazado de calles, entonces eso quiere decir que cuando él toma el proyecto, el primer desembolso conllevaba entonces el pago de esas acciones, no sé si me expliqué don Nelson.

Sr. Molina Motiva: En esa parte había una parte de movimiento de tierras y documentación, eso fue lo que se le pagó como primer avance de obras y ese avance se le dio a... [inintendible] de hecho, de esa revisión que yo hice no hay un solo documento, un solo dinero que no haya sido enviado a Constructora Leandro.

Director Alvarado Herrera: Okey, entonces de haberse desarrollado inicialmente por supuesto todos los estudios que conllevaron a las primeras obras físicas que se hacen que es la lotificación y el trazado calles, eso es lo que inicialmente la entidad señala que se ha incumplido con eso y se desarrolle el desembolso, eso es el procedimiento y el tema que él señaló, que es lo que estoy tratando de acordarme, es que en el movimiento de tierras tuvo

que haber habido el cobro de sustitución de muchas de esas obras que se hicieron, por lo que él señalaba existía demasiado material orgánico, ¿eso entonces vino posteriormente?

Sr. Molina Motiva: Él, en junio de 2024, cuando presentó su solicitud de obras extras, señaló que eran obras que ASEJUVI había hecho y que había hecho mal, en todo momento la posición de nosotros es que cuando él firmó la sesión onerosa, su responsabilidad como empresa y él como gerente era revisar que estaba recibiendo por lo que estaba firmando, de la revisión el Banco nunca desembolsó un solo centavo a ASEJUVI, entonces afirmar que fue el Banco el que le pagó unas obras no supervisadas a ASEJUVI no es aceptable.

Director Alvarado Herrera: No, perdón, eso lo tengo clarísimo, el tema es que cuando él desarrollara las obras de sustitución de terrenos...

Sr. González Zumbado: Tal vez don Guillermo en el punto siguiente me parece que tal vez se aclara un poco la duda que usted tiene.

Director Alvarado Herrera: A okey.

Sr. González Zumbado: Porque tiene que ver con el hecho de que él cuando hizo la exposición aquí señaló que habían obras mal hechas y entonces había quedado capa vegetal intermedia y que él se había encontrado con esos problemas cuando hicieron la sesión onerosa, pero precisamente en el análisis que nosotros hacemos aquí en la respuesta pudimos terminar o sopesar mejor la documentación en relación con que era asesor de la empresa desde el año 2015 y tenía conocimiento de lo que estaba pasando dentro del proceso.

Director Alvarado Herrera: Okey, me voy a esperar el siguiente punto, pero el punto uno es que no se le dio ningún adelanto a la asociación, luego de que ellos desarrollan entre privados su relación, lo único que depositamos eran las obras que existían en ese momento en terreno, gracias.

Sr. Molina Motiva: Correcto, la situación aquí es en su momento nosotros siempre lo hemos considerado que fue una relación entre partes privadas que, para dejarlo claro, fue Constructora Leandro la que presentó el proyecto y a la que se le hicieron los depósitos y siempre contra avance de obra solicitada por la Mutual, él afirma, tratando en su momento de cambiar la narrativa, de que él entró en el proyecto y que tenía responsabilidad en el proyecto en el 2017, nosotros sostenemos que él estuvo en todo momento porque él pudo en todo momento levantar la mano y ver que habían obras mal hechas donde ya él tenía en su momento la potestad de dar opinión, de hecho nosotros comprobamos, aparte de lo que nos afirmó en su momento, los personeros de ASEJUVI, que fue una documentación que él presentó, logramos determinar ya con una prueba que él presentó, que desde agosto

del 2015 él hacía parte del proyecto, Constructora Leandro, entonces desde agosto del 2015 en la posición que él estaba en la asociación ya tenía conocimiento de los trabajos que se estaban haciendo y de la tramitología que se estaba llevando, él afirmaba diciéndonos que él en el 2015 no tenía nada que ver y que para eso teníamos unos estados financieros en los que aparecen las obras en proceso y en las notas de los estados financieros dice que la empresa con la trabajaba en ese momento ASEJUVI era Constructora Hidalgo, la misma nota dice que ASEJUVI en el año 2015 iba a empezar con las gestiones de hacer la tramitología dando a entender que Constructora Hidalgo ya para 2015 no trabajaba con ellos.

En su momento, la misma Constructora Leandro nos indica que efectivamente desde el año 2015 la empresa colaboró como parte del equipo de apoyo tal y como se detalla en una nota que tenemos del 26 de octubre de 2017 que ha hecho es una ampliación solicitada por el Asesoría Legal, ellos dicen que este involucramiento se limitaba a funciones asesoría y apoyo técnico, no a la ejecución de obras y movimientos de tierra como claramente lo indica el informe presentado por la parte de ASEJUVI y corroborado en los estados financieros, entonces lo que vemos aquí es que hay una contradicción, si bien los estados financieros de ASEJUVI dicen que hay obras en proceso, no indica en ningún momento que esas obras tengan un componente de movimiento de tierras y lo que sí sabemos es que el 30 de septiembre que fue el día que se cerró la contabilidad de ASEJUVI ya Constructora Leandro hacía parte del equipo que trabajaba con ASEJUVI, eso sí lo tenemos claro, entonces él sigue afirmando que no, que no tienen que involucrarlo con lo que hacía ASEJUVI a partir de esas épocas, o sea, para él la responsabilidad empieza el 2017, pero realmente Constructora Leandro está involucrada desde agosto, de hecho él mismo nos provee este correo que le llega a Constructora Leandro vía Gmail enviado por ASEJUVI donde le están dando parte de lo que está sucediendo con la tramitología del movimiento de tierras, entonces la misma ASEJUVI le está diciendo ante la Municipalidad no se ha tramitado el movimiento de tierra y le está diciendo que el contacto de la Municipalidad en el departamento de posiciones y catastro es el señor Ingeniero Claudio Quirós Martínez, entonces básicamente para agosto del 2015 ya ASEJUVI le estaba dando parte a Constructora Leandro sobre lo que estaba sucediendo con el proceso de construcción, entonces, si ustedes lo analizan bien, tenemos un involucramiento de Constructora Leandro documentado desde el 11 de agosto del 2015, él más adelante cuestiona en una entrevista que nosotros tuvimos con ASEJUVI y con personeros donde ASEJUVI nos decía que ellos habían empezado con el contrato de don Gustavo Leandro y la Constructora desde marzo

del 2015, entonces ustedes ven el lapso de tiempo entre marzo del 2015 que dice ASEJUVI y el 11 de agosto que vemos en el correo podemos darnos cuenta que este del 11 de agosto no es el contacto inicial a Constructora Leandro, quiere decir que antes de esta fecha del 11 de agosto Constructora Leandro ya tenía participación con los trabajos que se estaba haciendo ASEJUVI, entonces en el momento que Constructora Leandro trata de desligarse de los trabajos hechos antes del 2017, podemos ver que sí tenía una participación y de hecho podemos ver que Constructora Leandro tiene un proceso de continuidad en el proyecto desde el año 2015, podemos decir que hasta el momento en que se terminó el proyecto sabiendo que una parte de ella es cuando ellos asumen el proyecto por cuenta de ellos, pero Constructora Leandro estuvo desde 2015 involucrada en el proyecto.

Tenemos aquí varias situaciones en las que podemos ver el nivel de involucramiento de la sociedad, por ejemplo, aquí tenemos esta hoja que ustedes están viendo aquí es la hoja de la bitácora de SETENA en donde los visita el regente ambiental, se reúne con don Roberto Masís que es el Gerente de la Asociación van al terreno y el Gerente le dice que el movimiento de tierra va a iniciar al día siguiente del 5 de diciembre de 2016 y que ya la empresa desarrolladora ya está haciendo y que ya se reunió en el Banco para poder hablar con ellos para iniciar los trámites, de hecho podemos ver que el día 02 de diciembre de 2016 la Constructora Leandro, como lo pueden ver ahí en la primera línea estuvo reunido en el Banco ya haciendo parte del proceso de la construcción con ASEJUVI, o sea, el involucramiento de ellos no es el 2017 como en algún momento lo han afirmado, sino que esta desde el 2015 y hay pruebas de que por ejemplo en el 2016 ya participaban en reuniones con el BAHVI.

Tenemos, igual en esta misma fecha, si antes del 2016 el rol que los ejercían era de apoyo logístico por decirlo así, ya en el 2016 ya habían firmado un contrato exclusivo de construcción llave en mano, ya ellos pasaron a hacer una subcontratación ya como constructora de ASEJUVI, este documento fue firmado y notariado y si uno lee ese documento se da cuenta que no hay una sola cláusula o alguna aclaración que indique que la Constructora estaba recibiendo obras adelantadas o movimientos de tierra, no hay una oposición a lo que se está firmando del proyecto, entonces la Constructora está diciendo yo voy a construir un proyecto llave en mano y ASEJUVI va a hacer en este momento tenían un rol de desarrolladora y constructora según este contrato, pero en ningún momento y en ninguno de los documentos que más adelante se han firmado la constructora puso algún impedimento o alguna aclaración sobre los trabajos que supuestamente ASEJUVI ya había

1 realizado antes de que estuvieran ahí, a sabiendas de que ya tenían el conocimiento y ya
2 conocían el terreno y que ya habían estado ahí.

3 En 2017 en febrero cambiaron el contrato y crearon uno que se llamaba el contrato
4 exclusivo de construcción, ese fue firmado en febrero de 2017 aquí ya ASEJUVI se
5 denomina la desarrolladora y Constructora Leandro la constructora exclusiva, de hecho en
6 este contrato sí existe una cláusula donde se indica que una de las labores de la
7 constructora exclusiva es remover toda la capa vegetal en su totalidad para que el terreno
8 esté libre de material perjudicial e iniciar el movimiento de tierras, igual como podemos ver
9 Constructora Leandro nunca puso o nunca antes de junio de 2024 que se reunió en la Junta
10 Directiva de ustedes, en ningún momento hasta ese punto Constructora Leandro se había
11 referido ni siquiera a un mal trabajo hecho por ASEJUVI, como después lo pidió o lo solicitó
12 o lo expuso en Junta Directiva en 2024.

13 Como podemos ver en febrero de 2017 ya habían firmado un documento con ASEJUVI y
14 ese documento sí hablaba de movimientos de tierra, igual el documento está firmado por
15 Constructora Leandro, por don Gustavo Leandro, y no existe ninguna cláusula o alguna
16 situación que demuestre que hubo oposición a lo que ASEJUVI en buena teoría había
17 hecho antes de 2015, aquí igual como nosotros siempre lo hemos sostenido, en su
18 momento Constructora Leandro ya tenía para estas fechas el conocimiento de lo que estaba
19 pasando en el terreno y de la documentación que se estaba utilizando para los proyectos,
20 entonces en su momento en junio de 2024 cuando expuso que él llegó a construir y se
21 encontró con un terreno mal trabajado, realmente me parecía que eso no era una verdad
22 absoluta porque realmente Constructora ya conocía como estaba la situación del terreno y
23 durante todo el tiempo y estos documentos que firmó nunca obtuvo o nunca adquirió una
24 aclaración y nunca tuvo una oposición a lo que estaba viendo.

25 **Director Alvarado Herrera:** Gracias don Nelson, entonces es claro en el punto 3, por lo
26 que usted señala, que había una cláusula que señala que tenía que haber movimiento de
27 tierras por la cantidad de capa vegetal que existía.

28 **Sr. Molina Motiva:** Sí señor, según el contrato está en una de las cláusulas.

29 **Director Alvarado Herrera:** Okey entonces, ¿qué se señaló?, cuando efectivamente se
30 decía en el contrato, ¿qué procedimiento se dio para entonces poder desarrollar esa acción
31 y el debido cobro?

32 **Sr. Molina Motiva:** Sí, de hecho en el primer desembolso se ve que parte del informe que
33 dieron hay un componente de movimiento de tierras en el desembolso que se hizo de la
34 primera parte del proyecto ya cuando Constructora Leandro lo tenía.

Director Alvarado Herrera: No, lo del primer desembolso me queda claro, más bien ahora lo que estoy viendo es la cláusula esta que sí señala que había que profundizar el movimiento de tierras y quitar la capa vegetal.

Sr. Molina Motiva: Sí señor, así dice el contrato, correcto.

Director Alvarado Herrera: ¿Y eso fue posterior al primer desembolso por movimiento de tierras o no?

Sr. Molina Motiva: No señor, estos contratos que yo le estoy nombrando fueron firmados antes de que Constructora Leandro asumiera el proyecto ya como propio, o sea, después de la sesión onerosa.

Director Alvarado Herrera: Es decir, entonces dentro del cobro inicial del movimiento de tierras tenía que estar esta acción.

Sr. Molina Motiva: Aquí hay que ver todos estos contratos que firmó ASEJUVI con Constructora Leandro no hay certeza exacta de qué exactamente hizo Constructora Leandro durante todo este tiempo, los contratos están firmados y Constructora Leandro en algún momento fue asesora y luego pasó a ser, según esos contratos, constructora. No hay ninguna certeza de estos contratos de que se hayan llevado en efecto, de hecho, estos contratos al final fueron invalidados entre ellos dos.

Director Alvarado Herrera: Okey, entonces voy más bien, si me lo permite don Mauricio, a preguntárselo a nuestro ingeniero, se señala por parte de la Auditoría que existía una cláusula con respecto a profundizar el movimiento de tierras y limpiar la materia orgánica existente y después incluso señalaron ellos que hubo una sustitución, entonces a nuestro ingeniero Arturo, entonces la pregunta es para vos, ¿se identificó en algún momento que esta acción se dio?, ¿qué él la cobró en tiempo?

Sr. Rojas Chacón: Sí correcto, lo que usted dice es cierto durante el proyecto se conoce que hay una parte que es muy orgánica, pero eso se hace un financiamiento adicional y es aprobado por ustedes como Junta Directiva y se le cancela a él, lo que pasa es que él durante esta vez vuelve a pedir otro, él dice miren este movimiento de tierras que hizo ASEJUVI no fue suficiente, no arrancó lo suficiente y entonces nosotros necesitamos que nos reconozcan esto de más, ahí hay 2 componentes, uno, el cual ya hizo muy clara la exposición la Auditoría Interna que si eso es así como él lo dice no era de desconocimiento de él y debió haberlo tenido en cuenta desde antes.

Lo segundo es que cuando yo hago el informe del cuál él está solicitando que hagamos la recomendación de esto, nos damos cuenta de que él hace unos traslados de vagoneta y trata de justificarlo con esto, pero realmente tiene fechas o lo que dice la entidad es miren

esas fechas que tienen esos..., tratar de dar la prueba tiene fechas posteriores de cuando nosotros concluimos los movimientos de tierra, entonces por eso es que la entidad está rechazando de primero eso.

Entonces la respuesta concreta a su pregunta es sí, sí hubo una parte una capa orgánica que se dio como hacia el sur del proyecto y eso fue financiado por la Junta Directiva como un financiamiento adicional y eso está cubierto y el que él está hablando es de las primeras etapas que según él está descubierto, pero para criterio de nosotros él tenía conocimiento al principio porque participó de esto, como ya lo expuso el Auditoría, de hecho a él se le pagaron pruebas también y él debió haber confirmado todas estas cosas antes.

Director Alvarado Herrera: Okey, entonces me queda claro.

Sr. Rojas Chacón: Por último, no nos está cuadrando con la data que él nos está mandando, lo que dice la entidad es no corresponden las pruebas.

Director Alvarado Herrera: Okey, pero queda claro entonces Arturo, como lo señala el informe de la Auditoría, que la primera remoción de tierra fue pagada, que fue en el primer desembolso, pero quisiera ir al tema el primer desembolso se da por movimiento de tierras que incluye también sacar la capa vegetal.

Lo segundo es que hay un segundo procedimiento donde él solicita efectivamente que se le pague un movimiento extra de material vegetal, solo que lo hace como un financiamiento adicional, que me recuerdo la entidad autorizada señala que no lo autorizó, ni lo trasladó al Banco porque en sus bitácoras no corresponde que haya habido contratación de vagonetas que sacaran y metieron en tierra, entonces eso es efectivamente.

Sr. Rojas Chacón: Esta es la sesión onerosa de él y estas son las actividades que le vende a ASEJUVI a Leandro y aquí está el informe de la entidad sobre lo que pagó en este primero, pero si ustedes ven esta la topografía inicial por millón y medio, estudios de SETENA cuatrocientos cincuenta, laboratorio y todos estos, y cuando vamos al oneroso precisamente son estos topografía inicial millón y medio, viabilidad, pruebas, todos estos, lo que se hizo en este financiamiento es que él ingresó esto con entregables sólidos obviamente, digamos el estudio hidrológico lo tenemos y todo y él lo cobró, por eso es lo que dice la Auditoría Interna que nunca hay un reconocimiento hacia ASEJUVI directamente porque él las mete esta actividades dentro del mismo financiamiento que se le aprobó, entonces a él se le paga el 100% y ya entre privados tienen que reconocerse este monto.

Director Alvarado Herrera: Okey, gracias.

Sr. Molina Motiva: Eso con relación al movimiento de tierras a la sesión onerosa y la situación de qué Constructora Leandro siempre supo que algo estaba sucediendo.

En este punto él sigue insistiendo en que nosotros, en el primer estudio, pasamos por alto información oficial [ininteligible] que la entidad autorizada y los fiscales de inversión omitieron verificar, siempre llegamos al mismo punto, indiferente que los fiscales de inversión hubieran hecho un mal trabajo, lo que fue la sesión onerosa y los noventa y tres millones de colones le correspondían a Constructora Leandro su verificación, no podemos pensar que el Gerente de una empresa viene y firma un documento que le den por noventa y tres millones, o sea, él estuvo en el proceso y de hecho creemos que si él firma este documento es porque estaba seguro que lo que estaba recibiendo, lo que estaba viendo en el documento, ya él tenía constancia de esa situación.

Recordemos que está desde el 2015 en el proyecto involucrado, entonces venir a decir en el 2017 que fueron los fiscales de inversión o el Banco o la Asesoría Legal quienes lo embarcaron a firmar un documento por noventa y tres millones no nos parece una aseveración muy contundente según lo que ya hemos analizado.

Igual aquí, haciendo énfasis en el punto anterior, él señala que es responsabilidad de los fiscales de inversión por no validar las obras desarrolladas, sin embargo, para el punto en el que se filmó la sesión onerosa, él había estado involucrado por lo menos en 2 roles, como asesor al principio en el 2015, como él lo afirma, que de hecho no tenemos un contrato que demuestre cuál era su rol realmente o como desarrollador según los otros 2 contratos que tenemos firmados que están ahí en el expediente, entre ASEJUVI y Constructora Leandro, entonces pensar que la sesión onerosa fue un documento que el firmó a ciegas no es contundente esa afirmación.

Incluso aquí podemos ver un documento, este es un documento cuando en septiembre ASEJUVI presentó el proyecto por primera vez al Banco, que fue la primera vez que la Asesoría Legal se pronunció, podemos ver que Constructora Leandro ya hacía parte del equipo, aquí pueden ver el logotipo de Constructora Leandro, lo pueden ver ahí a la derecha, esto fue un organigrama que ASEJUVI presentó en su momento cuando presentó el proyecto al Banco por primera vez, entonces ustedes pueden ver que en septiembre del 2016 ASEJUVI y Constructora Hidalgo era la constructora, y logística y operaciones los hacía Constructora Leandro, después de eso teníamos la firma de los contratos de llave en mano y luego tenemos el otro contrato en el que ASEJUVI era el desarrollador y Constructora Leandro es el constructor.

Este documento es en su momento en el informe anterior, también lo trajimos a colación, la Asesoría Legal en el tercer pronunciamiento solicitó más aclaraciones, muchas aclaraciones de hecho, porque ya había llegado ASEJUVI y ya había llegado Constructora

1 Leandro con un documento llamado opción de compra venta, entre todas las aseveraciones
2 la Asesoría Legal le dijo tenemos que ampliar porque aquí yo no veo cosas importantes,
3 entonces este documento de octubre del 2017 fue firmado por el Constructora Leandro.

4 **Directora Presidente:** Nelson, te voy a interrumpir es que ocupamos de ser más ejecutivos
5 porque si no se nos va a ir toda la noche en este tema, le voy a ser muy honesta recibimos
6 porque llegó al BANCVHJ una nota que envía don Leandro a doña Pilar Cisneros y ahí le
7 pone la factura básicamente a cuatrocientos treinta y un millones y medio, doña Pilar se la
8 traslada a doña Margoth de Recursos Humanos, no tenía otro correo del BANCVHJ, pero al
9 final de cuentas lo que quiero llegar es que Leandro manda la factura y me pide reunión a
10 mí para este jueves por cuatrocientos treinta y un millones de colones, entonces en
11 resumen, ¿cuánto sí le corresponde al Banco pagar?, ¿o no hay que pagar un solo colón?,
12 ¿por qué hago esta consulta?, porque yo creo que ya hay que darle una respuesta a
13 Leandro, bonita fea o lo que sea, pero está volviendo loco al mundo entero, a Casa
14 Presidencial, a doña Pilar, a mí, a los desarrolladores, a todo el mundo, a las entidades
15 autorizadas, a todo el mundo le está mandando notas y así va a seguir.

16 Entonces yo creo que ya hay que acabar con ese tema, ¿hay algún monto que corresponda
17 pagarle o no?

18 **Sr. González Zumbado:** En resumen, nosotros hacemos nuestro análisis que
19 demostramos en la respuesta a los cuestionamientos que hace el señor Leandro al informe
20 original que nosotros habíamos hecho y él señala que sí hay una serie de cosas que hay
21 que pagarle y que nosotros nos equivocamos en los análisis que hicimos. Volvimos a
22 respaldar ahora, más bien con documentos adicionales y algunos que incluso él mismo
23 suministró, y nuestra conclusión es que él se equivocó cuando señala que los fiscales y
24 todo el mundo no revisó nada de lo que se pagó a ASEJUVI, porque en realidad el Banco
25 nunca le pagó a ASEJUVI, la entidad autorizada no le pagó nada ASEJUVI, se le pagó a él.
26 Como nos mostró el ingeniero, hay 2 documentos que son diferentes, el primero es el que
27 se meten en el contrato oneroso, que se meten los movimientos de tierra y una serie de
28 cosas; y el segundo es el primer desembolso que hace el Banco, que como dice Arturo,
29 está respaldado con documentos adecuados, pero suma más o menos la misma suma,
30 entonces ese es el primer desembolso por eso no tiene absolutamente nada que ver el
31 hecho de que los ingenieros ni de la entidad autorizada, ni del Banco debieron haber ido a
32 validar el contenido del contrato oneroso.

Segundo, él señala que lo obligaron a hacer ese contrato oneroso, eso no es cierto porque más bien la Asesoría Legal siempre lo cuestionó, fue un tema que ellos utilizaron para poder traer el proyecto.

Directora Presidente: ¿Y tenemos las pruebas para eso?

Sr. González Zumbado: Sí, están los criterios de la Asesoría Legal, son 4 criterios de la Asesoría Legal.

Directora Presidente: ¿Pero a él se le informó de esos criterios?

Sr. González Zumbado: Esos criterios vinieron aquí a la Junta Directiva previa aprobación del proyecto, finalmente la Junta Directiva aprobó el proyecto incluyendo la actividad porque se aceptó el proceso del traslado oneroso, ahora del reclamo que él que son los movimientos de tierra y las sustituciones que tuvieron que hacer, como señalaba Arturo, en el área donde hubo el relleno hay un reconocimiento que se trajo aquí como financiamiento adicional y la Junta Directiva lo aprobó, que es la zona sur del proyecto donde hay una calle y la planta de tratamiento, ahí se reconoció un financiamiento adicional por las sustituciones, y el resto de reclamos vienen posterior al desarrollo del proyecto. Entonces, nosotros al final, en el último punto tocamos la normativa que teníamos vigente en ese momento que es la normativa de que para poder hacer financiamientos adicionales tienen que traerlos aquí, o sea, yo estoy trabajando en el proyecto, me encuentro que hay un problema, que hay una zona que hay que sustituir, traigo el presupuesto, la Junta me lo aprueba y después yo lo desarrollo.

Directora Presidente: Don Mauricio vea, dice cuatrocientos treinta y un millones quinientos sesenta mil colones, de los cuales noventa y tres millones trescientos un mil, según él, corresponden a obras inexistentes sesión onerosa derecho del Banco.

Sr. González Zumbado: Negociación privada entre la empresa desarrolladora y él.

Directora Presidente: Exacto, ciento dos millones, bueno casi 103 de obras adicionales no pagadas por BANHVI.

Sr. González Zumbado: Eso ya fue un análisis técnico que hizo el Departamento Técnico y la entidad autorizada que la rechazaron.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, eso fue rechazado, lo único que se le está debiendo precisamente por todos estos reclamos que él hizo de los suelos y todo el asunto a él se la autorizó que hiciera pruebas y se le está reconociendo seis millones de colones por las pruebas.

Directora Presidente: O sea, esos ciento dos millones de colones de obras adicionales, él hizo las obras, aunque en Banco lo había rechazado.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sin autorización, él las hizo y tiempo después él presentó el reclamo
2 para que se las pagaran, fueron como 2 años después, ¿verdad Mauricio?, 2 años después
3 presenta el reclamo.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y las hizo?

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, con las calles entregadas y las cosas más, incluso se intentó
6 hacer unas calicatas, que son como unas exploraciones que nosotros usamos para revisar
7 si había hecho el asunto, pero ya la misma Municipalidad dijo “cómo van a despedazar las
8 calles, nosotros no permitimos eso”, porque ya estaban debidamente entregadas a la
9 Municipalidad.

10 **Directora Presidente:** Y después doscientos treinta y seis millones casi de utilidad retenida
11 al proyecto por Hacienda Juan Viñas.

12 **Sr. González Zumbado:** Ahí queda muy claro la contradicción, el Banco, ni la entidad
13 autorizada le dieron la plata a Hacienda Juan Viñas, entonces como le va a retener de parte
14 del desarrollo del proyecto recursos que nosotros no giramos, los recursos se le giraron a
15 la empresa, si él por alguna razón se los entregó a Hacienda Juan Viñas o no sé, yo creo
16 que ese es un tema que ahí se toca en el análisis que nosotros hacemos que habla de una
17 denuncia en el OIJ, que ahí lo tiene en una página don Nelson ahí.

18 **Sr. Molina Motiva:** Esos doscientos treinta y cinco millones a los que él hace referencia,
19 son trescientos veintinueve millones que son depósitos a los asociados al proyecto Caña
20 Real menos la sesión onerosa dice que ASEJUVI le está reteniendo a él doscientos treinta
21 y cinco millones, pero primero esto no es dinero que el Banco le haya dado a ASEJUVI, el
22 Banco nunca le dio un solo colón a ASEJUVI, si Constructora Leandro en negociación
23 privada con ASEJUVI se comprometió a entregarle ese dinero y ahora ASEJUVI no se lo
24 quiere devolver es una situación privada entre ellos, de hecho ustedes ven el informe el OIJ
25 tiene fecha del 2023 y en vino en el 2024 a solicitar más dinero por los trabajos realizados,
26 ya eso es una investigación de antes de que él fuera al Banco a solicitar obras adicionales
27 y de hecho nos enteramos de esto en este momento, en ese momento no teníamos idea
28 de que eso estaba ahí.

29 **Directora Presidente:** Compañeros, les voy a leer la parte más importante del oficio que
30 le responde ayer Leandro a Walter rechazando todo categóricamente, entonces como
31 rechaza todo categóricamente, entonces al final cierra con: “*Solicitud Formal a la Junta*
32 *Directiva, solicito respetuosamente, 1 que la Junta Directiva ordene la corrección inmediata*
33 *del oficio 1117*”, ese es el oficio cuál Walter, debe ser el de la respuesta a este, “2 que la

1 *Junta Directiva asuma competencia conforme el artículo 16 inciso G de la ley 7052*", el
2 artículo 16 de la ley, ¿qué dice?

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Debe ser del reglamento porque la ley no tiene inciso G.

4 **Directora Presidente:** Bueno, después dice que: *"se incorpore el informe de DT, informe*
5 *de la Dirección Técnica 0291 del 2024 como criterio institucional, que se deje sin efecto la*
6 *exigencia de un nuevo criterio de la entidad autorizada, que se deje sin efecto el criterio de*
7 *la entidad autorizada y de los fiscales de obra en este caso por existir un evidente conflicto*
8 *de interés que vulnera los principios de objetividad y debido proceso y que se autorice el*
9 *desembolso correspondiente conforme los montos determinados"*.

10 Entonces vean, yo creo ya definitivamente que hay que contestarle este oficio ya y clarificar
11 y que tiene que ser una respuesta trabajada entre la Dirección Técnica y la Asesoría Legal
12 para que vaya muy fuerte legalmente. ¿don Guillermo?

13 **Director Alvarado Herrera:** Ministra, pero es que estamos en otro proceso, ya las
14 observaciones él las planteo a la entidad autorizada, ya las planteó a la Administración y
15 por último las planteó a la Junta Directiva, y la Junta Directiva precisamente lo que ha hecho
16 es revisar si efectivamente el cobro corresponde o procede porque ya la entidad le dijo que
17 no procede, la Administración le dijo que no procede y por eso elevó su caso a conocimiento
18 de la Junta y como nosotros tenemos al órgano asesor que es la Auditoría, hemos pedido
19 criterio a la Auditoría, y de los 5 puntos expuestos nos hace ver lo mismo que vio la entidad
20 autorizada y la Administración, no solo no vemos que el cobro proceda, sino que ni siquiera
21 hay mecanismos que puedan comprobar lo que él afirma y ante eso entonces lo único que
22 queda..., no sé cuál es la conclusión que traes.

23 **Directora Presidente:** La conclusión es, don Guillermo, lo que acaba de responder a mi
24 pregunta, que se le deben seis millones de colones.

25 **Director Alvarado Herrera:** No, la conclusión de la Auditoría, porque al fin y al cabo es de
26 lo que se agarra la Junta Directiva para contestarle, vuelvo a reiterarle Ministra, ya la entidad
27 le contestó, ya la Administración le contestó, quien tiene que contestarle es la Junta y para
28 eso en la Junta entró en el análisis, el análisis lo está haciendo la Auditoría, sólo con lo
29 señalado ya en 5 puntos, me imagino que hay más puntos, pero es claro lo que hay que
30 señalarle que no sólo no vemos que proceda el cobro, como ya se lo dijeron 2 instancias,
31 sino que además tampoco se comprueba, no hay comprobación de las cosas que él dijo
32 que traía la documentación para comprobar el hecho, eso es, entonces efectivamente sólo
33 de los puntos ya leídos por Auditoría, señalados por Arturo e incluso la intervención de
34 nuestro ingeniero hace ver que efectivamente nosotros no tenemos de dónde poder

1 justificar nada, no porque nos lo diga Walter, Walter procederá al pago de lo que considere
2 efectivamente que corresponde, nosotros lo que tenemos que ver es el tema de fondo al
3 que acudió a esta Junta, al que elevó el caso a esta Junta e igual que como lo dijo la entidad
4 y la Administración no vemos que haya motivo para pagar y tampoco vemos que haya
5 comprobado que efectivamente el análisis de la Administración y de la entidad está mal
6 hecho.

7 **Directora Presidente:** Bueno, ¿listo don Guillermo? ¿don Walter?

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Para terminar de complementar las palabras de don Guillermo, este
9 ha sido un trabajo arduo, tedioso y bastante informado por parte de la entidad autorizada,
10 inclusive vinieron aquí los fiscales de inversión de la entidad autorizada, hicieron la
11 exposición ante la Junta de los motivos por los cuales ellos consideran que no se le debe
12 pagar a esta empresa e igual nosotros hicimos nuestro informe. Entonces, como decía don
13 Guillermo, ya inclusive la Auditoría Interna está exponiendo y está alineado a los resultados
14 que ha dado tanto la entidad como la misma Administración, entonces yo creo que es
15 prácticamente responderle con el informe de la Auditoría, como adjunto de la posición de la
16 Junta si ustedes lo tienen a bien.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, para mí la recomendación de ustedes es que no procede la
18 Administración, la entidad autorizada también, el informe es claro de que no parece que se
19 le debe nada.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, y corrijo, no eran seis millones, es millón seiscientos lo que hay
21 que pagarle por pruebas.

22 **Director Alvarado Herrera:** Sí, pero ese es un tema que vos podés proceder al pago sin
23 que tenga que haber acuerdo a esta Junta Directiva porque es un aspecto administrativo.
24 Yo nada más quisiera preguntarle a don Mauricio y a Arturo, comprendo la redacción de la
25 conclusión, pero al fin y al cabo lo que quisiera preguntar es efectivamente ¿si ustedes
26 también ven que el cobro no procede? y que tampoco lo señalado por la empresa muestra
27 que haya comprobado que ese pago correspondía, así directamente que eso es lo que
28 tenemos que ver en la respuesta al constructor.

29 **Sr. González Zumbado:** Tal y como nosotros lo señalamos, hicimos el análisis de cada
30 una de las partidas que correspondía analizar, analizamos el documento original,
31 analizamos la respuesta y podemos comprobar que lo que se señala no procede, primero
32 porque el desembolso original que no correspondía, noventa y tres millones, porque es una
33 negociación privada se aleja totalmente del proceso; y con respecto a los cobros
34 adicionales, aunque nosotros no entramos a hacer un análisis porque no nos toca a

1 nosotros, por eso viene la conclusión de esta número 7, nosotros consideramos que el
2 Banco tiene una normativa que estaba vigente en ese momento que era la directriz FSI-
3 0047-2010 del 18 de enero de 2010 estaba vigente al momento y que establece claramente
4 cuáles son los mecanismos que se deben utilizar para poder venir a hacer una solicitud de
5 financiamiento adicional de un proyecto y en este caso en nuestro criterio no se cumplen
6 ninguno de los parámetros y por eso concluimos que se debe valorar el criterio de la
7 Asesoría Legal y de la Administración con respecto a si procede algún pago en relación con
8 los términos descritos. Ya la Administración se acaba de pronunciar señalando que ellos
9 consideran que no.

10 **Directora Presidente:** Okey, vean yo les voy a proponer el acuerdo que se me ocurre,
11 porque esto que está aquí no es acuerdo, es conclusión, entonces me da la impresión de
12 lo que podemos hacer es acordar trasladar el informe realizado por la Auditoría Interna a la
13 Administración para que la Administración, junto con la Asesoría Legal, y cuando me refiero
14 a la Administración me refiero a la Dirección Técnica, junto con la Asesoría Legal prepare
15 una nota aclaratoria de toda la situación al señor Gustavo Leandro, lo más pronto posible
16 literalmente porque me está pidiendo reunión para el jueves; donde se adjunten todos los
17 documentos probatorios existentes desde el momento 1, y segundo, preparémonos para
18 las denuncias que nos vaya a poner, porque nos va a llevar a todas las instancias
19 existentes.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Y el informe de Auditoría trae información suficientemente
21 lógica para justificar.

22 **Directora Presidente:** Entonces sometemos ese acuerdo que la Administración junto con
23 la Asesoría Legal generen un oficio, no digo nota de respuesta, aunque podría ser una
24 respuesta al oficio este último que envió ahorita, antier pero más amplio digo yo, no sería
25 tan específica a este oficio, sino a toda la situación con él y con todo el antecedente y Ericka
26 muy fuerte legalmente, no sé si les parece y que obviamente esto sea un insumo.

27 **Director Alvarado Herrera:** Yo estoy de acuerdo en que nos redacten la respuesta porque
28 está claro del análisis de la entidad, del análisis de la Administración y el análisis hecho por
29 la Auditoría, yo en lo personal creo que el informe de la Auditoría no es confidencial para
30 él, así que igualmente él lo puede solicitar o me equivoco don Mauricio.

31 Y efectivamente podemos responder lo que él nos vino a plantear de forma personal que lo
32 atendimos y le dimos espacio y redactemos en base a esos 3 elementos ya conocidos que
33 al fin y al cabo esa es la conclusión de esto según lo que señala la Auditoría, no hay otra,
34 él puede ir a las estancias que quiera, incluso me ha parecido irrespetuoso, sabiendo que

estamos en una instancia aquí de análisis, pero, bueno, cada quien hace las cosas como quiere hacerlo, pero a mí me parece irrespetuoso así que yo hoy lo único que estoy centrado es el responder lo que él le planteo a esta Junta Directiva en forma personal.

Directora Presidente: De hecho, estoy pensando a raíz de que vamos a responder de que yo podría no atenderlo ahora el jueves.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, eso es lo que le iba a recomendar.

Directora Presidente: Claro él a mí me lo está pidiendo en calidad de Ministra, pero puedo decir que en calidad de miembro de la Junta va a recibir la nota de respuesta.

Sr. Muñoz Caravaca: Eso es lo que le iba a sugerir, a que esperara que estuviera la nota y si en el caso usted considerara atenderlo más adelante tanto el Banco, como la entidad estaríamos en disposición de apoyarla si usted lo considera.

Sra. Masís Calderón: Yo creo que respetuosamente hablando en calidad de Ministra o no, doña Grettel es parte de la Junta Directiva y es volver a seguir hablando el mismo tema, es como lo que hablábamos de la otra señora, es estarle dando pelota y abrir puertas.

Igual a este señor, recuerdo que yo lo atendí con don Dagoberto y con Mariella hace como 2 años y es el mismo tema y él sigue mandando correos y es darle vuelta y vuelta sobre un tema que ya..., o sea, como dice doña Grettel, si ya él quiere demandar que demande y que vaya a la vía que considere pertinente, pero ya aquí se le ha dado toda la atención del caso y yo a esta conclusión a la que ustedes llegaron nosotros se la dijimos hace años atrás, no procede el pago.

Directora Presidente: Aprobado. Ya se está reincorporando Miguel para darle firmeza.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Directora Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Director Alvarado Herrera: Yo termino con este tema me tengo que retirar.

Sr. López Pacheco: Ya don Nelson y don Arturo se pueden retirar.

Sr. Molina Motiva: De acuerdo, muchas gracias, hasta luego.

Directora Presidente: Buenas noches, ¿don Miguel ya le dio firmeza?

Sr. López Pacheco: ¿Don Miguel está de acuerdo?

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Sr. López Pacheco: Gracias don Miguel, buenas noches.

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

Acuerdo N° 5 que se anexa a esta acta]

1

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

3 *****

4

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 73-2025****DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que mediante el oficio C-119-DSSCp-2025, del 03 de octubre de 2025, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) solicita la aprobación de esta Junta Directiva para implementar un nuevo programa de emisiones denominado Programa de Emisiones MADAP-D en Colones y Dólares, por un monto de ciento treinta y siete mil quinientos millones de colones (¢137.500.000.000,00), dentro del tope de captación autorizado con la garantía del Estado y conforme lo aprobado por la Junta Directiva de esa entidad en la Sesión Ordinaria 43-25 del 29 de setiembre de 2025.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DFNV-OF-0241-2025, del 13 de noviembre de 2025 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1102-2025, del 14 de noviembre del año en curso– la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presenta los resultados del estudio realizado a la referida solicitud de Grupo Mutual, concluyendo que la entidad cumple a cabalidad con los requisitos correspondientes para efectuar la emisión de los citados contratos de participación hipotecaria y por ende recomienda otorgar la debida autorización.

Tercero: Que con vista de los documentos que sobre el tema han sido presentados a esta Junta Directiva, no se encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, por lo que se procede a emitir la autorización correspondiente, bajo los mismos términos y modos señalados por la Dirección FONAVI en el informe adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0241-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, la emisión de ciento treinta y siete mil quinientos millones de colones (¢137.500.000.000) mediante el Programa de Emisiones MADAP-D en Colones y Dólares, de conformidad con las características que se detallan en el documento adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0241-2025 de la Dirección FONAVI y en el entendido que estas emisiones deben quedar consideradas como parte del tope máximo de captación vigente de la Entidad o de los que le sean aprobados en el futuro.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que mediante oficios BANHVI-AL-OF-0135-2025, BANHVI-AL-OF-0145-2025 y BANHVI-SGO-OF-465-2025, la Asesoría Legal y la Subgerencia de Operaciones de este Banco presentan informe sobre el oficio SEICO-011-2025, de fecha 9 de octubre de 2025, suscrito por la señora Kattia Isabel Marengo Rojas, en su condición de Representante Legal de la empresa SEICO S.A., cédula jurídica 3-101-072594, mediante el cual formula denuncia por presunta divulgación no autorizada de datos personales por parte de funcionarios del BANHVI, así mismo sobre la situación registral, catastral y legal del Proyecto Monte Alto y las gestiones realizadas por la Administración (Dirección Administrativa, Unidad de Bienes Inmuebles, Dirección FOSUVI, Departamento Técnico, Subgerencia de Operaciones, Subgerencia Financiera y Asesoría Legal), informe del que se desprende, en lo conducente, lo siguiente:

I- ANTECEDENTES: La Comisión Especial de Vivienda (CEV) fue la Entidad responsable del desarrollo de los 38 proyectos que incluye el Fideicomiso 1113-CEV, actualmente administrado por la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo. La CEV carecía de personería jurídica, razón por la cual se vio obligada a utilizar la personería jurídica del INVU, IMAS y Banco Anglo Costarricense, para la inscripción de las fincas en las que se construirían los proyectos; asimismo, aunque en la menor parte de los casos, también fue política de dicha Institución el utilizar la cédula jurídica de algunas empresas constructoras.

Con el cierre de la CEV muchos proyectos quedaron inconclusos en la construcción de sus obras urbanísticas y muchos otros en la formalización de los Bonos Familiares de Vivienda a las familias, mecanismo este último mediante el cual se le cancelaban al BANHVI los

recursos aportados como adelanto de Bono, al tiempo que se escrituraba a nombre de las familias la casa y el lote asignado.

Uno de los proyectos en que la CEV utilizó la personería jurídica de la constructora para la inscripción de la finca donde se desarrollaría el proyecto fue Monte Alto en Concepción de Alajuelita. En este caso se inscribió la finca madre a nombre de Servicios Especializados de Ingeniería y Construcción SEICO S.A. y conforme se iban escriturando las casas, dicha empresa iba trasladando los lotes en escritura pública a las familias indicadas por la CEV. Lamentablemente, en este caso no se concluyó con la formalización de todos los casos y no se realizó oportunamente el traspaso de los lotes pendientes a favor del Fiduciario, en ese momento el Banco Anglo, por cuanto los lotes en mención permanecieron a nombre de la referida constructora.

Posteriormente, SEICO S.A. dejó de cancelar algunas de sus cuentas a varias empresas, las cuales procedieron a embargar los bienes de la constructora, incluidos 17 lotes del Proyecto Monte Alto que todavía aparecían registrados a su nombre. Sin embargo, de estos 17 casos los que tienen problemas más serios son 9 específicamente, ya que las familias ya cancelaron la deuda o bien se encuentran en proceso de pago.

Ante la posibilidad inminente del remate de los inmuebles y demás problemas que esto conllevaba, aunado a la acción legal que las familias podían realizar contra el BANHVI, mediante acuerdo 8 de la sesión 35-2003 del 31-07-2003 la Junta Directiva del Banco autoriza pagar las acreencias del Proyecto Monte Alto con cargo al Fideicomiso 1113-CEV por la suma total de ¢16.890.310,57 con el fin de que se levanten los embargos presentados y luego el Fiduciario procediera al respectivo cobro o demanda contra SEICO S.A. mediante la subrogación de los respectivos derechos.

De esta manera entre noviembre 2009 y marzo de 2010 se levantan los embargos de 14 propiedades. Lo cual se da hasta esas fechas dado diversos problemas con la cesión de derechos litigiosos de las empresas que embargaron; con el abogado que se asignó para esas labores (posteriormente se contrata otro abogado). Además, no se emprende demanda contra SEICO dado que no poseían otros bienes para ser perseguidos y cobrar los embargos cancelados por el Fideicomiso

II. SITUACIÓN REGISTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES DE TRAMITAR ULTERIOR TESTIMONIO ANTE EL ARCHIVO NOTARIAL:

Del estudio de los instrumentos otorgados entre 1989 y 2000, así como de los ulteriores testimonios tramitados ante el Archivo Notarial realizado por el notario contratado por la Administración, se concluye que las cinco fincas vinculadas al Proyecto Monte Alto sin inscribir a favor de los beneficiarios del bono familiar de vivienda continúan inscritas a nombre de SEICO S.A., debido a diferentes circunstancias:

- Las escrituras históricas de traspaso nunca fueron inscritas correctamente en el Registro Inmobiliario, evidenciándose multiplicidad de defectos.
- Los defectos señalados en las presentaciones ulteriores resultan insubsanables sin la comparecencia de los otorgantes originales.
- La sociedad SEICO S.A. se encuentra morosa en el impuesto a las personas jurídicas, lo cual impide trámites registrales.
- No existe voluntad del representante legal de SEICO para colaborar en la regularización.

LABORES NOTARIALES: A solicitud de la Gerencia General se contrató al Bufete Mata, el cual por medio del Licenciado Diego Mata Morales rindió el informe sin número, de fecha 24 de noviembre. El análisis del bufete externo confirma que:

- Los defectos registrales derivados de las presentaciones efectuadas entre 2022 y 2024 **requieren la comparecencia expresa de SEICO S.A. o de los otorgantes originales.**
- Existen impedimentos estructurales para reinscribir los actos de hace más de 30 años.
- **El BANHVI no posee legitimación para subsanar defectos en los instrumentos primarios.**
- La vía judicial es necesaria si no existe voluntad de SEICO.

SEGUNDO: BASE LEGAL: La Administración Pública es responsable ante el administrado, lo que implica una obligación de reparar daños y perjuicios, de conformidad con los artículos 190 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública. Las personas citadas en el informe en cuestión que figuran como propietarios de los inmuebles embargados –por la Procuraduría General de la República–, fueron beneficiarios de créditos y subsidios del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, mediante un fideicomiso en el cual este Banco figuró como Fideicomitente y Fideicomisario. Es evidente que por la acción negligente del Fiduciario (en su momento el Banco Anglo y la Comisión Especial de

Vivienda) los inmuebles que pertenecían a estas personas pudieron ser rematados con las graves consecuencias que ello implicaba dado que los afectados no hubiesen perdido el subsidio y el crédito otorgado, sino que serían desalojados de los inmuebles.

El daño patrimonial y moral que sufrirían dichas personas por causas ajenas a ellos implicaría una responsabilidad de la empresa SEICO, de reparar daños y perjuicios, por una suma mucho mayor a la que ahora se adeuda a los acreedores, suma que incluso ha sido reducida, mediante negociaciones a las que han accedido voluntariamente los acreedores. La gravedad del asunto se refleja en el hecho de que algunas personas incluso tienen créditos hipotecarios –que debieron asumir en su momento- los cuales han pagado al citado Fideicomiso, siendo que por una acción anómala ajena a ellos, el bien que han recibido y pagado se encuentra en peligro de remate.

El Banco Hipotecario de la Vivienda ha gestionado diversas acciones en pro de subsanar los diferentes defectos de las escrituras y poder realizar su inscripción. Lo anterior, aunque la acción inicial de inscribir el inmueble a nombre de Seico S.A. fue adoptada por la Comisión Especial de Vivienda, es lo cierto que dicha Comisión era parte del indicado Fideicomiso y en conjunto con el Banco Anglo Costarricense actuaba a nombre y por cuenta económica del Banco Hipotecario de la Vivienda. Actualmente los apoderados de Seico se niegan a suscribir escrituras adicionales para la subsanación de dichos defectos.

Por otra parte, el proceso judicial (decreto de embargo) por cobro de daños y costas iniciado por la Procuraduría de la Republica en contra de Seico, se encuentra activo y en ejecución.

CUARTO: CONCLUSIONES:

- a. Existe imposibilidad jurídica actual para formalizar los traspasos del Proyecto Monte Alto a favor de los beneficiarios del bono familiar de vivienda otorgados en su momento.
- b. La situación solo puede resolverse mediante la comparecencia voluntaria del o los representantes legales de SEICO S.A. para otorgar las escrituras adicionales para la corrección de los defectos de las escrituras principales otorgadas por SEICO, autorizar planos y otros.
- c. Sin dicha voluntad, la única vía disponible es la judicial, mediante acciones de cumplimiento, procesos declarativos y prescripción adquisitiva extraordinaria cuando corresponda.

- 1 d. La anotación de la Procuraduría General de la República constituye un obstáculo
2 relevante cuya cancelación será posible únicamente después del traspaso. Ley 8968 no
3 aplicable a SEICO S.A. por ser una persona jurídica.
- 4 e. Datos divulgados no son datos sensibles.
- 5 f. Actuación del funcionario fue legítima y proporcional.
- 6 g. Prevalece el Interés Público y la seguridad jurídica de familias del Proyecto Monte Alto,
7 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley General de Administración
8 Pública
- 9 h. La Ley 8968 no es aplicable a SEICO S.A. por ser una persona jurídica; los datos
10 divulgados no son datos sensibles y, por consiguiente, la actuación del funcionario del
11 BANHVI fue legítima y proporcional, pues prevalece el Interés Público establecido en el
12 artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública y la seguridad jurídica de las
13 familias del proyecto Monte Alto.

14

15 **POR TANTO:** Por las razones indicadas y con base en los fundamentos legales
16 correspondientes, **se acuerda:**

17

18 **A)** Se da por atendida la queja presentada por la empresa SEICO S.A. por la presunta
19 divulgación no autorizada de datos personales por parte de funcionarios del BANHVI y se
20 procede al archivo de la misma, dado que la Ley 8968 no es aplicable a SEICO S.A. por
21 ser una persona jurídica; la información compartida por el funcionario a las familias
22 interesadas beneficiarias del proyecto Monte Alto no son datos sensibles de la empresa ni
23 del apoderado; y la actuación del funcionario del BANHVI sobre el cual se interpone la
24 queja fue legítima y proporcional, en la búsqueda del Interés Público establecido en el
25 artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública y la seguridad jurídica de
26 familias del proyecto Monte Alto.

27

28 **B)** Se solicita respetuosamente al o los Apoderados generalísimos de la empresa SEICO
29 S.A., la participación con las familias y el Notario Público contratado por el BANHVI con la
30 finalidad de otorgar las escrituras adicionales para corregir los defectos de las escrituras
31 principales otorgadas en su momento. Autorizar planos y subsanar todo tipo de defectos,
32 sin que medie pago alguno por parte del BANHVI o de los beneficiarios a los representantes
33 de SEICO por dichos actos. Los pagos por los servicios notariales, topográficos, impuestos

de traspasos, impuesto de personas jurídicas, timbres, y cualquier otro rubro necesario para lograr la inscripción de las escrituras, será cubierto por el BANHVI.

C) Una vez realizado el traspaso a las familias e inscritos formalmente los bienes inmuebles a su nombre, se continuarán las gestiones administrativas ante la Procuraduría General de la República, con el fin de que realice el levantamiento de las anotaciones o gravámenes inscritos sobre las propiedades.

D) Ante la negativa de los Apoderados de Seico de coordinar la firma de las escrituras adicionales con los beneficiarios del subsidio del bono familiar de vivienda, se instruye a la Administración para que represente a las personas beneficiarias en la vía judicial, estableciendo un proceso ordinario por retención indebida contra SEICO S.A. solicitando la inscripción de los bienes inmuebles a favor de cada núcleo.

E) En caso de no llegarse a un arreglo con los apoderados de Seico, en los términos indicados, se instruye a la Administración a continuar atendiendo diligentemente el proceso judicial del señor José Francisco Alvarado (beneficiario) contra el BANHVI y Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, proceso que se tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo bajo el Expediente No. **25-000725-1027-CA-** y valorar la pertinencia o no de un acuerdo conciliatorio anticipado.

F) La Administración deberá velar por la oportuna y correcta ejecución del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Dar por conocidos y avalar los resultados de la evaluación de idoneidad de la señora Grettel Vega Arce, en su condición de miembro del órgano director del BANHVI, de conformidad con los documentos presentados por la Oficialía de Cumplimiento Normativo mediante oficio BANHVI-OCN-OF-0008-2025.

Se instruye a la Administración para que de inmediato remita estos resultados a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1125-2025 del 20 de noviembre de 2025, la Gerencia General somete a consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-DF-IN-0062-2025 de la Dirección FOSVI, que contiene el resumen de los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopealianza, R.L., para financiar dos operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda (BFV), por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-DF-IN-0062-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de dos operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle:

Entidad Autorizada: COOPEALIANZA, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Cáceres Aponte Noris Gertrudis	9-0095-0107	237152	Golfito	CLC	10.146.000,00	13.440.000,00	63.544,36	635.443,56	24.157.899,20
Ferreto Alvarez José	1-0375-0247	237151	Golfito	CLC	11.096.000,00	15.840.000,00	208.396,21	694.654,03	27.422.257,82

(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda
--

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-AI-OF-172-2025, del 06 de noviembre de 2025, la Auditoría Interna somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe denominado “**Respuesta a descargo CE-ESP-008-2024 auditoria de carácter especial proyecto Caña Real- Juan Viñas**”, el cual, según lo indica la Auditoría Interna en dicho documento, se ha efectuado para profundizar en algunas afirmaciones realizadas por el Sr. Gustavo Leandro Brenes representante de la compañía Constructora Leandro LyT S.A, en su audiencia realizada el 11 de julio de 2024 ante esta Junta Directiva, en relación con el desarrollo del proyecto habitacional Caña Real, ubicado en Juan Viñas de Jiménez y de su descargo presentado ante la Auditoría Interna.

Segundo: Que en dicho informe y con base en las valoraciones y el análisis de los documentos que sobre el tema tuvo a su disposición la Auditoría Interna, esta dependencia concluye y recomienda a esta Junta Directiva, en lo conducente, lo siguiente:

“III. CONCLUSIONES

1. Como se puede concluir de la lectura de los cuatro pronunciamientos de la asesoría legal del BANHVI, en ninguno de los pronunciamientos la asesoría legal se avaló o se recomendó

“expresamente” la figura de la cesión onerosa de derechos, como se afirma en el documento de descargo presentado por Constructora Leandro LyT S.A, ni se sugirió el cambio de desarrollador como alternativa.

2. Pudimos establecer documentalmente que la participación de Constructora Leandro en el proyecto habitacional Caña Real data al menos desde el 11 de agosto de 2015 y que desde esa fecha trabajo en conjunto con ASEHJUVI, y conocía la documentación y obras realizadas por ASEHJUVI con anterioridad, y que a pesar de la firma de varios documentos bilaterales, en ninguno de ellos se expone alguna oposición u objeción a los trabajos realizados por ASEHJUVI con anterioridad a su incorporación, a pesar de tener a su disposición la información necesaria y contar con el apoyo de parte del equipo técnico que inició obras en el proyecto.

Es por estas evidencias que concluimos que Constructora Leandro participaba activamente en el proyecto Caña Real en conjunto con ASEHJUVI desde el 11 de agosto de 2015 (hecho comprobado), y que siempre tuvo a su disposición los documentos e información necesaria para la toma de decisiones con relación al proyecto.

3. Tenemos documentada una nota del 28 de julio de 2017 firmada por el Sr. Gustavo Leandro y dirigida al Lic. Juan Diego Villalobos de Grupo Mutual donde afirma entre otras aseveraciones que acepta los compromisos como desarrollador y constructor del proyecto conjunto residencial caña real” y que “los profesionales inscritos en la empresa Constructora Leandro LyT son el Ing. Simón Armando Solano Araya y el Arq. Cristian Alberto Navarro Rivera. Si bien existe un profesional responsable del proyecto, consideramos que esto no exime a Constructora Leandro como co-responsable solidario del proyecto, una vez que como afirma en la nota anterior el Ing. Simón Armando Solano es un profesional inscrito en la Empresa Constructora Leandor LyT S.A.

4. El abordaje y consultas realizadas a ASEHJUVI parten del hecho de que es el mismo Sr. Gustavo Leandro quien la nombra en su intervención del día 11 de julio de 2024 y así documentado en el acta N° 54-2024 y que eventualmente inició nuestra primera investigación. Atribuirle a la auditoría interna una afectación económica directa a Constructora Leandor LyT S.A, por la realización de nuestro deber no es aceptable, además de que el informe del OIJ demuestra que su proceso es previo a nuestra intervención.

5. Esta Auditoría Interna en ningún momento expresó o puso en duda la legalidad de la cesión onerosa de derechos firmada el 16 de noviembre de 2017 entre ASEHJUVI y Constructora Leandro (consideramos que es un documento legal firmado entre partes y como tal debe ser tratado), y tampoco se afirmó que el BANHVI o Grupo Mutual desconocieran de la existencia y firma de dicho documento, nuestra preocupación siempre ha girado sobre la responsabilidad de Constructora Leandro en la revisión y verificación del cumplimiento de las condiciones pactadas en dicho documento.

6. Nunca pusimos en duda ni nos hemos pronunciado negativamente sobre el análisis y la solución técnica dada a los problemas encontrados en el terreno, ni se puso en duda los análisis de Grupo Mutual ni del departamento Técnico de BANHVI acerca de las situaciones del terreno y la planta de tratamiento, nuestras dudas siempre han girado sobre si durante el lapso de tiempo transcurrido entre la detección de los inconvenientes hasta el informe final entregado al BANHVI para análisis pudo la constructora haber incluido todo los recursos y material realmente utilizados.

7. Por último y dado que es nuestra obligación de Asesorar a la Junta Directiva y a la Administración en la toma de decisiones, fue que recomendamos considerar el informe de la Auditoría Interna para mejor decidir y en cuanto al reclamos por obras adicionales que ha estado bajo análisis, estamos claros que corresponderá a la Asesoría Legal, a la administración activa y a la propia Junta Directiva, valorar con relación a la recomendación realizada por parte del departamento técnico del BANHVI, lo establecido en la directriz DF-CI-0047-2010 de fecha 18 de enero de 2010 o alguna medida alternativa, para un eventual pago.

RECOMENDACION

(...) ***A Grethel Jimenez Navarro en su condición de presidente de la Junta Directiva del BANHVI o a quien la sustituya:***

4.1 Como se recomendó en nuestro informe CE-ESP-008-2024, se insta muy cordialmente a la Junta Directiva del BANHVI a adjuntar este documento como parte integral del mencionado informe y tomarlo en cuenta al momento de la toma de las decisiones relacionadas con la valoración y aprobación de la solicitud de pago de obras extras solicitadas por Constructora Leandro LyT S.A, que actualmente se encuentra pendiente de resolver. (...)"

Tercero: Que conocido y suficientemente discutido dicho informe, esta Junta Directiva estima pertinente trasladar dicho informe a la Administración, para que, con el concurso de la Asesoría Legal y con el debido y suficiente fundamento técnico y jurídico, prepare y someta a la consideración de este Órgano Colegiado una respuesta al descargo presentado a este Banco por parte del señor Gustavo Leandro Brenes, en su condición de representante de la compañía Constructora Leandro LyT S.A.

Por tanto, se acuerda:

Trasladar a la Administración el informe de la Auditoría Interna denominado "**Respuesta a descargo CE-ESP-008-2024 auditoria de carácter especial proyecto Caña Real- Juan Viñas**", adjunto al oficio BANHVI-AI-OF-172-2025, para que, con el concurso de la Asesoría Legal y con el debido y suficiente fundamento técnico y jurídico, prepare y someta a la consideración de este Órgano Colegiado una respuesta al descargo presentado a este Banco por parte del señor Gustavo Leandro Brenes, en su condición de representante de la compañía Constructora Leandro LyT S.A.

Acuerdo Unánime y Firme.-
