

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 65-2025**

5 **DEL 20 DE OCTUBRE 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; Marcos Alonso
10 Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Miguel Arrieta Berrocal, Lina
11 Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Arrieta Berrocal asiste a la
12 sesión de forma virtual, por medio de la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
13 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
14 Hipotecario de la Vivienda. El Director Julián Arias Varela se incorpora a la sesión
15 posteriormente.

16
17 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
18 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Tricia Hernández Brenes, Directora
19 del FONAVI con el recargo de la Subgerencia Financiera; Mauricio González Zumbado,
20 Auditor Interno a.i.; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López
21 Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

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

27 *****

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

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

- 32 1º. Aprobación de orden del día.
33 2º. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones 59-2025 del 29/09/2025, 61-2025
34 del 02/10/2025 y 62-2025 del 06/10/2025.

- 3°. Solicitud de aprobación de 12 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI.GG-OF-0965-2025)
- 4°. Moción sobre la reubicación de familias excluidas del proyecto Santa Fe.
- 5°. Tema confidencial de la Junta Directiva. (Resolución de recursos de revocatoria y recusación dentro de los procedimientos administrativos tramitados en los expedientes ODP-001-2024 y PA-EA-01-2024)
- 6°. Criterios del abogado externo y de la Asesoría Legal sobre la pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados a la construcción total de viviendas para familias que habitan en los territorios insulares. (Oficio BANHVI-AL-OF-0125-2025 y criterios de fechas 8 y 15 de octubre de 2025)
- 7°. Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira y Venado. (Oficio BANHVI-GG-OF-0760-2025)
- 8°. Solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira, Venado y Caballo. (Oficio BANHVI-GG-OF-0969-2025)
- 9°. Solicitud de aprobación de 38 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira, Venado y Caballo. (Oficio BANHVI-GG-OF-0971-2025)
- 10°. Solicitud de aprobación de 16 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena Bribri (Batsú II). (Oficio BANHVI-GG-OF-0970-2025)
- 11°. Declaración de firmeza del acuerdo de nombramiento del asesor externo del Comité de Riesgos.
- 12°. Tema confidencial de la Junta Directiva. (Informe del Área de Recursos Humanos en torno al proceso de nombramiento del Subgerente Financiero)
- 13°. Criterio sobre el texto dictaminado del proyecto de ley denominado "LEY DE ACCESIBILIDAD DE BONOS PARA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN, MEJORAS Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA (RAMT)", Expediente Legislativo No. 24.772. (Oficio BANHVI-GG-OF-0964-2025)
- 14°. Criterio sobre el proyecto de ley denominado "LEY PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL DE LA VULNERABILIDAD SOCIAL EN LA VIVIENDA", Expediente Legislativo No. 25.154. (Oficio BANHVI-GG-OF-0968-2025)

1° Aprobación de orden del día

Directora Presidente: La aprobación del orden del día. Yo puntualmente tengo que solicitar que se retire el punto 10 porque lo leí y hay un montón de inconsistencias en el análisis que hizo la Oficialía de Cumplimiento Normativo con respecto a la información que yo presenté; por ejemplo se indica que yo no tengo experiencia en Ciencias Sociales y soy economista graduada en la Escuela de Ciencias Sociales, lo cual es un poco extraño. Después, se habla que yo tengo 8 años de experiencia en el sector comercial... tengo que decirles que no tengo 8 años de experiencia, no tengo ni un día, ni una hora en el sector comercial; yo trabajé en el BID, en el BCIE, en Coopeuna, me refiero al sector bancario nacional, multilateral y ya lo demás en la administración pública siempre; entonces, aunque la evaluación está positiva, dice que sí pasó los criterios de idoneidad, cuando ya entré a revisar el análisis, que no tengo experiencia en banca y trabajé 4 años en el BID, trabajé en el BCIE, reitero, fui Directiva en una cooperativa regulada por la SUGEF y, bueno, ese otro tipo de cosas que no me gustaría que queden así.

Entonces estoy pidiendo una solicitud de aclaración y mejor que se traiga el tema cuando ya la corrección esté hecha, ese punto.

Vamos a ver cuál otro tenía por aquí, entiendo hay un problemita con el tema de islas, que creo que el tema de islas hay unos errores en los oficios, se identificaron unos errores en los oficios que no son errores tan de fondo, pero que no deberían de existir. Por ejemplo, se habla de reconstrucción y construcción de manera imprecisa, hay algunas otras cosas también, por ejemplo, que en la presentación se dice que la entidad autorizada es Coopenae, en otros documentos se dice que es la Mutua, no se entiende; entonces yo creo que ese tipo de cosas...

Director Carazo Campos: Disculpá doña Grettel, creo que vienen de los dos grupos, de dos entidades vienen, de Mutua, de Coopenae... y de Coocique sí.

Directora Presidente: Sí, pero no sé, ¿Julián no está conectado virtualmente todavía?

Sr. López Pacheco: No, señora.

Directora Presidente: Me parece que Julián se va a sumar y él tiene algunas observaciones, lo que me parece es que podemos dejarlo para los últimos puntos porque él sí se va a sumar.

Directora Barrantes Castegnaro: Pero el abogado externo está aquí.

Directora Presidente: Ah, ya él está aquí.

Sr. López Pacheco: No, pero es otro tema, él puede exponer el criterio y ustedes ven...

Directora Presidente: Exacto, él puede exponer el criterio. Vamos a ver, el punto 1, el punto 2, el punto 3, el punto 4 esos van bien, el criterio del abogado externo también lo

1 puede presentar, en realidad la aprobación de islas es el 6, 7, 8 y 9, podemos ir avanzando
2 mientras se suma.

3 **Sr. López Pacheco:** No, 6, 7 y 8.

4 **Directora Presidente:** Podemos ir avanzando mientras que se suma Julián y entonces
5 vemos qué hacemos con esos puntos 6, 7, 8 y 9, ¿no sé si alguien más tiene una
6 observación?

7 **Sr. López Pacheco:** Doña Grettel perdón, para que lo consideren está en la agenda la
8 aprobación de un acta.

9 **Directora Presidente:** No, pero le iba a decir la moción.

10 **Sr. López Pacheco:** También, ya se las envié a los miembros de Junta.

11 **Directora Presidente:** Claro, pero no las tenemos en el orden del día.

12 **Sr. López Pacheco:** No, en el orden del día no, habría que agregarlo.

13 **Directora Presidente:** Habría que agregarlo, ¿en qué punto lo podemos agregar? incluso
14 se puede agregar antes de empezar con lo de las islas para abarcar ese punto también.

15 **Sr. López Pacheco:** Se lo envié hace como una hora, una moción que mandó doña Grettel
16 a los miembros de la Junta Directiva.

17 **Directora Presidente:** ¿Les parece que podemos poner ese de punto quinto? es una
18 moción que enviamos para la solución de Santa Fe o no sé qué les parece.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo vi que nos llegó, pero no la pude leer.

20 **Directora Presidente:** No sé si la presentamos como moción.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pongámosla para que la conozcamos.

22 **Sr. López Pacheco:** Y el otro punto doña Grettel y señores de la Junta, está en la agenda
23 la aprobación del acta 59, pero me estaba explicando don Walter que todavía no han
24 terminado la redacción de la propuesta de Reglamento de Tipología de Terrenos.

25 **Director Carazo Campos:** Podemos aprobar todo, menos eso, ¿no?

26 **Sr. López Pacheco:** Podrían darle firmeza a los acuerdos porque sí hay varios acuerdos
27 que no tienen firmeza.

28 **Director Carazo Campos:** Sí, dejamos en firme los acuerdos.

29 **Directora Presidente:** Adelante.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, con el temita de la tipología de terrenos ya ahí tuvimos la reunión
31 la semana pasada, bueno, don Marcos estaba en el hospital, doña Eloísa nos acompañó e
32 hicimos unos cambios que estamos ajustando, entonces para esta semana ya lo
33 tendríamos listo, para nada más pasárselo a ustedes dos y ya con eso ver si con eso están
34 de acuerdo y ya pasarlo aquí para la aprobación.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita, nosotros habíamos aprobado el Reglamento, ya está aprobado Junta, nada más que Marcos y yo lo viéramos y se ajustara, pero no hay que volverlo a traer a Junta.

Sr. Muñoz Caravaca: No, exacto, es nada más de hacer la nota y ya dejarlo...

Directora Ulibarri Pernús: Sí, entonces podemos aprobar el punto.

Director Carazo Campos: Eso es lo que iba a decir, que no tiene nada que ver porque eso sí había quedado de acuerdo en firme.

Sr. López Pacheco: Es que el acuerdo primero no quedó en firme, está sujeto a que hoy se apruebe el acta y el acuerdo que está en el acta es un borrador que estaba sujeto a los cambios que ustedes hicieran.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero David, nosotros habíamos tomado un acuerdo en Junta que lo aprobábamos, pero lo que pasa es que solo había cuatro votos, que se aprobaba y nada más nosotros discutíamos unos cambios con la Administración y se iba.

Sr. López Pacheco: Sí, se iba pero al acta, se iba a consignar en el acta.

Director Alvarado Herrera: Lo único es que es un Reglamento, el texto tiene que traer aprobado por la Junta.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, si ustedes lo aprobaron en la Junta.

Director Alvarado Herrera: No, no solo es la aprobación sino el texto, porque ese va a ser el Reglamento.

Directora Ulibarri Pernús: Okey no, yo no tengo ningún problema.

Sr. López Pacheco: Sí, no tiene que volver a Junta, era que tiene que constar en el acta y no se puede aprobar el acta hasta que esté listo.

Directora Ulibarri Pernús: Pero el texto tiene que volver aquí a Junta decís vos.

Director Alvarado Herrera: No, no estoy diciendo eso.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, es que no te estaba entendiendo.

Director Alvarado Herrera: Que hay que completar el texto para poder ponerlo en el acta porque es un Reglamento y absolutamente tiene que tener las observaciones que se hicieron en esa sesión.

Directora Ulibarri Pernús: Ya te entendí, o sea, tendríamos que tener en el acta ya la redacción.

Sr. López Pacheco: Exactamente.

Director Carazo Campos: Sí, lo que podemos hacer es dejar los acuerdos que podamos don David, digo yo los otros dejarlos en firme, exceptuando ese.

Sr. López Pacheco: Muy bien.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces nada más que Marcos vea, yo creo que todo está bien Marcos.

Director Carazo Campos: Eloísa yo confió en usted.

Directora Ulibarri Pernús: No, es que tratamos de acordarnos de lo que vos habías dicho, pero no sé si quedó algo por fuera.

Directora Presidente: Okey, perfecto, la moción la incluimos ahí, listo.

Sra. Masís Calderón: Le decía yo a don David que por qué como este tema confidencial es con el asesor externo y el tema de lo de las islas el informe de él también sería como pegarlo para que quede.

Directora Presidente: No, porque él está ahí esperando.

Sra. Masís Calderón: Sí, por eso, entonces que debería ser junto.

Director Carazo Campos: Sí, para verlo seguido.

Directora Presidente: ¿Pero lo vamos a hacer que nos espere ahí?

Sra. Masís Calderón: No, ese subirlo y pasar la solicitud...

Directora Presidente: Sí, pero acuérdense que tenemos que esperar a que llegue Julián, que es el que tiene observaciones.

Director Carazo Campos: Sí, pero no importa, para que queden juntos.

Sra. Masís Calderón: Entonces, se puede bajar más bien el tema confidencial acá y subir esos otros temas.

Directora Presidente: Dejémoslo ahí, sí.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Julián a qué horas viene?

Directora Presidente: Ya estoy preguntando.

Director Carazo Campos: Listo, ¿votamos las actas?

Sr. López Pacheco: No, la agenda.

Directora Presidente: Votemos la agenda, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Directora Presidente: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo, en firme.

2° Lectura y aprobación de las actas de las sesiones 59-2025 del 29/09/2025, 61-2025 del 02/10/2025 y 62-2025 del 06/10/2025

Directora Presidente: Okey, entonces iniciamos con la lectura y aprobación de las actas de la sesión 59, 61 y 62.

Sr. López Pacheco: Nada más aclarar que de la 59 son los acuerdos del acta, excepto el de Reglamento de Tipología de Terrenos que queda pendiente, eso sería.

Directora Ulibarri Pernús: ¿David por qué no dejamos esa para el jueves y de una vez usted le mete los cambios? y la aprobamos con los cambios hechos.

Director Carazo Campos: ¿No hay nada que urja?

Sr. López Pacheco: Es que tiene 3 semanas de estarse agendando.

Director Carazo Campos: Es que ese es el problema sí.

Sr. López Pacheco: Algunos casos de indígenas del Banco Popular que nos han estado preguntando.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, solo que el jueves ojalá seamos 5 para que quede en firme.

Director Carazo Campos: Mejor que quede así David, todo menos la tipología.

Sr. López Pacheco: Menos tipología de terrenos, muy bien. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobadas.

Director Carazo Campos: Aprobadas.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobadas.

Director Arrieta Berrocal: Aprobadas.

Directora Presidente: Aprobadas.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobadas.

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

Acuerdo N° 1 que se anexa a esta acta]

3° Solicitud de aprobación de 12 bonos extraordinarios individuales

Directora Presidente: Ahora el punto tres es el tema confidencial...

Directora Ulibarri Pernús: No, 12 bonos extraordinarios.

Directora Presidente: Ah, bueno, lo subimos sí. Solicitud de aprobación de 12 bonos extraordinarios individuales.

[Se incorpora a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. de la Dirección FOSUVI]

Sra. Salas Rodríguez: Buenas tardes a todos, ¿cómo están? esta es la solicitud de aprobación de 12 bonos extraordinarios individuales, las entidades autorizadas son Coopealianza, Coopeande número 1 y Asepanduit.

Tenemos 10 casos en Coopealianza por ₡179.000.000 (Ciento setenta y nueve millones) aproximadamente, son 8 casos de compra de lote y construcción y 2 casos de construcción en lote propio, los de compra de lote y construcción son de extrema necesidad y los 2 de construcción en lote propio son de adulto mayor; después tenemos 1 casito de Coopeande por ₡21.000.000 (Veintiún millones de colones), es de compra de lote y construcción de extrema necesidad; y 1 casito de Asepanduit por ₡14.000.000 (Catorce millones de colones), este es también de compra de lote y construcción de extrema necesidad.

Esos serían los 12 casos.

Directora Presidente: Perfecto, gracias, los sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobados el firme.

Director Carazo Campos: Aprobados el firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados el firme.

Directora Presidente: ¿Y cómo hacemos con Miguel?

Sr. López Pacheco: Aquí le estoy diciendo... no está conectado.

Directora Presidente: ¿Miguel? pero estaba conectado.

Sr. López Pacheco: Estuvo, se salió seguro.

Directora Presidente: Me está diciendo que ya vuelve, bueno avancemos. Yo voto positivo.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Acuerdo N° 2 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Salas Rodríguez]

4° Moción sobre la reubicación de familias excluidas del proyecto Santa Fe

Directora Presidente: La moción, ¿usted la tiene ahí?

Directora Ulibarri Pernús: Van a hablar de Santa Fe.

Directora Presidente: Se va a hablar solo de Santa Fe.

Director Carazo Campos: Doña Grettel, no sé, a mi criterio creo que ese tema deberíamos de hablarlo en *off*, yo por lo menos tengo mis criterios y no quisiera que después salga...

Directora Presidente: Sí, lo comparto, entonces mejor en *off*, estamos de acuerdo.

Sr. López Pacheco: Perfecto, voy a suspender la grabación.

[Se declara un receso y se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús]

5° Tema confidencial de la Junta Directiva. (Resolución de recursos de revocatoria y recusación dentro de los procedimientos administrativos tramitados en los expedientes ODP-001-2024 y PA-EA-01-2024)

[A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del artículo 6° de la Ley General de Control Interno, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y con el señor Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo, con el propósito de conocer un tema declarado confidencial, relacionado con los recursos de apelación presentados en los procedimientos administrativos tramitados en los expedientes ODP-001-2024 y PA-EA-01-2024.

En consecuencia, se retiran de la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Muñoz Caravaca, González Zumbado, Hernández Brenes, Masís Calderón y López Pacheco, así como las señoras Castro González y Araya Rodríguez, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los **acuerdos N° 3, N° 4 y N° 5** que se anexan a esta acta y que son declarados confidenciales]

6° Criterios del abogado externo y de la Asesoría Legal sobre la pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados a la construcción total de viviendas para familias que habitan en los territorios insulares

[Se reinicia la grabación de la sesión y se reincorporan a la sesión los señores Hidalgo Cortés, Muñoz Caravaca, González Zumbado, Hernández Brenes, Masís Calderón, Salas Rodríguez y López Pacheco, así como las señoras Castro González y Araya Rodríguez]

1 **Directora Presidente:** Ahora don Ronald nos va a presentar el criterio de él como abogado
2 externo del BANHVI sobre la pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados a la
3 construcción de viviendas para familias que habitan en los territorios insulares.

4 **Directora Presidente:** Don Ronald, adelante, por favor.

5 **Sr. Hidalgo Cuadra:** Gracias, doña Grettel, tal vez voy a ser muy concreto y puntual al
6 respecto, el tratamiento de los beneficios para financiar bonos en zonas insulares se ha
7 dado a través de una reforma al Artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero de la Vivienda,
8 este Artículo 66 fue reformado expresamente para que los beneficios se extiendan para la
9 remodelación y mejora de viviendas existentes.

10 Es perfectamente posible, por lo menos de mi criterio identificar dos temas aquí, un primer
11 tema es si es posible conceder beneficios para proyectos en zona marítimo-terrestre,
12 normalmente las islas tienen una zona muy cercana a la zona marítimo-terrestre, esta zona
13 pertenece al Estado y la zona restringida está en manos de la administración municipal que
14 puede otorgar beneficios para un uso restringido de la zona marítimo-terrestre; revisando
15 normativa del BANHVI se ha podido detectar que el BANHVI otorga, si mal no recuerdo el
16 Reglamento de Operaciones, esos financiamientos para viviendas en esa zona, así es que
17 en eso no tendríamos en principio problema.

18 Tal vez el problema más que todo es práctico, por el hecho de que tradicionalmente
19 identificar topográficamente la zona marítima-terrestre tiene sus dificultades, pero eso es
20 otro tema más que orientar.

21 El tema de la aplicación del 66 se restringe a un aspecto muy interesante porque pretende
22 proteger el desarrollo desmedido y descontrolado en las islas, de tal forma que sea sobre
23 viviendas existentes, que haya la posibilidad de su mejora, reforma o rehabilitación de las
24 de las viviendas, en ese sentido, creo que la norma resulta bastante clara en el Artículo 66
25 de la Ley.

26 Ha sido objeto de varios pronunciamientos de la Procuraduría que están reseñados en el
27 oficio que pueden ilustrar sobre el tema, pero el resumen ha sido eso, que es sobre
28 viviendas preexistentes y a raíz del criterio, doña Ericka me facilitó un oficio el 10 de octubre
29 por parte de la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, Directora del FOSUVI, donde da un
30 insumo de orden técnico sobre lo que debe comprenderse por remodelación, mejoramiento
31 y reparación de viviendas existentes, ese es un aspecto de orden técnico sobre el cual
32 subrayé que la parte legal no tiene mayores cosas que agregar, el único punto clave aquí
33 es que se trata de viviendas existentes, ese es el tema clave aquí.

1 Conversando con doña Ericka, parece que hay un financiamiento de proyectos bajo la
2 modalidad RAMT qué parece que ha sido otra forma a la cual se ha recurrido, a mí me
3 parece pero eso es mi parecer, que del análisis que se hace hecho de antecedentes de la
4 Procuraduría y de procedimientos, la Procuraduría califica al Artículo 66 como un régimen
5 excepcional y especial, por tanto, uno podría pensar que no podría uno usar este régimen
6 del programa RAMT por esa especialidad que tiene el 66, sin embargo, el resultado es el
7 mismo, el resultado es igual, sea que vayamos por una vía o vayamos por la otra, siempre
8 estamos trabajando sobre viviendas existentes.

9 Así es que sin ponerse demasiado exquisito en la formulación, llegamos al mismo sitio,
10 estamos financiando remodelación, mejora de viviendas existentes, así es que en este
11 sentido la pregunta sería, ¿a dónde podría haber problemas en la aplicación del 66?
12 únicamente que estamos destinando recursos a proyectos nuevos únicamente, ahí sí
13 habría una improcedencia del 66. Bien, creo que eso fue lo más breve que pude.

14 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias don Ronald, ¿no sé si alguien tiene alguna
15 consulta? don Ronald había remitido un oficio, después envió otra y creo que después envió
16 otra ya aclarando los puntos.

17 **Sr. Hidalgo Cuadra:** Sí, doña Ericka me envió un documento el 10 de octubre y eso generó
18 un complemento el 15 de octubre.

19 **Directora Presidente:** Adelante, don Guillermo.

20 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Ronald.

21 Bueno, del primer criterio suyo donde entra analizar la normativa habilitante, en este caso
22 son las reformas del Artículo 66 y 68, y lo relativo al Reglamento de Operaciones del
23 Sistema Financiero Nacional de la Vivienda y a mí me queda claro por supuesto que la
24 reforma nos daba al Banco la competencia de desarrollar un bono que buscara la
25 remodelación, el mejoramiento y la reparación de viviendas existentes en los territorios
26 insulares, como yo lo he analizado en esta Junta Directiva.

27 Por supuesto el Reglamento define cuáles son esas acciones y define lo que claramente
28 usted establecida de que el Artículo 46 donde define en el Reglamento de Operaciones lo
29 que significa esos términos y también igualmente señala que se trata de intervenir para
30 mejorar una vivienda existente, eso es claro. Viene entonces el análisis que como usted
31 señala, usted nos hace un análisis de legalidad, porque no le compete ver los temas
32 técnicos que señala que ante el oficio de la Asesoría Legal o que la Asesoría Legal te señalo
33 del criterio de la Dirección Técnica hay un criterio técnico que supuestamente podemos ir a
34 reconstrucciones nuevas y simplemente señalás que no entras en ese análisis por ser

técnico, no de legalidad y que será de consideración de la Junta y ahí está el punto modular, no tiene que ver con legalidad, sino con aspectos técnicos que yo por lo menos no te voy a meter en ese enredo porque como ya lo dijiste no lo conoces.

Pero me quedó nada más una observación y es el tema de que solo en las islas podemos ir al proceso de reparación, porque incluso no se puede construir viviendas nuevas hasta tanto no haya un plan regulador y en ese punto precisamente por lo que señalabas, este análisis lo iniciamos por unas denuncias presentadas, contraviene algunas acciones que se han llevado en las islas como pasar de personas de la zona enajenable de la zona marítimo-terrestre a ubicarlas en otro terreno, es decir, construirles una casa nueva no donde se ubicaba porque no pueden dar permisos de construcción en los 50 metros, sino fuera de esos 50 metros.

Y lo otro también, construir ir a una casa nueva y dejar la construcción vieja, porque ahí no estaríamos interviniendo según tu criterio en mejorar las condiciones de una casa del Sistema y como en tu criterio no entras en ese análisis, yo quisiera conocer tu opinión sobre eso. No sé si me explique don Ronald.

Sr. Hidalgo Cuadra: Sí, gracias don Guillermo, creo que en eso siempre tiene que privar una interpretación extensiva por el hecho de que estamos hablando de derechos fundamentales de los ciudadanos, es decir, ahí hay una interpretación que debe privar a la hora de esto de que estemos tratando de facilitar el acceso al goce y disfrute de un derecho fundamental, no que estemos interpretando normas hacia adentro, o sea, estamos barriendo, "No, usted no, usted no, quítese porque usted no", sino más bien una interpretación extensiva.

Aquí hay una tensión importante, porque la tensión se presenta entre dominio público, ergo zona marítimo-terrestre y ese derecho fundamental, ahí hay a nivel constitucional porque los dos están arriba, una gran tensión entre ambos, los dos empiezan a estar en conflicto. El Artículo 10 del Reglamento de Operaciones indica que es perfectamente posible que si el ocupante tiene un derecho de uso reconocido en el área restringida de la zona pública pueda tener un financiamiento por parte del FOSUVI, ese caso especial permitiría... estoy dando mi opinión, una reubicación de la vivienda del proyecto, pero no estamos en el 66.

Director Alvarado Herrera: No, es que estamos en el análisis precisamente del marco habilitante que nos dio el 66, no hay que confundirse y en ese 66 es claro que la norma habilitante, como lo señalabas, era el mejoramiento de una casa existente.

Pero en el tema de lo que señalo es que se ha señalado y lo señalaste ahí, creo que taxativamente dice, "Se excluye la construcción de viviendas nuevas", y se excluye porque

efectivamente se ocupa de tener un plan regulador que permita a las familias pasarse entonces no estamos en el caso del 66, pero estrictamente lo que se nos habilitó, por eso quería oír tu opinión de lo que es pasar a una persona de los 50 metros no concesionados a otra parte de la isla, cuando al fin al cabo, no tenemos la norma habilitante para construir casas nuevas, pero para peores tampoco hay plan regulador para poder, como dice la Procuraduría, dar en condiciones una concesión y ahí construir una casa nueva.

Sr. Hidalgo Cuadra: El 66 es un modelo normativo que permite pre- viviendas pre-existentes en zona privada; el 10 del Reglamento en zona pública o restringida permitiría la reubicación de la persona, eso siempre del Estado.

Entonces tenemos dos sistemas paralelos, uno 66 y otro 10 que podrían interpretarse con cierta armonía.

Director Alvarado Herrera: Pero en ese 10 se ocuparía de cumplir con la normativa.

Sr. Hidalgo Cuadra: Eso es responsabilidad municipal que tiene que ser un plan regulador, ya eso el BANHVI es otro tema. Pero sí sería importante o interesante discutir esto con la Procuraduría si lo consideran conveniente, porque a fin de cuentas ellos son los que ponen la marca en el tema.

Director Alvarado Herrera: Sí, yo comprendo y lo dije en mi intervención anterior, que una cosa es lo que la Municipalidad o el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos desarrollan en sus normativas y otra es la normativa que nos aplica en el Sistema.

Por ahora comprendo que de la construcción de una vivienda nueva en otro lugar del territorio de las Islas requiere el plan regulador para que la muni lo pueda aprobar, pero bueno.

Voy a ir entonces al tema de tener un mecanismo como lo dice el criterio técnico que tenemos en el Banco, una normativa que nos permite desarrollar una reconstrucción total, una reconstrucción de una vivienda nueva y yo quisiera preguntarle a la Auditoría como órgano asesor, si dentro del Reglamento de Operaciones y dentro de lo que se ha venido desarrollando dentro del Reglamento como bono RAMT, es cierto que por bajo esa normativa reglamentaria pudiéramos tener el espacio de señalar que podemos tener una reconstrucción total, es decir, construir una casa nueva. ¿No sé si me expliqué?

Sra. Masís Calderón: No sé si presentamos el criterio de nosotros.

Directora Presidente: Vean, para terminar, porque si no vamos a durar muchísimo rato en este tema también, yo creo que ya el criterio del abogado externo ha sido claro en que se puede siempre y cuando no sea una vivienda preexistente... perdón, siempre que sea vivienda preexistente, ese es el criterio del abogado, ¿verdad?

1 **Sr. Hidalgo Cuadra:** Correcto.

2 **Directora Presidente:** Ahora, además teníamos el criterio de la Asesoría Legal del Banco,
3 entonces le dejo la palabra para que ya entonces tengamos los dos criterios y después que
4 hagamos observaciones y consultas. Doña Ericka, adelante.

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Pero liberamos a don Ronald?

6 **Directora Presidente:** Sí, pienso que lo podemos liberar.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** [inintendible]

8 **Directora Presidente:** Bueno, no pasa nada, si usted no tiene problema.

9 **Sr. Hidalgo Cuadra:** No tengo inconveniente.

10 **Sra. Masís Calderón:** No fue mi criterio, yo lo que le remití fue el criterio de Mariella para
11 que tuviera las definiciones técnicas, el criterio técnico no el mío.

12 Igual para referirme a este criterio yo efectivamente, como indicó don Ronald, me refiero a
13 la reforma de la ley al Artículo 66, en la Ley 9779, igualmente utilizo la ley de la zona
14 marítimo-terrestre, hago uso del Reglamento que fue creado o que dictó el Concejo
15 Municipal de la Municipalidad de Puntarenas para el otorgamiento de permisos de
16 construcción de viviendas en beneficio de bonos de vivienda en Isla Chira e Isla Caballo
17 [inintendible] porque efectivamente para estas dos islas de manera específica se dictó un
18 reglamento.

19 Igualmente la aplicación de mi criterio es porque en el primer criterio el cual yo hice
20 referencia, hablaba solamente a concesiones y para aclarar que para estas islas, como
21 estamos hablando de islas con regla específica, no podemos hablar en este caso de
22 concesión y para no hablar en términos de ilegalidad, posteriormente también hago
23 referencia que no viene al caso, pero sí hago referencia al tema del proyecto de ley que ha
24 sido reiterativo por parte de don Guillermo, del 24.380 que es el que está vigente y porque
25 ese proyecto es el que efectivamente si habla no es de un tema de construcción, porque
26 ahí también tenemos que aclarar de que no es que este proyecto nos permite dar bonos o
27 no, la Ley 9779 ya autoriza al BANHVI a otorgar bonos, o sea, ya el BANHVI está autorizado
28 a otorgar bonos con independencia de la modalidad, como decía el licenciado Ronald
29 Hidalgo Cuadra, el tema acá es un tema normativo de las municipalidades y el plan
30 regulador, aquí nosotros ya estamos autorizados a otorgar bonos porque es un derecho
31 constitucional de las familias que tienen su derecho a que se les dé bono y que tengan una
32 vivienda digna, no hay ninguna diferencia entre las familias que viven en las islas con
33 relación a las familias que no viven en las islas, entonces esa es la diferencia.

1 El tema es porque las familias no pueden construirse una vivienda nueva en otra parte
2 de la isla porque no existe un plan regulador porque, de hecho, también las municipalidades
3 ya están autorizadas a dar permisos de construcción y por ley están autorizadas, el tema
4 es que no pueden dar ahorita un permiso de construcción porque no existe un plan
5 regulador y no existe una concesión, por ahí va a nuestra presentación.

6 Efectivamente la Ley 9779 habilita al BANHVI a que otorgue el subsidio a los pobladores
7 de las islas de la siguiente manera... aquí temas importantes a desarrollar en el Artículo 66,
8 se dice, "Se autoriza al BANHVI para que otorgue los beneficios y subsidios a los habitantes
9 insulares en posesión que se indica en este capítulo exclusivamente para remodelación,
10 mejoramiento y reparación de viviendas existentes en los territorios insulares de nuestro
11 país, previo visto bueno otorgado por el SINAC del MINAE, que se indique que el terreno
12 correspondiente se encuentra fuera del patrimonio natural del Estado de conformidad con
13 lo estipulado en el Artículo 13 de la Ley 7575 Ley Forestal, a fin de mejorar las condiciones
14 de vida de las familias que habitan en los territorios insular", obviamente yo hago una
15 presentación muy sucinta porque en el informe creo que ahí sí quedó bastantes claras todas
16 estas definiciones, marco en negrita los temas que me parecen más relevantes.

17 Luego menciona el Reglamento para el Otorgamiento permisos de construcción y el Artículo
18 1 autoriza al BANHVI al otorgamiento de subsidios y el Artículo 2 define el concepto
19 poseedor de la siguiente manera, dice así, "El presente Reglamento tiene por objetivo
20 establecer las normas que regularán la emisión, aprobación de usos del suelo y permisos
21 de construcción de viviendas con beneficio de bonos de vivienda en la Isla Chira, Isla
22 Caballo e Islita, según la Ley 9779 y será de aplicación obligatoria para las oficinas
23 encargadas del proceso dentro de la Municipalidad de Puntarenas", este es el Reglamento
24 al que hacía referencia originalmente, para la correcta interpretación de este reglamento se
25 definen algunos términos que deben tener como el siguiente significado: "Poseedor", este
26 término poseedor incluso se hace referencia en la ley de la zona marítimo-terrestre, ¿por
27 qué no es habitante? porque efectivamente hablamos de poseedor porque no hablamos de
28 que en la zona nadie es propietario y son solamente las personas que tienen más de 10
29 años de vivir en las islas, entonces la persona que ejerce un poder físico en forma directa,
30 exclusiva e inmediata sobre un bien inmueble para su aprovechamiento total o parcial...
31 efectivamente aquí no hablamos ni de arrendatario, ni de usuario, ni ningún otro término
32 porque efectivamente ellos son poseedores porque tienen muchos años de vivir en las islas,
33 incluso desde antes que entrara en aplicación la Ley 9779 y que incluso que entrara en
34 aplicación la ley de la zona marítimo-terrestre.

1 Y luego dice el Artículo 70 igual cuáles son pobladores, porque en la Ley 9779 y en el
2 Reglamento dice que la Asamblea Legislativa, igual que si hago referencia en mi criterio,
3 en las islas solamente la Asamblea Legislativa es la única que tiene potestades sobre las
4 islas y dice que la Asamblea Legislativa autoriza al BANHVI a otorgar bonos de vivienda en
5 las islas y dice que autoriza que se otorgue bono a los pobladores de las islas, de ahí la
6 relevancia de que se refiera quién es un poblador de las islas.

7 La ley de la zona marítimo-terrestre, para todos los efectos que tiene competencias dice:
8 "Los pobladores de la zona marítimo-terrestre son los costarricenses por nacimiento, con
9 más de 10 años de residencia en ella, según información de la autoridad de la guardia de
10 asistencia rural local o certificación del registro electoral sobre el domicilio del solicitante,
11 podrán continuar en posesión de sus respectivos lotes siempre que fuera su única
12 propiedad, sin embargo, deberán sujetarse a la planificación de la zona a cuyo efecto
13 podrán ser reubicados e indemnizados sus mejoras de acuerdo con esta ley, en todo caso
14 deberá respetarse la zona pública"...

15 Luego dice: "para ser beneficiario de un subsidio en las islas, se deberá atender los
16 siguientes requisitos: uno, ser persona física contemplada en el censo o inventario físico de
17 ocupación efectuado por el IMAS; ser pobladora de la zona y cumplir con los restantes
18 requisitos de la ley; contar con el visto bueno que debe otorgar el SINAC del MINAE, en el
19 que se indique que el terreno correspondiente se encuentra fuera del patrimonio natural del
20 Estado, sin embargo, ese actúan de ese aval expresamente las islas señaladas en el
21 Artículo 67 de la Ley 9779 y contar con una construcción con fines habitacionales, el terreno
22 debe tenerlo en posesión de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un plazo
23 mínimo de 10 años antes de entrar en vigor de dicha ley".

24 Entonces, con estos requisitos efectivamente la Asamblea Legislativa indica que en el
25 momento que se publica la Ley 9779 se le otorga la potestad, como le decía la Asamblea
26 es la que tiene la potestad sobre las islas y es la que incluso otorga las concesiones en las
27 zonas insulares; la Municipalidad es la que tiene las potestades, como lo digo en el criterio,
28 para otorgar los permisos de construcción y otorgar los permisos de uso, efectivamente en
29 el caso de estas islas como no existe un plan regulador, se otorga un permiso de uso y es
30 a través de este permiso de uso que hasta que no exista ese plan regulador se estará
31 otorgando los permisos de construcción para remodelación, que son los estándares que
32 están establecidos sobre las casas existentes.

33 El espíritu del legislador, igual nosotros cuando hicimos el criterio nos abocamos a ir a
34 revisar todas las actas, las discusiones en la Asamblea Legislativa, cuál era el espíritu de

1 la norma y escuchamos las discusiones de todos los Diputados para ver cuál era la
2 discusión que se llevó a cabo cuando se aprobó esta ley.

3 El espíritu que se indica ahí, que incluso consta ahí en el archivo de la ley, dice que cuando
4 se dicta la Ley 9779 el espíritu de la norma quedó claramente plasmado en el sentido que
5 se beneficiaban únicamente los que el dictado de la ley fuesen los actuales habitantes de
6 los territorios insulares, es decir, los que ya tuvieran viviendas en esos territorios y para ello
7 el legislador obligó al IMAS a realizar el censo oficial que mencionaba dicha ley, en otras
8 palabras la ley no surgió como un estímulo para que se produjeran nuevas invasiones u
9 ocupaciones de terreno, del suyo, de [ininteligible] o del patrimonio natural del Estado y
10 tampoco como un incentivo para que se construyeran nuevas viviendas.

11 Entonces, lo que hemos visto a través de todo el estudio que se hizo de este expediente,
12 efectivamente es que aquí, como lo decía el colega, lo que ha buscado el SINAC y el
13 Instituto Nacional del Turismo es que haya una protección del medio ambiente, con el fin
14 de que no haya nuevos pobladores o que no haya nuevos habitantes en la isla, con el fin
15 de que no haya nuevas construcciones en otras partes de la isla, pero la construcción donde
16 estamos hablando de que cuando estamos haciendo construcciones en las viviendas
17 existentes, aún incluso pensando que no estamos hablando que una remodelación por
18 efectos de ellos, se tenga que si incluso hacemos los nuevos cimientos, eso que tenga
19 como una construcción nueva o no... o que incluso si pensamos que sea una construcción
20 contigua pensando que era atendiendo lo que es la definición, que lo vamos a ver
21 posteriormente de lo que es reconstrucción, eso se tenga que pensar en que es
22 construcción o no construcción, para ellos eso es de construcción porque el fin primordial
23 es efectivamente la atención de un derecho constitucional que es atender el problema de
24 vivienda.

25 Aquí incluimos la parte que era el criterio de Mariella, yo aquí saqué lo que era la definición
26 del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría de Ingeniería y
27 Arquitectura del CFIA que contiene esas definiciones, qué es ampliación, qué es
28 reconstrucción y qué es remodelación, eso es norma reglamentaria.

29 Dice que ampliación se entenderá por el aumento, el alcance, área o capacidad de una obra
30 o sistema de ingeniería o de arquitectura; posteriormente habla el Reglamento qué es
31 reconstrucción, dice que esa acción de volver a construir o intervenir una infraestructura
32 que haya sido edificada; y lo que es remodelación, que es lo que la Ley del Sistema nos
33 permite, igualmente lo que está referenciado en los permisos de la Municipalidad, que
34 extiende la Municipalidad, dice que es el cambio de la estructura, la forma, los acabados,

las restauraciones, los sistemas electromecánicos o el uso de una infraestructura en una obra existente que no conlleve un aumento del área ni de la altura.

¿Mariella no sé si querés referirte vos a esta parte?

Sra. Salas Rodríguez: En realidad ahí es importante tomar en consideración como Ericka puso ahí los criterios que están definidos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, de las definiciones y además nosotros hicimos una revisión porque en estos términos hay muchos que se trabajan como sinónimos y estuvimos entonces realizando una revisión, si me permiten se las voy a leer del término reparación... el término reparación dice qué sinónimos tenemos: "Arreglo, recomposición, reconstrucción, restauración, remiendo y reforma".

Director Arias Varela: ¿De dónde lo está leyendo, perdón?

Sra. Salas Rodríguez: Los anteriores son del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Director Arias Varela: Sí, pero eso no coincide con eso, está dándome más, ¿vos de dónde lo está leyendo en el celular?

Sra. Salas Rodríguez: Okey... me devuelve don David por favor para no enredar, porque esos que estaban en la diapositiva son del Reglamento de Operaciones, este es el Reglamento de Construcción de Servicios de Consultoría del Colegio y define ampliación, reconstrucción y remodelación en esos tres términos, ¿de acuerdo? ahora yo les voy a leer lo que dice la RAE con respecto a los sinónimos del término reparación dice, "Acción y efecto de reparar algo roto o estropeado. Sinónimos: Arreglo, recomposición, reconstrucción, restauración, apaño, remiendo o reforma", y después tenemos también el término remodelación, que era también del que está aquí definido y entonces aquí dice que la remodelación es una reforma y dentro de los sinónimos está mejora o mejoría.

Entonces esto es como también para que comprendan que los términos a pesar de que están aquí definidos en el Colegio estos tres y después en la siguiente diapositiva en el Reglamento de Operaciones tiene una definición también un poquito diferente; en el Artículo 45 nosotros volvemos a definirlos en la normativa interna de aquí, sigue habiendo el término reparación, sigue habiendo el término mejora, pero como pudimos ver al final son términos que se parecen mucho y que podrían ser utilizados también como sinónimos, quiero dejar eso claro.

Después, lo que vimos anteriormente es lo que dice el Colegio; ahora nuestro Reglamento en el Artículo 44 y en el Artículo 45 habla específicamente del programa RAMT y habla que, por ejemplo en el 44, "El presente programa tiene como objetivo general prolongar la vida

1 útil de las respectivas viviendas y en facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida.
2 Para tales efectos, podrán optar por los beneficios de las presentes normas, aquellas
3 familias cuyas viviendas requieran de la sustitución parcial o total de los componentes
4 constructivos por razones de seguridad, de salubridad, hacinamiento o para una mejora a
5 la calidad y la seguridad de la vivienda y de las personas que en ella viven”.

6 En estos casos que estamos teniendo los RAMT en las islas, cuando se llega y se hace el
7 análisis por parte de los profesionales de esa visita previa para corroborar las condiciones
8 de la vivienda, se ha empezado a determinar que esas viviendas no cumplen ni siquiera a
9 nivel estructural, entonces es donde se tiene que hacer como dice aquí el artículo una
10 sustitución... no es parcial, sino que estamos haciendo una sustitución total de esos
11 componentes constructivos, porque se determina al hacer la visita que esa vivienda
12 definitivamente fue construida de manera artesanal.

13 Como conclusión dice, “Los permisos otorgados por la Municipalidad indican textualmente
14 que el tipo de obra es remodelación, la Municipalidad de Puntarenas como administradora
15 tanto en las zonas costeras como en las zonas insulares ha emitido permisos para los
16 pobladores que cumplan con los requisitos para optar por el bono familiar de vivienda”, eso
17 también está dentro del censo establecido y por unos levantamientos que la misma
18 Municipalidad ha realizado, inclusive ellos con su Departamento de Topografía son los que
19 suministran la ubicación, el punto de la vivienda existente y son después los que ya
20 podemos remodelar, mejorar y reparar de acuerdo a lo que efectivamente estén pensando
21 y proponiendo el profesional.

22 **Directora Presidente:** Bueno, muchas gracias, Mariella.

23 **Sra. Masís Calderón:** Ahí hay una parte nada más como para aclarar, por ahí tal vez puede
24 venir la confusión y yo hago después de la conclusión la referencia de este proyecto que es
25 el que está ahí nada más para que se indique, porque sí ahí dice que es reubicarse, el
26 proyecto es claro en decir que este proyecto es para la reubicación y construcción de
27 viviendas nuevas obviamente, porque si estamos hablando que vamos a reubicarles que
28 es una vivienda nueva.

29 **Directora Presidente:** De acuerdo, pero Ericka para no hacer más enredo más bien, eso
30 es un proyecto de ley, ni hablemos porque más bien se enreda más la cosa.

31 Bueno, entonces muchísimas gracias don Ronald, muchísimas gracias Ericka y Mariella, yo
32 honestamente creo que después de como un año de estar en esta cosa y con esta claridad
33 de criterios, lo que correspondería es ya pasar el punto 6, 7, 8 y 9, y someter entonces a
34 votación.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Liberemos a Ronald, vamos a hablar sobre el tema.

2 **Directora Presidente:** Don Ronald lo liberamos, muchísimas gracias. Doña Eloísa,
3 adelante.

4 **Sr. Hidalgo Cuadra** A la orden.

5 [Se retira de la sesión el señor Hidalgo Cuadra]

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, miren señores, me tocó muchos años trabajar con el
7 programa RAMT y discutir con las autoridades de aquí del Banco de sus alcances, porque
8 obviamente uno hubiera querido en ese momento ayudar a las familias que uno llevo a
9 RAMT, ojalá familias que tuvieran que vivir en la nueva pero nunca se nos permitió, siempre
10 la respuesta estamos hablando... obviamente era claro que RAMT es reparación,
11 ampliación, mejora y terminación, eso es el RAMT; nunca en ningún momento era
12 construcción de vivienda nueva ni aquí, ni en ningún lado del país, siempre fue lo que era
13 mejoramiento de la vivienda en el sentido, yo estoy de acuerdo que una reconstrucción es
14 hacer una vivienda nueva y claro pero no está aquí metida, reconstrucción es un término
15 que está en el Colegio de Ingenieros para cuando se haga, si usted reconstruye su casa
16 posiblemente quede alquilo de la casa y después el resto queda nuevo, normalmente
17 siempre montándose sobre algo existente.

18 Yo creo que aquí es clarísimo en la normativa nuestra excepto que se cambie y que no sé
19 cómo lo cambiarían, que el RAMT es reparación, es sustitución, adecuación o mejoramiento
20 técnico de los elementos de la vivienda, la ampliación que hay que modificar el diseño
21 arquitectónico, la mejora que es introducción de nuevos elementos, etcétera... y la
22 terminación en el legado de obra que es terminar la casa, ¿por qué? porque si veían que
23 había casas que la gente había empezado pero no había podido terminar, entonces se le
24 daba un bono para que la pudieran concluir o para reparar su vivienda existe, en un
25 programa que fue bastante exitoso pero con el tiempo fue bajando mucho porque los
26 recursos que se dan... aunque todavía tenemos RAMT aquí nosotros en el Banco y en
27 ningún RAMT que ustedes ven que se han mandado al Banco, los desarrolladores lo que
28 han mandado es hacer una vivienda nueva porque la que encontraron es una vivienda que
29 está en mal estado.

30 Todos los RAMT que llegan aquí al Banco es sobre una misma vivienda existente en el
31 mismo sitio donde están, nunca una nueva y menos pasándola de lugar.

32 Entonces señores, vean, yo creo que sinceramente les he de decir que este programa,
33 cuando uno lee lo que es el programa, cuando uno lee el tema de la normativa es claro que
34 por eso se está metiendo un proyecto de ley, porque el proyecto de ley anterior no tenía la

vivienda nueva incluida, por eso es por lo que el nuevo proyecto la mete para poder completar.

A mí me parece que fue un error de la época, yo creo que en su momento quienes no cumplieron con el artículo que nos ofrece la Constitución tener vivienda a todo el mundo, etcétera... fue un error de quienes hicieron el proyecto y quienes lo aprobaron que no tomaron en cuenta que las islas se necesitaban viviendas nuevas también y fue en ese momento la gran noticia y el gran proyecto que salió para poder ayudar a las islas porque antes de esto no se podía hacer nada en las islas, ni siquiera reparar, ni ampliar, ni nada, no se permitía nada y alguien metió un proyecto que vino a ayudar un poco a las familias en las islas y les aseguro que eso no incluye vivienda nueva.

Yo de ninguna manera voy a aprobar un proyecto que tenga vivienda nueva incluida en las islas.

Directora Presidente: En eso estamos de acuerdo, ni yo tampoco y creo que ninguno. Don Mauricio.

Sr. González Zumbado: ¿Ustedes me permiten hacer una pequeña presentación?

Directora Presidente: Sí, por supuesto.

Sr. González Zumbado: Por lo menos en mi opinión como auditor, yo mantengo una posición similar a lo que dice doña Eloísa, el programa RAMT es de reparación y cuando se habla de hacer elementos nuevos, es perfecto que podamos utilizar elementos nuevos, pero cuando hablamos de elementos nuevos hablamos de un techo, de una pared, pero no de quitar una casa porque, de hecho, prácticamente todos los avalúos que se hacen se le indica a las familias que tienen que quitar la casa para poder empezar a construir, de hecho, es responsabilidad de la familia eliminar la casa donde está, para venir y construir una casa nueva y, de hecho, en muchos de los presupuestos se incorpora elementos desde el cambio de la base donde se va a chorrear el cimiento de la casa y vienen las paredes, viene toda la obra completa de una vivienda nueva, eso es lo que se está construyendo así es, esa es la realidad.

Ahora, nosotros hicimos una visita la semana pasada a Isla Chira y tenemos pendiente una visita a Isla Venado, pero yo lo que quería era mostrarles los casos más relevantes que pudimos encontrar, fuimos a visitar 32 soluciones y de esas soluciones aquí les traigo...

Director Carazo Campos: Don Mauricio nada más una consulta, ¿esa visita se la pidió quién?

Sr. González Zumbado: Nosotros estamos haciendo un estudio sobre islas ahorita.

Director Carazo Campos: ¿Y quién se lo pidió el estudio?

1 **Sr. González Zumbado:** Nadie, la Auditoria lo está haciendo incluso desde antes de que
2 empezara la discusión de este tema.

3 **Director Carazo Campos:** No, es que nosotros hemos pedido cosas y hoy no las han
4 respondido, me parece que quería preguntar por eso, porque hay cosas a las que le dan
5 prioridad y a otras no.

6 **Sr. González Zumbado:** No, es que esto estaba dentro del programa normal de la Auditoría
7 de casos individuales y entonces este año incorporamos islas y casos indígenas.

8 **Director Carazo Campos:** ¿Desde cuándo?

9 **Sr. González Zumbado:** Dentro del plan de la Auditoria.

10 **Director Carazo Campos:** Cuando termine me lo pasan, por favor.

11 **Sr. González Zumbado:** Sí, claro.

12 Hicimos la visita a Isla Chira y nos encontramos estos casos. Este caso es de un señor
13 Diaz Fernández, este es un caso de un señor que él vivía en esta casa, esta casa es de la
14 hermana no es de él, la hermana le prestó la casa para que él viviera y ahí lo metieron
15 dentro programa; la casa tenía, además de la construcción de la casa, un pedacito de
16 madera donde vivía un hijo del señor y lo que él nos indica es que cuando vino el constructor
17 le dijo que tenía que eliminar esa parte porque era la justificación para poder construirle la
18 casa nueva, pero resulta que la propiedad... digamos, el papá le donó a él un terreno y a la
19 hermana la otra parte del terreno, entonces, la propiedad de él que es como de la mitad de
20 casa para fuera, pero el constructor le dijo que como estaban quitando la parte de aquí,
21 entonces tenía que empezar a construir casa desde ahí. Él tiene incluso el plano del terreno,
22 pero más o menos la marca es ahí donde está ese punto más oscuro, de ahí para allá, es
23 el terreno de la hermana.

24 **Director Arias Varela:** ¿Y dónde ves un punto más oscuro, perdón?

25 **Sr. González Zumbado:** Del árbol, correcto. Digamos que el lote de él es el del frente a la
26 calle pública y el de la hermana es el de atrás, la casa está construida en la mitad de las
27 dos propiedades y, además, obviamente no botaron la casa donde él vivía, porque era una
28 casa prestada y ni siquiera le pertenece, entonces aquí no se cumple ninguna de las
29 disposiciones de lo que establece la ley.

30 Este caso número dos, igual dentro de los documentos se dice que tiene que votar la casa,
31 ahí está la casa construida y está la casa a la par la casa donde vivía la familia y la siguen
32 utilizando hoy.

1 Este otro caso, a la señora le construyeron la casa acá, la casa de ella era la de a la par y
2 lo que nos señala es, “Ahora yo vivo en la casa nueva y ahí vive mi hija, le deje la casa de
3 allá”, está sobre la misma propiedad, pero le hicieron una casa nueva ahí a la par.

4 Continúo, este es el caso que me parece más sorprendente, esa señora y la casa estaba
5 frente a la plaza pública, la plaza de deportes de Bocana se llama el pueblito y la casa se
6 la construyeron en un lugar que se llama Lagartelito, que queda como 1 kilómetro y medio
7 porque la señora pidió que la construyeran ahí, no pudimos hablar con ella, hablamos con
8 los papás pero los señores nos indican que Lagartelito está en la orilla de la playa, digamos
9 cerquita de la playa, los papás nos indican que en la casa vive ella y que fue que ella le dejó
10 la casa anterior a sus hijos y los hijos viven en la otra casa, esta casa no tiene ni agua ni
11 luz porque la ubicación que tiene es un poco extrema donde está ubicada, para salir de la
12 casa sale como por otra propiedad que les dieron permiso para que ellos puedan utilizar
13 esa ruta para salir y la electricidad entra por otro lado, como por un trillo.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ¿pero tiene electricidad la casa?

15 **Sr. González Zumbado:** Sí, porque la tienen pegada a la casa de los papás, tiene la
16 prevista pero no lo tiene instalado.

17 Este otro señor Gómez precisamente vivía en Lagartelito, lo que pasó fue que compraron
18 un lote que está cerquita de la escuela de Bocana y ahí les construyeron la casa a ellos,
19 ellos no vivían ahí tampoco, sino que es una casa nueva construida en un terreno que
20 estaba libre, que no tenía ninguna construcción ahí.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ¿en ese caso se quedan los que están en la lista
22 original? porque hay una lista solo para atender a la gente.

23 **Sr. González Zumbado:** Todos esos casos están en la lista original, para que le den la
24 autorización para construir, todos los casos están en lista.

25 **Director Carazo Campos:** ¿Esas casas cuánto tiene de construidas Mauricio?

26 **Sr. González Zumbado:** Son bonos aprobados de 2024 y 2025.

27 **Director Carazo Campos:** ¿2024? pero en 2024 pararon los permisos hace rato, 2024 no
28 creo. Porque el paquete que lo paró la Municipalidad por permisos es el que está ahí
29 parado, eso no creo que sea 2024, eso es más atrás.

30 **Sr. González Zumbado:** Bueno, de hecho, don Marcos hay casas que están en
31 construcción hoy de las mismas que nosotros revisamos.

32 **Director Carazo Campos:** Sí por eso, pero no es del último paquete que aprobamos
33 nosotros porque el último paquete está aquí, lo aprobó la Municipalidad hace poco, que son

70 y algo de casos, o sea, que esos casos se tuvieron que haber aprobado como en 2023 por ahí, no en 2024.

Directora Ulibarri Pernús: Puede ser, pero son casos para vivienda.

Director Carazo Campos: No, por eso, pero además yo quisiera saber si esto es una denuncia como tal, la tiene que resolver la Auditoría y hacer la denuncia.

Sra. Masís Calderón: No, y es que no solo la Auditoría, porque Mauricio está diciendo... primero aquí ahí dice que hay gente que está censada, el censo no lo hacemos nosotros, ni lo hace la Municipalidad, lo hace el IMAS y esto es un levantamiento que no es responsabilidad de nosotros, por eso también yo en el informe hago referencia que aquí hay una serie de instituciones que están comprometidas, porque el BANHVI al fin y al cabo es el último en la fila y es el que está dando el bono a raíz de una serie de autorizaciones de otras instituciones.

Igualmente, en este caso el traslado, yo no me estoy refiriendo ni estoy asumiendo responsabilidades y aclaro, mi informe solamente es un informe de legalidad, pero aquí también hay un tema de responsabilidades de permisos que da la Municipalidad.

Sr. González Zumbado: Perdón, les aclaro, yo no estoy cuestionando los criterios que dieron ni la Asesoría Legal, ni el asesor legal externo, les estoy mostrando la realidad de lo que hay en la Isla hoy.

Director Carazo Campos: Yo quiero saber qué tiene que ver esto con....

Directora Presidente: No, a eso ya voy, pero creo que Julián y yo estamos pensando en lo mismo.

Sr. González Zumbado: Esa fue nuestra preocupación de lo que realmente está pasando, esa otra casa es igual...

Director Arias Varela: Perdón un tema don Mauricio, vamos a ver, sobre lo que acaba de decir la licenciada, es la realidad de lo que existe hoy lo que usted está diciendo, no es que nosotros estemos comprometidos porque estamos en la última línea, no... es que por competencias así nos corresponden y le doy el caso de lo que yo vivo en INCOPESCA; en INCOPESCA, cuando nosotros tenemos vedas es el IMAS el que levanta la lista y somos nosotros en INCOPESCA quienes aprobamos el subsidio en función de la lista que levanta el IMAS; entonces no es una realidad nuestra, pero es la realidad y todo es con la ley. Sobre estos casos específicos, a mí me parece que no hay que adelantar criterios sobre este tema porque sería irresponsable y se los adelanto a todos que tengamos cuidado con lo que vayamos a decir, pero son excepciones, es un tema de supervisión, es un tema fiscalización, es un tema de responsabilidad.

Directora Presidente: Perdón, este informe me interesa muchísimo y le pediría que lo mande de forma oficial, pero para una razón, para sentar responsabilidades, punto, pero esto no implica que no podamos aprobar más, no... se aprueban las cosas y lo que aquí hay que hacer es sentar responsabilidad de donde está la entidad autorizada ahí.

Sr. González Zumbado: Es correcto, esa es la preocupación más grande de cómo se está fiscalizando la construcción de las viviendas en las islas, ¿aquí la preocupación más grande cuál es?, que se supone que se aprobó una norma para que se mantengan las casas como están en las islas, para que las familias puedan reconstruir sus casas, tenemos toda una discusión sobre el tema de reconstrucción y qué es lo que RAMT puede hacer y resulta que lo que se está construyendo son casas, se están ampliando las cantidades de viviendas.

Directora Presidente: No sé si se pueda decir en términos generales.

Sr. González Zumbado: No, en términos generales no, por lo menos en los casos que nosotros pudimos determinar, de 32 casos que visitamos esto sucede al menos en 10 casos, el 30% de los casos están en esa condición.

Directora Presidente: Don Mauricio a mí me da mucha pena, pero es que tenemos de verdad la agenda repleta y esto, reitero, me parece y de verdad lo agradezco mucho para que nos envíen oficialmente y nosotros proceder con lo que corresponde como Junta.

Sr. González Zumbado: Yo únicamente quería darles un adelanto porque la visita la hicimos la semana anterior, de hecho, el informe está en proceso y nosotros en su momento les vamos a comunicar y obviamente vamos a establecer las recomendaciones que nosotros consideremos, pero si es un tema de preocupación sobre todo porque estamos hablando de un incumplimiento legal total sobre lo que se supone que está pasando con las aprobaciones de bonos en las islas.

Directora Presidente: Bueno, pero este tema es aparte de lo que nosotros tenemos.

Directora Ulibarri Pernús: Una pregunta para Mauricio. Mauricio dos cositas, ¿cuándo tendrán ustedes este informe listo?

Sr. González Zumbado: Nos falta visitar Isla Venado, posiblemente sería la próxima semana, yo calcularía como un mes.

Directora Presidente: Pero cuando lo tenga listo que nos lo mande.

Directora Ulibarri Pernús: Y otra cosa que es muy evidente cuando vemos estos proyectos, es que cuando el desarrollador y la entidad nos manda [ininteligible] a nosotros, es clarísimo si nosotros hubiéramos estado más claros, nunca los hubiera aprobado, en el listado de materiales uno se da cuenta cuando la propuesta que mandan sí son viviendas nuevas o son mejoras.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Y eso nos toca supervisar el estado de materiales?

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Aquí para eso tenemos un área técnica, si no para qué es el
3 área técnica.

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Pero a nosotros Junta Directiva?

5 **Directora Ulibarri Pernús:** No, nosotros BANHVI.

6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ah, nosotros BANHVI, dijiste “Yo nunca los hubiera
7 aprobado”.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo nunca lo hubiera aprobado si la lista hubiera venido
9 claramente definida y probablemente si uno revisa podría darse cuenta de que son
10 viviendas nuevas cuando las están mandando del área técnica, porque es diferente mejorar
11 una casa que hacerla nueva, todos los elementos son totalmente diferentes.

12 Es cuestión de ver los informes que nos han enviado para ver a qué se referían, pero
13 básicamente el área técnica tiene que haber detectado obviamente.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Dona Grettel, yo nada más quiero reiterar lo que hice el Artículo 44
15 del Reglamento de Operaciones con respecto al programa RAMT, el problema aquí es la
16 interpretación como le decía ahora a Dagoberto, el anterior jefe de [inintendible] se
17 aprobaba reparación de rejas si la zona era conflictiva, pero si la zona no era conflictiva no
18 aprobaba reparación de rejas y yo quiero referirme, vuelvo a leer el segundo párrafo dice,
19 “Para tales efectos podrán optar para el beneficio de las diferentes normas aquellas familias
20 cuya vivienda requiera la sucesión parcial o total de componentes constructivos por razones
21 de seguridad, salubridad, hacinamiento, para mejorar la calidad de vida, su seguridad”.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Sus componentes, no habla de toda la vivienda.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Entonces ahí creo que tenemos que empezar a ahondar qué es
24 componente constructivo, ahí vamos a llegar hasta los tornillos.

25 El tema aquí es que la interpretación es lo que está haciendo la diferencia acá, para mí es
26 claro RAMT puede ser total o parcial y lo que se está practicando en islas es una reparación
27 total, ustedes vieron las calidades de viviendas que hay en islas.

28 **Directora Presidente:** Listo, muchas gracias, don Guillermo nada más tal vez ya con esa
29 intervención continuamos con otros puntos, porque de verdad la agenda es muy grande.

30 **Director Alvarado Herrera:** Sí, lo único Ministra es que estamos en un tema de discusión
31 y no se discuten solo las cosas que le convienen a la Presidenta de Junta, sino que cada
32 miembro de Junta tiene el derecho de acotar las cosas y entonces permítanos entrar en
33 ese análisis, aunque a usted no le guste, por algo esto es un cuerpo colegiado.

Yo le pregunté a don Mauricio si dentro de los componentes del Reglamento, bajo las definiciones del 44 y 45, ya me lo contestaste pero quiero reiterarlo cuando dijiste al principio, dentro del Reglamento se señala que un bono RAMT puede ir a una reconstrucción total y formular una casa nueva bajo la normativa que ha empezado dentro de esta Institución, porque igualmente, como dice doña Eloísa, el artículo habla de componentes, no es desarrollar una casa nueva, por supuesto que los casos que das son importantísimos, la institución ha incumplido con la norma habilitante de la ley en su Artículo 66, porque como lo señala la Asesoría Legal, es claro que hay potestades de construcciones nuevas, ¿pero cuándo? cuando existe la planificación y esa planificación no existe, no hay plan regulador.

Por supuesto, pasar a una familia de una zona a otra zona, eso ya no es reconstrucción, ni mejoramiento, ni ampliación, ni reparación, eso es construir una casa nueva y has dado ejemplos de muchos casos de casas nuevas y al final entonces es clara la denuncia que se presentó y yo aspiraré en puntos de Directores a solicitar que la Administración responda a la denuncia, porque entonces, si estamos en caso, no como nos dijeron muchas veces que se ha reconstruido la casa total en el lugar donde se residía e incluso el criterio legal de don Ronald señalaba lo siguiente de la revisión de todo lo aprobado que se lo trasladó la Secretaría de esta Junta Directiva a don Ronald para análisis, él dice que fueron presentadas bajo decir las viviendas por construir, bajo construcción en lote propio, entonces al final efectivamente eso violenta el Artículo 66 reformado en la ley, porque no es que al final todas nos dijeron que eran para reparaciones incluso totales, no... dice don Ronald que de todo lo aprobado se señala entonces las viviendas por construir bajo construcción en lote propio.

Construcción en lote propio es otra figura que no es el RAMT dentro del Reglamento de Operaciones y de ahí entonces nos vamos a la definición que trata don Walter de decir que componentes totales es renovar la casa completa, es construir la nueva aunque se bote la anterior y yo al igual que doña Eloísa nunca he visto en esta institución que RAMT reconstruya casas totales. Entonces quisiera que me contestaras eso.

Sr. González Zumbado: Bueno, como lo señalé en la exposición, mi criterio no incluye una construcción de una casa completa donde se elimina totalmente la construcción existente y se construye una casa nueva, RAMT no cubre este tema.

Ahora, si el Artículo 66 que precisamente autoriza la construcción de casas en islas o por lo menos la reparación, dice la remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes, habla de la vivienda existente, vamos a reparar la casa está ahí, no es un tema

de que la bote e hice una nueva; debió haberse creado un programa especial si fuera el caso o incorporar dentro de RAMT este tema, pero hasta ahorita por lo menos a mi criterio no, sin embargo, yo no soy abogado para hacer la interpretación.

Director Alvarado Herrera: Muchas gracias, yo igualmente nunca he visto aquí que un RAMT construya o reconstruya una casa total, que es muy diferente a como componentes totales, porque si incluso una casa estructuralmente está mal, usted puede cambiarle todo el proceso estructural de la casa, pero es claro que no hay una norma habilitante para hacerlo, porque incluso se discute en la Asamblea Legislativa poder hacerlo, no solo en el hecho de que puedan haber construcciones nuevas en otros lugares, como el caso que dijiste trasladar a las personas o ha señalado la Asesoría Legal, es efectivamente inclusive construir una casa nueva porque lo que se pretendía era mejorar las condiciones de la casa existente, eso era realmente lo que se discutió con la reforma del Artículo 66, gracias.

Directora Presidente: Gracias a usted. Doña Lina, adelante.

Directora Barrantes Castegnaro: Una preguntita. Usted, Guillermo, dice, y Eloísa también, "Yo no creo, yo no he visto eso", como la frase consistente, yo puedo creer o no creer pero el Colegio de Ingenieros dice otra cosa, ¿o no es así Walter? usted que no es el segundo en discordia con los abogados, me parece que no es ni siquiera una definición de abogados, es una definición que hace el Colegio de Ingenieros.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, esa fue la definición que leímos acá en la presentación que la leyó Mariella y yo lo refuerzo también con el Artículo 44 de nuestro propio Reglamento donde dice que puede ser sustitución total o parcial, que no se ha hecho antes es otra cosa, pero la sustitución total está permitida por nuestro Reglamento.

Directora Presidente: Bueno, avancemos Ericka.

Sra. Masís Calderón: Nada más, yo quería referirme puntualmente, porque también quiero referirme cuando hablamos de ubicación, porque tal vez ahí seguimos insistiendo en que dicen que es que no puede ser sobre vivienda existente, ya habla el Reglamento claramente que lo que no se permite es el traslado a otro lugar de la isla, aquí dice claramente el Reglamento que habilita la Municipalidad que tiene que haber un croquis del área total donde se ejerce la posesión.

Entonces lo que tenemos que construir es en el lugar donde está la vivienda existente, punto... es ahí, en el mismo lugar y en el mismo lote, eso es una referencia importantísima, está por reglamento.

Directora Presidente: En el mismo lote.

Sra. Masís Calderón: Exactamente, Reglamento, Artículo 3, inciso (d) y ahí dice que está referenciado que tiene que haber ese croquis, debe ser geo referenciado mediante coordenadas y de forma alternativa como ahí dice y los ingenieros sabrán, porque yo no a eso no me refiero y se debe incluir como calle pública, servidumbre, colindantes y de ser posible incluye información adicional como postes, tomas de agua, localizaciones de pozos. Igual, ¿quién es el órgano competente? la Municipalidad, eso importantísimo que hay que referenciarlo y que además ahí sí que el área no se encuentre en zona destinada a un espacio público o cualquier otra zona, a eso es lo que me quería referenciar.

Y otra cosa muy importante, que el tema de responsabilidades y demás también, la norma habilita que el BANHVI dé bonos y dice también el espíritu de la norma, ahí en el artículo que nosotros leímos... okey dice que el BANHVI está habilitado a que dé el bono, la plata está ahí, está invertida; aquí yo no sé en temas de responsabilidades a quién nos estamos refiriendo que la ley, la legalidad no permite que el BANHVI, o sea, cuál sería eventualmente la irresponsabilidad en la que estaríamos incurriendo porque la plata no es que no esté invertida, ahí está invertida, sí existe y está en la casa, no es un tema de interpretación porque si la ley dice que se construye y además dice la ley que será el Banco en coordinación con el Ministerio de Vivienda quien deberá determinar cuál es la remodelación que se le va a hacer.

Directora Presidente: Gracias, Ericka. Bueno procedemos por favor ya para avanzar... vamos a ver compañeros, creo que las cosas están demasiado claras y se están mezclando diferentes cosas, entonces lo que hoy aquí teníamos en agenda era el criterio del abogado externo, el criterio de la Asesoría Legal interna y ahora con eso entonces pasamos a la aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en la Isla Chira e Isla Venado.

7° Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira y Venado

Sra. Salas Rodríguez: Estos casos están siendo presentados por la entidad autorizada Coopenae y la empresa desarrolladora es Davivienda S.A., ahí está la ubicación de la Isla de Chira y Venado específica, ambas quedan en Puntarenas provincia y cantón, la Isla de Chira está en el distrito de Chira y la isla Venado está en el distrito de Lepanto, en total son 26 soluciones, 20 viviendas de 42 metros, 3 viviendas de 51 y 3 viviendas de 52 metros. Aquí está la tipología constructiva, no voy a ahondar mucho porque es el mismo grupo que

ya habíamos expuesto hace algunas semanas. Esta es la tipología constructiva que se está desarrollando y dentro de los aspectos considerados hay repellos en paredes cisterna; lámina esmaltada; aislante térmico; aumento en el espesor de la losa, esto por la situación de salinidad que se da en la isla; tiene piso cerámico también para resguardar un poco el espesor de la malla electrosoldada en el contrapiso; aumento en la longitud de las precintas y los aleros también por las situaciones climática de la isla; puertas internas de madera sólida; pintura interna; acometida eléctrica adicional; traslado de materiales y la valoración técnica inicial, esta valoración técnica inicial se hace solo en programas RAMT porque hay que ir a verificar efectivamente cómo son las condiciones de la vivienda existente.

Los presupuestos para las casas de 42 metros ahí vienen en detalle, en total son ₡15.164.200 (Quince millones ciento sesenta y cuatro mil doscientos colones) para la vivienda de 51 metros que son 3, son las de tres dormitorios, ₡18.369.504 (Dieciocho millones trescientos sesenta y nueve mil quinientos cuatro colones) y las viviendas de adulto mayor que son 3, ₡19.584.370 (Diecinueve millones quinientos ochenta y cuatro mil trescientos setenta colones).

Esta es la estimación del transporte para la Isla de Chira ₡1.096.100 (Un millón noventa y seis mil cien colones) y para la Isla Venado ₡1.155.425 (Un millón ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos veinticinco colones).

Director Arias Varela: ¿Transporte de material?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, correcto, a la isla. Las viviendas, 26 en total, ascienden a ₡476.583.422,57 (Cuatrocientos setenta y seis millones quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos veintidós colones con cincuenta y siete céntimos), la cronología, el total son 6 meses para este segundo grupo, 2 meses para 9 casas en Isla Venado, otros 2 meses para otras 9 casas ahí en la Isla Venado y 8 en la Isla de Chira también 2 meses.

La recomendación sería, con base en los antecedentes expuestos y la normativa vigente se acoja la recomendación de la entidad autorizada a financiar la emisión de 26 bonos de extrema necesidad, para las familias de la Isla de Chira y Venado del Cantón y provincia de Puntarenas, actuando en calidad de autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Coopenae R. L, por un monto total ₡476.583.422,57 (Cuatrocientos setenta y seis millones quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos veintidós colones con cincuenta y siete céntimos). Eso sería doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Gracias, Mariella.

Director Arias Varela: Yo tengo unas observaciones, cuando yo empiezo a leer el documento, no sé si en la consideración se hace, se empieza a hablar primero con la parte

de construcción y ya luego sí se hace la aclaración de la parte de que es reconstrucción el término que estamos utilizando en el informe, me gustaría que lo revisáramos.

Directora Presidente: Perdón, y Julián me dijo que solo en ese.

Director Arias Varela: Solo en el punto seis, en esas específicas, sobre las 26 viviendas, yo lo noté aquí dice, "Forma parte donde se indica en reiteradas oportunidades [ininteligible] sobre construcción de 26 viviendas en extrema necesidad", sin embargo, al inicio del apartado tres, en análisis de la solicitud se dice que son proyectos de reconstrucción y eso para mí es sumamente delicado porque nos tienen el auditor "paseando" por las islas, haciendo un buen trabajo persiguiendo casos de 1 kilómetro de distancia donde debería estar y aun una discusión de hace hora y media sobre un tema.

Vuelvo a lo mismo, a mí lo que me preocupa son informes que llegan acá con cosas que son muy sustantivas que deberíamos de tener cuidado y, lo segundo, es que se indica que es realizado por un Grupo Mutual al principio, pero en el párrafo del apartado 12 se dice que es Coopenae.

Directora Presidente: Ese oficio particularmente tiene dos errores que tiene que corregir, los otros parecieran que no pero ese sí y Mariella perdón, compañeros esos errores no pueden pasar en ningún tema tan delicado y en ninguno.

Director Arias Varela: Yo comentaba en el caso anterior que a mí lo que me parece... además, aunque sea la quincena de alguien, no es la quincena de nosotros, son fondos públicos y es un montón de plata, entonces a mí me parece algo que es sumamente delicado.

Por mi parte yo le decía a la señora Ministra, que por lo menos en este caso específico, yo no me siento cómodo votando hoy un informe en el que hay que corregir cosas que son sustantivas, porque son sustantivas, quién es el ente autorizado y además si es construcción o reconstrucción, para mí ese específico yo no lo estaría votando y si haría un llamado a la atención con este tipo de informes, porque me parece que son temas sumamente delicados como para que nos lleguen a nosotros en Junta Directiva y al final somos nosotros los que levantamos la mano... no digo que haya mala fe pero ahí hay una mala revisión.

Directora Presidente: Responsablemente como el Viceministro me informó de esto unas horas antes de iniciar la Junta, bueno, que les comenta todos al inicio, yo propondría que ese, como es un error que pareciera que está solamente en el oficio GGOFF-0760-2025, ese grupo de 26 los entregamos corregidos mejor la próxima sesión para hacer esas

1 correcciones y procedamos con la votación de los otros, que pareciera ser que no tiene
2 ningún error.

3 Entonces si es así, pasamos más bien con el punto siete de la solicitud de aprobación de
4 32 bonos extraordinarios individuales en las Islas Chira, Venado y Caballo.

5 *****

6
7 **8° Solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios individuales en las islas**
8 **Chira, Venado y Caballo**
9

10 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, este es el tercer grupo, el anterior era el segundo, es igual
11 de Coopenae y Davivienda, esta es la línea de tiempo un poco del proceso, en el anterior
12 no la presentamos en esta presentación porque ya la habíamos hecho en semanas atrás,
13 la ubicación también ahí puede ver las Islas de Chira, Venado y Caballo.

14 Tenemos 32 soluciones, todas son, como les explicaba, del cantón de Puntarenas; tenemos
15 12 casos en la Isla de Chira, en el distrito de Chira, 12 casos en la isla Venado que
16 corresponde al distrito de Lepanto y 8 casos en la Isla Caballo que corresponden al distrito
17 Puntarenas; 25 casas de 42 metros, seis casas de 51 metros estas son de núcleo numeroso
18 y 1 vivienda de adulto mayor de 52 metros.

19 Esto es un poco el detalle constructivo, no voy a ahondar mucho, la tipología es
20 exactamente la misma, los aspectos a considerar son los mismos, aquí entonces
21 tendríamos en total 32 soluciones habitacionales por ₡587.184.134,56 (Quinientos ochenta
22 y siete millones ciento ochenta y cuatro mil ciento treinta y cuatro colones con cincuenta y
23 seis céntimos) y el costo promedio rondan los ₡18.350.000 (Dieciocho millones trescientos
24 cincuenta mil colones).

25 Aquí la ejecución por la cantidad de viviendas es de 8 meses, también están distribuidas en
26 2 meses; la construcción tendríamos en los primeros 2 meses 4 viviendas en Isla de Chira,
27 3 viviendas en Venado y 2 viviendas en Isla Caballo; los siguientes 2 meses igual, 4 en
28 Chira, 3 viviendas en Venado y 2 viviendas en Isla Caballo; de igual forma los siguientes 2
29 meses y los restantes siguientes 2 meses están distribuidos exactamente.

30 La recomendación sería entonces con base en los antecedentes expuestos y la normativa
31 vigente se acoge la recomendación de la entidad autorizada para financiar la emisión de 32
32 bonos de extrema necesidad para las familias de las Islas Chira, Venado y Caballo, del
33 Cantón y provincia Puntarenas, actuando en calidad de autorizada del Sistema Financiero
34 Nacional para la Vivienda, Coopenae R.L., por un monto total de ₡587.184.134,56

(Quinientos ochenta y siete millones ciento ochenta y cuatro mil ciento treinta y cuatro colones con cincuenta y seis céntimos), eso sería doña Grettel, gracias.

Director Arias Varela: Gracias, yo nada más le agregaría considerando la información que acabamos de observar y demás, que se insta la Administración a hacer una supervisión como sea el caso a la entidad autorizada, para que la fiscalización se haga desde el previo al inicio de las obras o lo que sea que se vaya a hacer y que en el acuerdo también quede claro que está amparado en los artículos y que es en función de remodelación que son los términos.

Directora Presidente: Del RAMT y de vivienda preexistente.

Directora Barrantes Castegnaro: Y la recomendación que recibimos de parte tanto de abogado externo...

Directora Presidente: De los dos abogados.

Sra. Masís Calderón: Y tal vez decirle también, yo decía ahí que es remodelación, ampliación y viendo los permisos de construcción que evidentemente están ligados a los permisos de construcción que dicen "remodelación", porque, por ejemplo, yo cuando hice igual el estudio, aquí veo que efectivamente en todos lados como decían ustedes en el informe dice reconstrucción, pero bueno aquí dice remodelación y el informe tiene que venir en esa misma línea, remodelación de conformidad con lo que dice el mismo permiso de construcción que es remodelación.

Directora Presidente: Entonces don David el acuerdo lo votamos pero que incluya lo que acaba de indicar el Viceministro, de que después literalmente del punto seis se instruye a la Gerencia General, el equipo técnico del BANHVI para que se instale un mecanismo de fiscalización o se le solicite más bien a las entidades autorizadas que el proceso de fiscalización sea por mucho más fuerte del que se tiene actualmente y además que este acuerdo se basa en la recomendación de la Asesoría Jurídica interna, del asesor externo y de los permisos de construcción emitidos por la Municipalidad, que serían permisos de remodelación. Con eso entonces sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Yo no voy a acoger la recomendación de la Administración y paso a señalar por qué.

Como lo dice efectivamente el criterio primero llegado por el abogado externo, señala que la reforma legal que se aprobó solo nos da competencias exclusivamente para la remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes, por supuesto, en el segundo criterio señala que como los términos que emplea el Artículo 66 reformado son de contenido técnico, es decir, no está dando un aspecto de legalidad, sino señalando que

1 como técnicamente se ha señalado que la reparación total o la reconstrucción total es
2 técnicamente bien evaluado, la Junta podría entonces entrar a valorarlo.

3 Pero al entrar a valorarlo y preguntándose así a la Auditoría Interna, señala que dentro de
4 la normativa reglamentaria del Artículo 45 que define claramente que es reparación,
5 ampliación, mejora o terminación, no existe el concepto de una reparación total o una
6 reconstrucción nueva y no tengo yo que entrar a valorar lo que pueda decir el CFIA, el
7 Código Constructivo de Costa Rica o incluso la definición del RAE, porque ninguna de esas
8 está dentro de nuestra normativa y me extraña lo que señala la doña Lina porque la
9 normativa del Sistema es una normativa propia y la normativa propia tiene el Artículo 45
10 que señala claramente las definiciones y nuestra asesoría de la Auditoría Interna señala
11 efectivamente que esas definiciones no conllevan una reconstrucción total.

12 De ahí que tengo que rechazar la recomendación de la Administración y señalar por último
13 lo que señala claramente el criterio del asesor legal externo para que haya una construcción
14 nueva que está discutiéndose en la Asamblea Legislativa, una normativa que habilite a esta
15 institución poder construir casas nuevas, gracias.

16 **Director Carazo Campos:** Bueno, yo después de tener los criterios de nuestra Asesoría
17 Legal interna, el asesor externo, el criterio técnico de la Administración y después de que
18 don Mauricio el auditor nos indica que él no está ahorita diciendo que no se apruebe nada
19 porque si bien es cierto, hay hallazgos que tiene que hacer un estudio que espero que
20 pronto esté acá en la Junta este acá para revisarlo y verlo, para ver qué fue lo que pasó y
21 tomar las acciones que tengan que tomar con la entidad o tenga que tomarlo esperando
22 que los hallazgos la entidad tengan que decir que pasó, justificarlos y demás, el fiscal de
23 inversión, fiscal del BAHVI y además tendrán que dictaminar y decir con lo que la Auditoría
24 haya encontrado y que hoy con lo que estamos aprobando no tienen preferencia con lo que
25 usted ha encontrado en campo.

26 Así mismo entonces acogiendo estos criterios y tomando que nosotros seguimos aplicando
27 conforme la ley lo estipula y así lo ha dicho doña Ericka, yo voy a aprobar en firme estos
28 casos y como decía ahora don Julián y doña Grettel, esperando que nosotros seamos más
29 rigurosos en nuestras inspecciones, que le pidamos a la entidad y a mí sí me gustaría hacer
30 un énfasis en decirle a estas entidades, Coopena y no sé cuál otra más viene ahí, que
31 se encargue de hacer la revisión tal cual se están aprobando los proyectos y recordar que
32 aquí la aprobación también viene ligada con la Municipalidad y la Municipalidad como tal
33 tiene que hacer su supervisión y la revisión general de estos temas, tanto si se construye
34 en un lote o no, que ahí no hay lotes como tal, hay divisiones geo referenciadas, no existen

lotes porque eso es un dominio público, pero no hay lotes catastrados a eso me refiero, no hay lotes catastrados ni a título personal, hay geo referenciados, esa geo referencia puede fallar en islas, puede fallar en lotes individuales.

Si nosotros nos ponemos a hacer un estudio de todos los casos individuales de este país en ordinario y Artículo 59 que no tendríamos la capacidad, yo creo que nos encontraríamos muchas cosas don Mauricio que al final de cuentas esto que usted está presentando es poco y si nos vamos a indígenas a revisar, yo creo que nos encontraríamos cosas que sería poco con esto que usted está presentando.

Entonces yo creo que a veces hay que tomar en una balanza que no tenemos la capacidad para ver todo lo que en este país construimos y que nuestros ojos son las entidades y que a esas son las que tenemos que llamar la atención, porque nosotros acá como Junta y como Administración venimos a intentar cumplir con toda la normativa vigente, con todo los requisitos que nos traen y al final esperar la buena voluntad y el buen trabajo de todo lo demás que está a cargo de esto, esperando brindar una vivienda digna a todas esas personas que tienen muchos años de esperarlas.

Yo sí insto a llevarle un mensaje a las entidades, a llevarle un mensaje a esas desarrolladoras, a esas constructoras que hacen las casas día con día para que cumplan con todo esto y sigamos entregando viviendas dignas, como lo hemos hecho hace muchos años, como Guillermo muy bien lo ha dicho, que no son tugurios, son viviendas dignas para cada familia que tienen muchos años esperando su casa, como lo necesita islas, como lo necesita indígenas, como los necesita en todas las provincias de este país y que ha venido dándolo por muchos años el BANHVI, siendo así yo lo dejo aprobado en firme, muchas gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: Igualmente, basándome en los criterios legales expresados en esta Junta, coincido absolutamente en que nosotros no podemos establecer pobres de primera categoría y pobres de segunda categoría y que entonces los de las islas sean de segunda categoría y no les demos casa. Lo apruebo en firme.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, yo también lo apruebo en firme.

Directora Presidente: De mi parte, aprobado en firme tal como lo solicité aquí, dejando claro que se tiene que instar a las entidades autorizadas a mejorar la supervisión para que no vengan a ocurrir cosas como las que expuso hoy el señor auditor aquí, pero que eso no implica que se tenga que dejar de aprobar más bonos en las islas porque está al amparo legal del abogado externo, del abogado interno y de los permisos de construcción municipal y eso sí, siempre dejando muy claro que lo que estamos aprobando es remodelación en

viviendas preexistentes y que cualquier cosa que haya en un oficio o en un informe de estos debe de ser corregido por parte de la Administración en ese sentido. Lo apruebo en firme.

Director Arias Varela: De mi parte igual en forma, la misma justificación de la señora Ministra, voto en firme entendiendo que lo que estamos haciendo es remodelación en construcciones ya preexistentes en función de los argumentos jurídicos y solicitando que sea más efectiva la supervisión y fiscalización.

Directora Ulibarri Pernús: Yo voy a votar en contra, es obvio por la presentación del proyecto que nos traen de que eso son viviendas nuevas, eso no es una reconstrucción ni es una remodelación, eso no es un RAMT pero tampoco es una reconstrucción siquiera. Es una construcción de vivienda nueva, es obvio por los materiales y los montos que nos están presentando y con eso respaldo mi voto, gracias.

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

Directora Presidente: Gracias, vamos con los siguientes, la solicitud de aprobación de los 38 bonos extraordinarios individuales en las Islas Chira, Venado y Caballo.

9° Solicitud de aprobación de 38 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira, Venado y Caballo

Sra. Salas Rodríguez: Estos son 38 bonos igual en los mismos territorios, la diferencia es que estos son con la entidad autorizada Grupo Mutual, la ubicación de las islas; de las viviendas; tenemos 38 soluciones habitacionales, 14 en Isla de Chira que están en el distrito de Chira, 12 casos en Isla Venado que están en el distrito de Lepanto y 12 casos en la Isla Caballo que están en el distrito de Puntarenas, de estas son 25 viviendas de 42 metros, 4 viviendas de 51 metros para familias de núcleo numeroso y 9 viviendas de personas adultas mayores, en total son 38 viviendas.

Eso es un poco la tipología constructiva, que son las mismas que acabamos de ver en los grupos anteriores. no voy a entrar en mayor detalle, aquí tenemos en total ₡718.077.741,99 (Setecientos dieciocho millones setenta y siete mil setecientos cuarenta y un colones con noventa y nueve céntimos) el financiamiento total y en promedio ₡18.896.782,68 (Dieciocho millones ochocientos noventa y seis mil setecientos ochenta y dos colones con sesenta y ocho céntimos) el costo por solución habitacional.

El cronograma es de 6 meses, 2 meses para 4 viviendas en Isla de Chira, 4 en Isla Venado y 4 en Isla Caballo; los siguientes 2 meses se estarían haciendo 5 viviendas en Isla de Chira, 4 en Isla Venado y 4 en Isla Caballo y los últimos 2 meses igual que los 2 meses anteriores, 5 en Isla de Chira, 4 en Isla Venado y 4 en Isla Caballo.

La recomendación sería con base en los antecedentes expuestos y la normativa vigente acoger la recomendación de la entidad autorizada de financiar la misión de 38 bono de extrema necesidad para las familias en las islas de Chira, Venado y Caballo, del cantón y provincia de Puntarenas, actuando en calidad de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Grupo Mutual por un monto total de \$718.077.741,99 (Setecientos dieciocho millones setenta y siete mil setecientos cuarenta y un colones con noventa y nueve céntimos), gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Yo no sé si lo pusiste, yo no recuerdo haber visto, ¿quién es la empresa constructora de este?

Sra. Salas Rodríguez: Davivienda.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Davivienda siempre y el presupuesto desglosado?, que el anterior nos presentaste, este no.

Sra. Salas Rodríguez: Ah, el presupuesto desglosado lo teníamos creo por ahí.

Sr. Muñoz Caravaca: Pero estaba en el informe.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, no está aquí en la presentación, pero ahí está.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, en el anterior sí nos lo presentaste, que era evidente que eran viviendas nuevas, pero en este no nos lo mostraste pero por los planos que ponés y si eso es lo que van a construir obviamente son viviendas nuevas, gracias.

Directora Presidente: Bueno, entonces se somete a aprobación.

Director Alvarado Herrera: Yo no voy a acoger la recomendación de la Administración porque el criterio del abogado externo es claro el señalar que la reforma legal era exclusivamente para la remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes en los territorios insulares, en su ampliación del criterio señala que los términos que emplea el Artículo 66 tiene un contenido técnico, pero preguntándole al Auditor interno en su carácter de asesor si la normativa del Reglamento de Operaciones en su Artículo 45, las definiciones podían interpretarse como una reconstrucción total o un mejoramiento hacia construir una casa nueva, considera la Auditoría que las definiciones del Reglamento propio nuestro no da para poder señalar que puedan contemplarse una reconstrucción total, como se ha señalado por parte de la Asesoría Legal y el criterio técnico e incluso señalar como lo señalé anteriormente que la normativa que pueda tener el CFIA, el Código Constructivo

de Costa Rica o las definiciones del RAE no son normativas aplicables al Sistema y que lo único que tenemos efectivamente para aplicar es el Artículo 45 del Reglamento que claramente define lo que se puede hacer, por tal motivo lo voto negativo.

Director Carazo Campos: Yo lo apruebo en firme e igual como lo dije anteriormente, apegándome a los criterios legales de los asesores y al criterio técnico del Departamento de FOSUVI, lo apruebo en firme y repitiendo nuevamente mi justificación sobre esto y aprobando remodelaciones en viviendas en insulares. Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo también, acogéndome al criterio externado por ambos abogados, por el abogado externo y por la Asesoría Legal de esta Junta y por supuesto del FOSUVI y del Departamento Técnico, apruebo en firme la construcción en las islas... la reconstrucción en las islas, gracias.

Director Arrieta Berrocal: Yo también acojo las recomendaciones y lo apruebo en firme.

Directora Presidente: Yo también, aprobado en firme, basado igual que en el caso anterior, en la recomendación de la Asesoría Jurídica Legal, del Asesor externo legal y del Departamento Técnico FOSUVI y dejando claro que estamos aprobando la remodelación de viviendas en las Islas.

Director Arias Varela: De mi parte igual lo apruebo en firme, considerando los criterios legales que se nos expusieron el día de hoy y haciendo una solicitud expresa para que se haga un mejoramiento en la fiscalización y demás, y considerando que es remodelación lo que estamos haciendo en construcciones ya preexistentes.

Directora Ulibarri Pernús: De mi parte yo voy a votar en contra, es evidente que el Reglamento de Operación del Banco Hipotecario de la Vivienda en su Artículo 45 hace la definición de las diferentes obras que se están incorporando dentro de un RAMT, que es reparación, ampliación, mejora, terminación y agregado de una vivienda y eso no es parte de lo que se está presentando, ya que lo que se está presentando aquí son viviendas nuevas, así que lo voto en contra.

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

Directora Presidente: Listo, gracias. Ahora nos queda un último paquete, ¿verdad? ah no, esto es otro... listo Mariella muchísimas gracias.

10° Solicitud de aprobación de 16 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena Bribri (Batsú II)

Directora Presidente: Perfecto adelante, por favor, solicitud de aprobación de 16 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena Bribri.

Sra. Salas Rodríguez: Estos son 16 casos con la entidad Fundación Costa Rica-Canadá y el desarrollador SEPROE S.A.; esta es un poco la línea de tiempo, estos casos están muy viejos desde el año 2024 y es porque eran con construcción de maderas del territorio y ya conocemos toda la situación que se dio, que tuvimos que frenarlas por un tiempo, después cuando ya se reactiva no había seguridad quién era el que tenía que dar el permiso, la normativa decía que el CONAI, el CONAI decía que no que tenía que ser la ADI y bueno, finalmente después de que ya todo esto se soluciona se retoman los casos, se conversa con la empresa desarrolladora y la empresa dice, "Sí, efectivamente nosotros vamos a continuar con los mismos presupuestos, no los vamos a cambiar", cuando ya el Departamento Técnico estaba terminando la revisión, la empresa dice, "No", y la entidad autorizada manda a decir, "No, porque ya ha pasado muchísimo tiempo, vamos a actualizar presupuestos", entonces tuvimos otra vez un reproceso en la revisión de los casos y finalmente ya el día de hoy los traemos.

El propietario registral es la Asociación Desarrollo Integral de la Reserva Indígena de Talamanca, Bribri específicamente; tenemos 7 casos en Telire y 9 casos en la comunidad de Bratsi, las viviendas todas miden 45 metros cuadrados, son 16 soluciones habitacionales en total; Batsú ahí lo vemos en el pin rojo donde quedan las viviendas.

Tenemos 3 viviendas en la comunidad de Amubri, 1 vivienda en Bajo Cohen, dos en Bris y ahí está todo el detalle en realidad.

La tipología constructiva son viviendas de 45 metros en madera con todos sus componentes estructurales, cerramientos y complementos pisos y paredes, es elevada sobre pilotes y tiene una distribución de un corredor, sala, comedor, cocina y dos dormitorios, en la parte posterior a nivel de terreno se encuentra el cuarto de baño y las pilas; estas son un poco las elevaciones y un poco para que tengan la idea de una fotografía de cómo es que se construyen estas viviendas.

El cronograma de ejecución son 36 semanas en total donde tenemos en un primer grupo de viviendas 4, después se irán construyendo 3, 3 y 3, eso nos los 36.

El uso de la madera, lo que se les explicaba un poco que teníamos el documento de la Asociación que hacía constar que la competencia legal para tramitar y otorgar los permisos de la corta de los árboles es por medio de ellos, tenemos un documento del 12 de febrero 2025; después un documento del 21 de abril de 2025 donde ya hacen constar que están de

acuerdo y autorizan entonces a la empresa SEPROE para que por medio del proyecto Batsú 2 pueda utilizar esa madera y finalmente en un oficio del 25 de junio es donde ya se indica por medio de la ADITIBRI, donde se toma el acuerdo V-16 donde se autoriza y se da el visto bueno para el uso de la madera, aquí es importante que también tienen que saber que la ADI tiene que tener un regente forestal inclusive del MINAE para que haga todos estos trabajos, también eso es un poco, ese regente se llama para este caso Alexander Brenes Bonilla.

Esto es un poco ya los costos totales de la vivienda de las... no, eso no son 45, eso está mal...

Sr. López Pacheco: No, área.

Sra. Salas Rodríguez: Esa es el área, gracias don David, el área es de 45 metros, el costo total de las viviendas son ₡287.000.000 (Doscientos ochenta y siete millones de colones), ₡2.500.000 (Dos millones quinientos mil colones) aproximadamente en gastos de fiscalización, ₡1.116.000 (Un millón ciento dieciséis mil colones) en kilometrajes, los gastos de formalización ascienden a ₡2.900.000 (Dos millones novecientos mil colones) aproximadamente, tenemos la póliza y las pruebas de laboratorio.

En total, para estas viviendas estamos hablando de ₡294.604.051,36 (Doscientos noventa y cuatro millones seiscientos cuatro mil cincuenta y un colones con treinta y seis céntimos), el costo promedio por solución ₡18.412.753,21 (Dieciocho millones cuatrocientos doce mil setecientos cincuenta y tres colones con veintiún céntimos). Con base la recomendación sería, con base en los antecesores expuestos y la normativa vigente acoge la recomendación de la entidad autorizada de financiar la emisión de 16 bonos de extrema necesidad para las familias del territorio indígena Telire y Bratsi en Talamanca, actuando en calidad de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá por un monto total de ₡294.604.051,36 (Doscientos noventa y cuatro millones seiscientos cuatro mil cincuenta y un colones con treinta y seis céntimos), gracias.

Directora Presidente: Gracias, Mariella. Sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: 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.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

11° Declaración de firmeza del acuerdo de nombramiento del asesor externo del Comité de Riesgos

Directora Presidente: Gracias. Compañeros vean, hay un punto que les voy a pedir que subamos por favor, porque lo que queda a partir de aquí son cosas que tienen cara de ser largas, don Marcos tiene que retirarse, yo me tengo que retirar también, Julián quiere retirarse, pero hay un tema aquí que ya no puede esperar más que es lo del Subgerente Financiero, ya es demasiada la cantidad de semanas que tengo de estar en esto. Entonces sí, por favor les propongo que subamos ese punto que está ahorita del 16 al siguiente.

Sr. Hidalgo Cortés: Exactamente, y hay un tema que nada más lo que necesito es que le demos firmeza al acuerdo de la Junta Directiva que autorizó la contratación del miembro externo del Comité de Riesgos, porque eso tenemos que aprobar en SICOP.

Directora Presidente: ¿Y eso dónde está?

Sr. Hidalgo Cortés: Lo vamos a agregar a puntos de Gerencia, nada más para que le demos firmeza, ya la Junta lo aprobó pero no quedó en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: A eso démosle firmeza ya, votemos.

Director Alvarado Herrera: Le doy firmeza al acuerdo.

Director Carazo Campos: Le doy firmeza al acuerdo.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: Listo, Dago sus deseos son órdenes. Ahora veamos el punto por favor confidencial... no, mejor primero el Subgerente que me urge muchísimo y después ya después los proyectos, esto es confidencial.

Directora Ulibarri Pernús: ¿El Subgerente es confidencial?

Directora Presidente: Está en tema confidencial de la Junta Directiva.

Sr. López Pacheco: Vamos a suspender.

12° Tema confidencial de la Junta Directiva. (Informe del Área de Recursos Humanos en torno al proceso de nombramiento del Subgerente Financiero)

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón Ministra, tenemos dos cosas que son importantes porque el plazo es mañana, los proyectos de ley son bastante rápidos, yo diría que podrían verse.

Directora Presidente: Okey, entonces si gusta veamos lo del Subgerente Financiero y luego los proyectos de ley.

[A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, con el propósito de conocer un tema declarado confidencial, relacionado con el informe presentado por el Área de Recursos Humanos, mediante oficio BANHVI-DAD-REH-OF-0070-2025, del 15 de octubre de 2025, y en cumplimiento de lo requerido en el acuerdo N° 2 de la sesión 61-2025, en torno al cumplimiento del Procedimiento de Escogencia por Idoneidad para el Nombramiento por Tiempo Definido del Subgerente Financiero del BANHVI. Por lo anterior, se retiran de la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Muñoz Caravaca, González Zumbado, Hernández Brenes, Masís Calderón y López Pacheco, así como las señoras Castro González y Araya Rodríguez, suspendiéndose la grabación de la sesión.

Para justificar su voto en contra sobre el nombramiento del Subgerente Financiero, el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia del siguiente texto:

“Desde el 2 de setiembre alerté a la Junta Directiva la necesidad de atender, dentro del proceso de selección, las recomendaciones de la Auditoría Interna dadas en el Informe de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 16-16, Informe AC-CUM -005-2020, adjuntándoles dicho informe, no obstante la tabulación de resultados solo se dio de la entrevista efectuada a los candidatos, realizada por la Junta Directiva el 3 de setiembre de 2025, cuando más bien la Auditoría había señalado la necesidad de que existieran métricas en cada una de las fases

del proceso de escogencia. El proceso de escogencia señalaba en la fase de evaluación: antecedentes, referencias laborales y entrevista.

El procedimiento de solo evaluar la entrevista fue aprobado por la mayoría de la Junta Directiva, del cual me opuse al considerar lo recomendado por la Auditoría Interna dentro del proceso de selección del cuerpo gerencial.

Igualmente, solo existió una tabulación de las notas dadas por cada miembro bajo las métricas y ponderaciones que estimaron eran más oportunas y convenientes por parte de cada miembro, sin que existiera unos parámetros definidos y similar para evaluar a cada candidato entrevistado, como lo señalé antes de las entrevistas, pero la mayoría consideró que no era necesario. Como bien señala la Directora Administrativa Financiera en su oficio BANHVI-DAD-REH-OF-0070-2025, no se le pasaron las métricas de la entrevista porque no se entregaron, solo se entregó una calificación dada por cada miembro; en mi calificación sí constan las métricas y parámetros evaluados. Es obvio que si ni siquiera se remitieron las métricas de la entrevista menos se tienen las del proceso de selección, lo que contradice lo solicitado por la Auditoría Interna.”

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 10** que se anexa a esta acta]

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

[Se reinicia la grabación de la sesión y se reincorporan los funcionarios Hidalgo Cortés, Muñoz Caravaca, González Zumbado, Hernández Brenes, Masís Calderón y López Pacheco, así como las señoras Castro González y Araya Rodríguez. Además, se incorpora a la sesión el señor Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General]

Director Carazo Campos: ¿Listo don David? don Carlos adelante con los proyectos.

Sr. Castro Miranda: Okey, este primero es el proyecto de Ley 24.772 que tiene que ver con la accesibilidad a los bonos de RAMT, reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda, este es un proyecto pre consultado, es la versión dictaminada del proyecto que nos están consultando nuevamente.

Recordemos muy rápidamente que es la propuesta de modificar los Artículos 13 y 50 de la ley, originalmente para permitir que el bono RAMT se pudiera otorgar a pesar de que

1 hubiera recibido un bono anteriormente, como un segundo bono siempre que se presentara
2 una justificación válida, esa era la versión original del proyecto y que tenía también
3 observaciones de parte nuestra que fueron corregidas, sin embargo, esta versión
4 dictaminada que nos acaban de remitir en consulta tiene cuatro cosas que nos parecen
5 súper inconvenientes que son cambiar la población objetivo, ahorita menciono exactamente
6 por qué es, eliminar la condición de que tengan que cumplir con los requisitos de bono en
7 los casos de segundo bono y los casos de discapacidad sobrevenida y eliminar el tope del
8 monto de bono en casos de segundo bono, dejarlo libre el tope superior y por último, permitir
9 que el bono RAMT se pueda otorgar en dos ocasiones que era parte de la versión original.

10 Ahora veamos el tema, en el Artículo 13 se pretende introducir una definición de bono
11 RAMT, supuestamente para corregir el tema de definición de políticas, etcétera... nosotros
12 creemos que esto no resuelve el problema de implementación de políticas públicas, ya que
13 la definición está claramente establecida a nivel de reglamentos y procedimientos, pero no
14 tenemos ninguna objeción en que quieran ponerla a nivel de ley, sin embargo, solo un
15 aspecto de forma en la definición no se habla nada de ampliación de viviendas, es el
16 concepto que queda como perdido en la definición que propone, tema de forma propiamente
17 Ahora sí, las observaciones de fondo que tienen que ver con la reforma del Artículo 50 en
18 el primer párrafo del artículo proponen cambiar la frase que indica que el subsidio del
19 FOSUVI se puede otorgar a las familias de escasos recursos, por una frase que dice “A las
20 familias que así lo requieran”, eso pareciera un error pero no sabemos si es la intención
21 propiamente, eso contraviene todo el resto de la estructura, de implementación legal que
22 tenemos en el Sistema porque modifica radicalmente el enfoque, ya no ahora es de escaso
23 recurso, sino a quien lo requiera en general y aunque parecía un error de redacción, en las
24 siguientes observaciones vamos a ver que por ahí puede estar el enfoque de la reforma.
25 Obviamente y reiteramos en el oficio, yo creo que no hace falta discutirlo mucho acá, las
26 escases de recurso del FOSUVI, aun cuando sea solo aplicado a familias pobres es altísimo
27 y ahora ampliar a cualquier familia que se lo requiera peor aún, esto contraviene la misión
28 del Sistema y el BANHVI, porque la misión y objetivo nuestro es reducir el déficit
29 habitacional de las familias más necesitadas, que están en precariedad, asentamientos
30 informales, en riesgo o en zonas de emergencia, entonces si lo dejamos abierto se volvería
31 más escasos los recursos y más difícil establecer una prioridad hacia esas familias.

32 Por otro lado, en otro párrafo indica que en los casos de segundo bono o proponen en los
33 casos de segundo bono eliminar la condición de que tenga que continuar reuniendo los
34 requisitos del bono en los casos de segundo bono, esto lógicamente lo consideramos

1 inconveniente porque igualmente modifica el enfoque del Sistema, incluso consideramos
2 que es una medida un tanto populista porque pretende hacer que todos,
3 independientemente de si ya no requieren o no tienen la condición de estado de necesidad
4 puedan solicitar un segundo bono y complicaría más la situación de las familias más
5 necesitadas obviamente, cuando uno abre el espacio o el mapa beneficiario, entonces
6 también el proceso de definición de prioridades se complica.

7 En una tercera observación ocurre exactamente lo mismo y concordante con lo anterior en
8 los casos de segundo bono por discapacidad capacidad sobrevenida, proponen eliminar la
9 condición de continuar reuniendo los requisitos del bono, igual por lo mismo razón
10 consideramos inconveniente, modifica el enfoque, complica la atención de las familias más
11 necesitadas.

12 Uno podría pensar que en esos dos casos eso contraviene el resto del marco legal del
13 Sistema porque desde el principio sabemos que para obtener un bono hay que cumplir
14 requisitos, pero al eliminarlo de acá propiamente de estos casos específicos pareciera...
15 bueno pareciera no, tiene la interpretación de que no es necesario cumplirlo, no es que
16 indica expresamente, sino que lo quita de la redacción original o la redacción vigente.

17 Por otro lado, incorpora como una tercera posibilidad de segundo bono que ya tenemos el
18 de emergencias, tenemos el de discapacidades sobrevenidas, una tercera posibilidad que
19 acá señala como los casos de familias detectadas en las inspecciones técnicas que realiza
20 el MIVAH, en este caso creemos que es necesario aclarar bastante porque no indica cuáles
21 son las razones y creemos que las razones o justificaciones de dar un segundo bono
22 debería estar establecidas a nivel de ley, solo dice que tiene que estar técnicamente
23 justificado pero, ¿cuál razón puede ser? simplemente que no le gustó la casa o que quiere
24 remodelarla por el cambio de otras cosas.

25 Y por último también sería conveniente analizar si el MIVAH tiene la competencia o no para
26 emitir criterio técnico, no la capacidad, sino la competencia para que esto no se le cuestione
27 el informe y que sea inaceptable para justificar el otorgamiento de un bono; y otra
28 observación que tenemos en la propuesta, es un proyecto de ley muy pequeño, pero tiene
29 muchas cositas complejas, proponen que en los casos de segundo bono exista un tope
30 cuando el terreno queda disponible o útil para hacer una nueva vivienda, pero dice que en
31 los casos en que el terreno no sea apto para construir la nueva vivienda, se elimina el tope
32 de los 30 salarios mínimos, totalmente abierto queda, igual en estos casos nosotros
33 creemos que debemos considerar la escasez de recursos del FOSUVI, escasez me refiero
34 a no que sea poco sino en relación con la demanda y la necesidad que tenemos en materia

de déficit, en materia de familia de escasos recursos y creemos que como una alternativa si esto va a quedar así o quedara por alguna razón, por lo menos debería establecerse que ese tope que no es el de 30 salarios mínimos sea establecido de manera discrecional por la Junta Directiva, ese es el tope máximo de los bonos del Sistema.

Y una última observación, que es una parecida a la original y es que establece la oportunidad o la posibilidad de otorgar un segundo bono RAMT, aparte de los casos de emergencia o de discapacidad sobrevenida, es un segundo bono RAMT especial sin señalar el tipo justificación, estamos hablando de un RAMT, alguien que recibió un RAMT tiene un segundo RAMT sin una justificación expresa, también lo consideramos inconveniente porque podría generar lo que hemos señalado antes en la versión original del proyecto de ley, un portillo para que las familias descuiden el normal mantenimiento de sus viviendas bajo la expectativa que el Estado les va a solventar las mejoras o correcciones, igual acá aplica el tema de la escasez de recursos, ya tenemos suficiente limitación con las prioridades que se han definido y creemos, por supuesto, que también la justificación tiene que definirse a nivel de ley, no dejarlo abierto así como de que esté debidamente justificado, pero por quién y cómo o etcétera... ese tema es la observación.

Teniendo esas observaciones lo que la Administración recomienda a la Junta Directiva es oponerse firmemente a las reformas propuestas porque no le vemos conveniencia ninguna conforme a lo que hemos señalado en el oficio, en las observaciones.

Directora Presidente: Perfecto, muchas gracias don Carlos. Adelante, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, Carlos, yo me leí la carta redactada y comparto absolutamente el criterio, solo que como siempre creo que al principio hay que priorizar lo que vamos a señalar y yo quisiera señalar cuatro cosas que me parecen importantes, Carlos.

La primera tiene que ver con el hecho de que podamos señalar desde un principio que la misión del Sistema es reducir el déficit habitacional y como lo pusiste en el criterio, parte de poder ayudar a la familia a tener una primera vivienda, dar un segundo bono por cualquier clase de consideración va en contra de eso y tenemos entonces que señalar que los retos establecidos todavía son muchos cuando tenemos que ver precarios, zonas de emergencia, familias en pobreza en la mayor parte territorio nacional, etcétera... creo que eso tiene que quedar primero claramente definido para que en la Comisión puedan ver que esto va en contra de la Ley del Sistema.

Lo segundo es el tema de que el Sistema ya tiene posibilidades de otorgar un segundo bono y me recuerdo don Carlos, que eso es por casos fortuitos, ¿cómo era?

Sr. Castro Miranda: Emergencia.

Director Alvarado Herrera: Emergencias, casos fortuitos y creo que eso hay que señalarlo de segundo para que se vea por parte del legislador que ya el Banco tiene esa normativa e incluso si existiese a futuro alguna otra consideración el Banco mismo lo podría ver.

Lo tercero, claramente señalar que el MIVAH no dan criterios técnicos al Sistema, los criterios técnicos los recibimos de la entidad autorizada primero y después viene a verse en el BANHVI la razonabilidad técnica y financiera de la solicitud, no es el MIVAH, incluso no creo que tenga la capacidad pero no comprendería los constructores desarrolladores de bono individuo yendo al MIVAH a pedir una inspección para poder postular eso al Sistema y tampoco la ley establece un papel del MIVAH en el Sistema y creo que eso es lo tercero que tiene que quedar claro porque quien formuló la ley ni siquiera comprende el Sistema como un sistema de postulación.

Lo cuarto don Carlos, ponerlo tácitamente que la Asamblea Legislativa es testigo de las necesidades de los recursos que tiene el Sistema para poder abarcar todas las necesidades del país y que lo que este Banco y el Sistema trata de hacer es por eso de otorgar una primera vivienda y con eso se cumple el Artículo 65 de la Constitución de señalarle el derecho a las familias de contar con una vivienda digna, que el proceso del cuidado de la casa o de la reparación, ampliación o mejora conlleva la responsabilidad de la familia.

Directora Presidente: Gracias, don Guillermo, ¿alguien más había levantado la mano?

Sr. López Pacheco: No, señora, solo hay que someterlo a votación.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración con esas observaciones solo de forma para que quede claro desde el principio y después podas dar toda la explicación tan acertada que redactaste. Lo voy a aprobar en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, de acuerdo 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° 11** que se anexa a esta acta]

Directora Presidente: Gracias, don Carlos, ¿y queda el otro? adelante entonces.

1 **14° Criterio sobre el proyecto de ley denominado “LEY PARA LA ATENCIÓN**
2 **INTEGRAL DE LA VULNERABILIDAD SOCIAL EN LA VIVIENDA”, Expediente**
3 **Legislativo No. 25.154**

4
5 **Sr. Castro Miranda:** Okey, este es un proyecto nuevo, de hecho, tiene poco avance, fue
6 presentado lo comento porque lo nuevo no exactamente significa que esté mal presentado
7 o algo, pero sí es bastante nuevo, de agosto de este año, es un proyecto de ley para la
8 atención integral de la vulnerabilidad social en la vivienda.

9 En resumen el objetivo del proyecto de ley es establecer un marco legal para promover,
10 facilitar y establecer acciones para la atención integral de las condiciones de vulnerabilidad
11 social en las viviendas, de asentamientos humanos del país mediante procesos de
12 intervención institucional, si uno lee el proyecto de ley y la motivación, en forma general lo
13 que se propone es crear mecanismos de coordinación, mecanismos de coordinación del
14 Estado central como los tipos sectoriales para orientar la política del mismo Estado, para la
15 atención de estas poblaciones vulnerables.

16 Con base en ese comentario general es que nosotros hacemos la las observaciones,
17 primero como se trata de un programa o el establecer un programa y marco de coordinación
18 institucional a nivel de políticas para la atención del problema de vivienda informal,
19 cuarterías, asentamientos informales, todo ese tipo de habitaciones en el cual al BANHVI
20 no se le asigna ninguna participación directa porque el Banco además es un órgano técnico
21 de carácter no estatal, consideramos que tiene un propósito loable, por supuesto y no se
22 tienen observaciones de fondo sobre ese aspecto, excepto una que podría ser y no consta
23 ahí que podría ser una observación del Ministerio de Vivienda en la consulta que a su vez
24 le hagan en su momento o si ya se la hicieron, en el sentido de que esos mecanismos de
25 coordinación sectorial ya existen, existe un sector coordinado por el Ministerio, coordina
26 con los diferentes organismos involucrados, etcétera... crear otra instancia puede generar
27 redundancias y costos innecesarios, pero bueno eso no es parte de lo que el BANHVI va a
28 emitir criterio.

29 Sí habiendo dicho que no tenemos observaciones de fondo, hay unas pocas observaciones
30 de forma, una general presenta debilidades de reacción importantes, igual esta observación
31 se origina en los abogados de nuestra Asesoría Legal que leyeron el documento y el tema
32 de redacción es más de ese carácter; no establece incluso y particularmente se señala en
33 los artículos 1 y 2 donde se establece el objeto y ámbito de aplicación, no establece ni las
34 pretensiones ni el alcance de la propuesta y que son aquellos que deben dirigirse a atender

1 el problema que se propone en la motivación del proyecto de ley, no son claras ni concretas
2 las competencias que se van a regular en este proyecto o con este marco legal.

3 Más específicamente en el primer párrafo del Artículo 7 hay una redacción que dice, "Las
4 siguientes instituciones tal... una lista", y no dice nada más, no dice expresamente qué es
5 lo que se pretende crear si es un grupo de tal o el grupo de creación de programas,
6 etcétera... tiene que decir concretamente qué es lo que esas instituciones van a conformar,
7 si un grupo o van a hacer algo, etcétera.

8 Hay dos Artículos 8, es un error de numeración que se sugiere corregir; en el Artículo 15
9 hay una frase que esto es también un señalamiento de los abogados de la Asesoría Legal,
10 hay una frase que dice sobre las municipalidades que no está en una reforma que proponen
11 al Código Municipal que por cierto dice que hay dos adiciones y son tres las que indica, dice
12 que "El incumplimiento de estas responsabilidades asociadas al marco legal que se
13 establece será considerado una falta de sus funciones políticas", ese es un uso incorrecto
14 el punto de vista legal, no señalan y se sugiere sustituirla por "Será considerado un
15 incumplimiento de sus deberes legales", es un tema meramente de forma.

16 Habiendo dicho esto, la recomendación es indicar que no se tiene inconveniente respecto
17 a la iniciativa de ley, pero se recomienda revisar aspectos de forma y redacción que se han
18 señalado.

19 **Directora Presidente:** Adelante, don Guillermo.

20 **Director Alvarado Herrera:** Carlos yo en este tengo un análisis diferente y quisiera tratar
21 de explicarme porque ya el Sistema ha analizado mucho el tema de la erradicación de
22 precarios y yo no quisiera dejar de decirlo y me acordé de tres cosas.

23 Lo primero es claro que nosotros tenemos que separar el grupo de los precarios en dos, lo
24 vimos aquí cuando estaba don Roy de Presidente de la Junta, uno son los asentamientos
25 consolidados que es el indicador de prioridad que tiene el MIVAH, pero cuyos
26 asentamientos son de tal costo de erradicarlos que se señalaban que el Sistema no tenía
27 los recursos para poder erradicarlos, lo que sí se vio y fue un proyecto de ley remitido por
28 doña Irene que era poder intervenirlos y para intervenirlos ocupábamos entonces dos
29 cosas, decía el proyecto presentado por el MIVAH que era flexibilizar las normas
30 urbanísticas, para que entonces mediante bono ordinario hiciéramos la intervención de
31 infraestructura y servicios, y después pudiéramos titular bajo la flexibilización que permitía
32 entonces que cada familia individualmente presentara su solicitud de bono y en el pedacito
33 del precario donde existe mejorara la casa, sea porque pedía un bono nuevo para
34 construirla o un bono RAMT para reconstruirla.

1 El segundo aspecto, tenía que ver con los precarios de menor tamaño y esos precarios sí
2 señalábamos que teníamos los recursos para poder erradicarlos, lo único es que
3 comprendíamos que el MIVAH como el rector del sector vivienda era el que dictaba la
4 política pública y bajo esa política pública, efectivamente el MIVAH sí podía priorizar la
5 inversión de los recursos del Sistema y por ende entonces señalar no solo cuáles precarios
6 se podían priorizar, sino incluso tener las conversaciones propias con los constructores
7 desarrolladores para poder asignar ese proceso.

8 Eso quiere decir entonces que al final igualmente en el proyecto de ley de doña Irene
9 señalaba la necesidad de que el MIVAH pudiera priorizar; la Ministra señalaba que estaban
10 trabajando en un proyecto de radicación de precarios, yo no lo conozco, no lo voy a citar,
11 pero sí creo importante señalar que hay un proyecto que se ve en el MIVAH o que se está
12 redactando para la erradicación de precarios.

13 Y lo tercero que me recuerdo que creo que se mencionó es que los precarios están
14 mayoritariamente en tierras del Estado y que contribuía efectivamente contar con una
15 disposición legal de donación de esas instituciones, donde pudiéramos efectivamente
16 construir, porque muchos de los precarios están en zonas que son del Estado y no se puede
17 construir.

18 Entonces para explicarme mejor, yo sí creo que hay que señalarle a la Asamblea Legislativa
19 que efectivamente tenemos claro que el MIVAH como ente rector del sector vivienda,
20 desarrolla la política pública y entre ellas la erradicación de precarios; segundo que
21 efectivamente dentro del análisis que se ha podido desarrollar con el MIVAH y con esta
22 institución separamos los asentamientos consolidados, que no tenemos los recursos para
23 eso, incluso creo que algún día la Gerencia General señaló que el gobierno entonces tenía
24 que entrar en un proceso presupuestario, no solo para el bono comunitario sino para poder
25 efectivamente desarrollar en precarios consolidados la intervención por bono individual; y
26 lo otro es, los precarios que podemos nosotros tener los recursos para erradicarlos,
27 ocupamos de la disposición legal que le permite al MIVAH priorizar y señalar claramente
28 los precarios que pueden ser erradicados y lo último es la disposición legal de que las
29 instituciones puedan donar directamente cuando podamos hacer una erradicación en sitio.

30 Yo no sé don Dago si se me olvida algo del análisis, pero me recordé de esos tres.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, estamos claros, yo coincido y quizás lo que vale la pena es Carlos,
32 ¿usted me acuerda el número del proyecto? 22.222, retomar algunas cosas de ese proyecto
33 y varias versiones que salieron, por lo demás yo creo que está claro lo que se ha señalado.

Director Alvarado Herrera: Ah, bueno perdón, deberíamos de señalar que el proyecto de ley está presentado a la Asamblea Legislativa, que es el 22.222 que es precisamente una propuesta del MIVAH como la entidad encargada de la política de erradicación de precarios y conllevaba entonces ese análisis que señalaba, porque esto sí es un tema que nos debe de preocupar y como siempre lo dije a las Ministras anteriores no permitamos que la Asamblea Legislativa, al fin y al cabo legisle por cosas que nosotros ya tenemos más claras. Y de ahí entonces mi intervención si a bien lo tienen los miembros de Junta Directiva, gracias.

Directora Presidente: Yo más bien les iba a hacer una propuesta, porque cuando leí el documento yo coincidí mucho con lo que dice don Guillermo, definitivamente creo que necesita venir al Ministerio, no solo por lo que dice él, sino por lo que se está trabajando en el Ministerio, hay varios proyectos ahí de ley que estamos trabajando, un insumo de ese 22.222 por ejemplo y demás.

Entonces yo lo que les iba a proponer más bien es que la recomendación sea remitirlo al Ministerio de Vivienda como ente rector de la materia para que lo revise y genere los criterios técnicos correspondientes, porque puede ser que, ya revisándolo con el equipo técnico, no en el Despacho nada más si no en el técnico vayan a hacer observaciones. Ahora tiene toda la razón doña Eloísa, de por sí tiene que ir... a lo que voy es que tal vez aquí en esa instancia, en el BANHVI digamos, uno puede acoger esta recomendación, pero realmente lo fuerte va a estar en el MIVAH.

Director Alvarado Herrera: No, pero entonces lo que podríamos agregar es que creemos que por el análisis realizado la consulta debe realizarse al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, pero dando la explicación, porque al fin y al cabo eso es lo que vamos a recomendar, no esta recomendación, sino la de señalar cuál es nuestro propio análisis y debido a ese análisis creemos que la consulta debe llegar más bien al MIVAH. Si fuera así, yo lo apruebo en firme.

Directora Presidente: Lo propongo de esa manera, entonces votamos.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

-
- 1 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
2 **Acuerdo N° 12** que se anexa a esta acta]
3 **Directora Presidente:** Listo, compañeros, buenas noches.
4 *****
5
6 Siendo las diecinueve horas con cuarenta minutos, se levanta la sesión.
7 *****
8

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 65-2025****DEL 20 DE OCTUBRE DE 2025****ACUERDO N°1:**

Declarar la firmeza de los acuerdos números 5, 7, 8, 9 y 10 de la 59-2025, celebrada por esta Junta Directiva el 25 de setiembre de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0965-2025, del 16 de octubre de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-IN-0008-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Asepanduit, Coopeande No.1 R.L. y Coopealianza, R.L., para financiar doce operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, 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 Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI presentan la valoración socioeconómica de cada solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para cada subsidio, recomienda autorizar la emisión de los respectivos bonos familiares de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido estudio.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la

recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-SGO-IN-0008-2025.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: ASEPANDUIT									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Ramírez Urbina Higinio	1-1389-0221	571468	Los Chiles	CLC	3.280.000,00	11.340.000,00	111.644,02	372.146,74	14.880.502,72
Entidad Autorizada: COOPEANDE NO.1, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Padilla Cordero Jorge Arturo	1-1128-0045	270035	El Guarco	CLC	9.000.000,00	11.760.000,00	69.899,13	698.991,27	21.389.092,14
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 (€)
Marín García Miguel Antonio	2-0663-0346	2-548498	San Carlos	CLC	5.000.000,00	15.288.000,00	175.584,82	585.282,73	20.697.697,91
Arias Vargas Ashly Sofia	1-1811-0584	1-652260-000	Pérez Zeledón	CLC	7.000.000,00	12.347.311,57	55.146,21	551.462,08	19.843.627,44
Venegas Vargas José Gabriel	6-0502-0285	P-234865-000	Osa	CLC	6.187.500,00	12.348.000,00	160.967,72	536.559,06	18.911.091,34
Ríos Osés Julia Daisy de los Angeles	6-0129-0786	196289	Coto Brus	CLP	No aplica	14.553.000,00	137.265,09	457.550,31	14.873.285,22
Bermúdez Samudio José Israel	6-0158-0072	192656	Buenos Aires	CLP	No aplica	14.553.000,00	228.775,16	457.550,31	14.781.775,16
Leitón Ferreto Jacqueline Johanna	1-1291-0384	708714	Pérez Zeledón	CLC	5.250.000,00	14.000.000,00	167.692,46	558.974,88	19.641.282,42
Tello Villanueva Emilce	1-1575-0842	712717	Pérez Zeledón	CLC	3.977.032,50	11.760.000,00	48.078,58	480.785,84	16.169.739,76
Tello Villanueva Tatiana	1-1629-0839	712717	Pérez Zeledón	CLC	3.977.032,50	11.760.000,00	144.235,75	480.785,84	16.073.582,59
Castillo Esquivel Siney	6-0484-0733	263604	Golfito	CLC	7.345.000,00	12.348.000,00	167.344,10	557.813,66	20.083.469,56
Madrigal Mora Andrey Steven	1-1630-0476	220635	Coto Brus	CLC	5.525.000,00	12.348.000,00	52.439,39	524.393,91	18.344.954,52
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio				

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.

5) En el caso del subsidio tramitado por Coopealianza, R.L., a favor del señor Bermúdez Samudio Jose Israel, deberá demolerse la construcción existente.

6) En los casos de los subsidios tramitados por Coopealianza, R.L., a favor de las señoras Tello Villanueva Tatiana y Tello Villanueva Emilce, se adjunta opción de compraventa por un monto de ¢7.954.065.71. Al tratarse del programa de “bono patio”, dicho monto se divide entre las clientes; es decir, corresponde un monto de ¢3.977.032.50 cada una.

7) En los casos de los subsidios tramitados por Coopealianza, R.L., a favor de los señores Madrigal Mora Andrey Steven y Castillo Esquivel Siney, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Se conoce de la gestión de adición y aclaración interpuesta por..., sobre lo resuelto en el acuerdo No. 7 de la sesión No. 36-2025 del 16 de junio de 2025, que declaró sin lugar la apelación interpuesta... de lo decidido por el órgano director en su resolución 07-2025 de

las 10:30 horas del 24 de marzo de 2025, que fue comunicado a la parte en el oficio BANHVI-JD-OF-0238-2025 de 18 de junio de 2025.

(...)

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N°4:

Se conoce gestión de recusación contra los integrantes de la Junta Directiva...

(...)

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N°5:

Se conoce del recurso de revocatoria establecido el 4 de junio de 2025 dentro del procedimiento administrativo ordinario BANHVI-ODP-001-2024...

(...)

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

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

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-0900-2025, del 17 de octubre de 2025 —el cual es avalado por la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones con las notas BANHVI-GG-OF-0969-2025 y BANHVI-SGO-OF-0444-2025, de esa misma fecha—, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para este tipo

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

Tercero: Que con el propósito de contar con mayores elementos de juicio sobre el financiamiento de soluciones de vivienda en los territorios insulares, esta Junta Directiva, por medio del acuerdo N° 5 de la sesión 58-2025, del 22 de setiembre de 2025, dispuso lo siguiente: “Instruir al Lic. Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo de esta Junta Directiva, para que, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de comunicación del presente acuerdo, rinda criterio a este Órgano Colegiado, con base en la normativa vigente y tomando en consideración los documentos relacionados con el tema, sobre la pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados a la construcción total de viviendas para familias que habitan en los territorios insulares”.

Cuarto: Que en cumplimiento de dicha resolución y mediante oficio de fecha 08 de octubre de 2025, el asesor legal externo emite el criterio solicitado, complementado con el escrito de fecha 15 de octubre de 2025, y en el cual señala y concluye, en lo conducente, lo siguiente:

“I. TESIS DEL CRITERIO RENDIDO

El criterio rendido determinó que el artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda permite al BANHVI conceder beneficios y subsidios a los habitantes de territorios insulares, exclusivamente para la remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes.

La actividad constructiva se encuentra presente en los supuestos del artículo 66, pero el factor común es que se trate de viviendas preexistentes. En otras palabras, el destino y uso del inmueble se mantiene pues lo que se realiza es su remodelación, mejoramiento o reparación.

Es obvio que la actividad de construcción en la remodelación, mejora o reparación culmina con una obra que es nueva. En tal sentido no hay infracción al artículo 66; lo que interesa es identificar un denominador común: que se trate de **viviendas preexistentes**.

Los términos que emplea el artículo 66 (remodelación, mejoramiento y reparación) tienen un contenido técnico. La especialidad en Derecho no es la disciplina llamada a precisar ese componente técnico.

En este sentido, la tesis de fondo se mantiene.

II. SOBRE LA INFORMACIÓN APORTADA

Se ha considerado en esta oportunidad lo discutido con la asesora legal del BANHVI, licenciada Ericka Masís, que puso en conocimiento del suscrito el oficio BANHVI-DF-OF-0890-2025 del pasado 10 de octubre, suscrito por la arquitecta Marianella Salas Rodríguez, Directora *a.i.* del FOSUVI.

Este oficio señala que la sustitución total de componentes constructivos no se considera una construcción nueva, y que las definiciones técnicas del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y el Código de Construcción de Costa Rica, reservan el concepto de “construcción nueva” para edificaciones ejecutadas desde su fundación en predios no desarrollados anteriormente.

Ciertamente, los artículos 44 y 45 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se refieren a reparación, ampliación, mejora, terminación y agregado de obra que son reglas generales del Capítulo III. Si bien la Procuraduría General de la República calificó el otorgamiento de beneficios y subsidios a territorios insulares como un régimen especial y excepcional (Opinión Jurídica OJ-095-2021 de 14 de mayo de 2021), el oficio de la arquitecta Salas Rodríguez brinda la dimensión técnica que podrá ser valorada como complemento al análisis jurídico rendido.

Lo esencial, como ha indicado esta asesoría externa, es que se trate de **viviendas preexistentes**. Rehabilitar construcciones que no fueron viviendas preexistentes no tiene apoyo en el artículo 66 LSFNV.

III. CONCLUSIONES

Visto el complemento que brinda el oficio de la Dirección del FOSUVI, podemos precisar: Son las **viviendas preexistentes** las que pueden obtener el financiamiento del BANHVI para su remodelación, mejora o reparación, incluso rehabilitación, al amparo del artículo 66 LSFNV.

La remodelación, mejora, reparación o rehabilitación son actividad constructiva que, evidentemente, culminan con una obra nueva. Esto no se encuentra vedado en el artículo 66 LSFNV en tanto esa actividad recaiga sobre una vivienda preexistente.”

Quinto: Que, adicionalmente, la Asesoría Legal de este Banco, por medio del oficio BANHVI-AL-OF-0125-2025, del 15 de octubre de 2025, le indica a este Órgano Colegiado que si bien se ha solicitado el criterio al asesor externo, considera pertinente abordar el tema por haberse encontrado normativa, opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República (PGR) y criterios de la Asamblea Legislativa relacionados con la posibilidad de otorgar bonos familiares de vivienda en las islas. Agrega que también se realizó un análisis de los proyectos de Ley N° 21788 y N° 2377, así como el reciente proyecto de Ley N° 24380 denominado “*Ley de vivienda popular para las islas: reforma de la ley del SFNV para que se otorguen bonos para la construcción de viviendas en las islas*”. Por último, afirma que se hizo un análisis sobre el espíritu de la norma o motivación que tuvieron los legisladores al aprobar la Ley N° 9779 que modificó la LSFNV y con ello posibilitó el otorgamiento de los bonos en las Islas.

Con base en la valoración de los mencionados documentos, la Asesoría Legal señala en dicho dictamen, en lo conducente, lo siguiente:

1 “(...) IV. EN CUANTO A LA REFORMA DE LA LSFNV.

2
3 Primeramente, se estima conveniente tomar en consideración el espíritu del legislador al
4 momento de dictar la Ley N° 9779 que reformó la Ley del SFNV, adicionando un Capítulo
5 III, denominado "Subsidio para vivienda en territorios insulares" que comprende los artículos
6 66 al 71, por ello se cita del informe técnico emitido sobre la iniciativa legislativa que consta
7 archivada en la Asamblea Legislativa:

8
9 *“...cuando se dicta la ley N° 9779 el espíritu del legislador quedó claramente*
10 *plasmado, en el sentido que se beneficiaban, únicamente, los que al dictado de la ley*
11 *fuesen los **actuales habitantes de los territorios insulares**, es decir, los que **ya***
12 ***tuvieran viviendas en esos territorios**, y, para ello, el legislador obligó al IMAS a*
13 *realizar el censo oficial que menciona dicha ley. En otras palabras, **la ley no surgió***
14 ***como estímulo para que se produjesen nuevas invasiones u ocupaciones de***
15 ***terrenos**, de suyo, demaniales o de patrimonio natural del Estado, y **tampoco como***
16 ***un incentivo para que se construyeran nuevas viviendas.**”*
17

18 El artículo 66 de la ley No. 7052 del SFNV, habilita al BANHVI a que otorgue el subsidio y
19 los beneficios a los pobladores de las islas, sobre las viviendas preexistentes sobre el
20 inmueble o parte de la isla georreferenciada:

21
22 ***“Artículo 66-** Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda, para que otorgue los*
23 *beneficios y subsidios a los habitantes insulares en posesión que se indican en este*
24 *capítulo, exclusivamente para **remodelación, mejoramiento y reparación de***
25 ***viviendas existentes** en los territorios insulares de nuestro país, previo visto bueno*
26 *otorgado por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac), del Ministerio de*
27 *Ambiente y Energía (Minae), en el que se indique que el terreno correspondiente se*
28 *encuentra fuera del patrimonio natural del Estado, de conformidad con lo estipulado*
29 *en el artículo 13 de la Ley N.° 7575, Ley Forestal, de 13 de febrero de 1996, **a fin de***
30 ***mejorar las condiciones de vida de las familias que habitan en los territorios***
31 ***insulares**”.*
32

33 Por lo tanto, para ser beneficiario de un subsidio en las islas, se deberán atender los
34 siguientes requisitos:

35 1. Ser persona física contemplada en el censo o inventario físico de ocupación efectuado
36 por el IMAS, siempre y cuando cumplan con los restantes requisitos de carácter
37 socioeconómico que determina la normativa vigente al respecto, así establecido en el
38 numeral 70 de la Ley 6043.

39 2. Contar con el visto bueno que debe otorgar el Sistema Nacional de Áreas de
40 Conservación (Sinac), del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae), en el que se indique
41 que el terreno correspondiente se encuentra fuera del patrimonio natural del Estado, de

conformidad con lo estipulado en el artículo 13 de la Ley N° 7575, Ley Forestal, de 13 de febrero de 1996, a fin de mejorar las condiciones de vida de las familias que habitan en los territorios insulares, exceptúa de ese aval expresamente a las Islas señaladas en el artículo 67 de la ley 9779.

3. Contar con una construcción con fines habitacionales; el terreno deberán tenerlo en posesión de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por un plazo mínimo de diez años, antes de la entrada en vigor de dicha ley.

En cuanto a la verificación de los requisitos, se debe indicar que la revisión de si las familias se encuentran en el censo y si son legítimas poseedoras no le compete a este Banco ya que dicha revisión la realiza la Municipalidad para poder otorgarles el permiso de uso, y posterior permiso de construcción, - esto en el caso puntual de la Municipalidad de Puntarenas- por lo cual la entidad autorizada que tramita el bono se limitaría a constatar la existencia de dicho permiso, sin entrar a valorar el mismo, por no estar dentro de sus competencias legales ni administrativas.

Partiendo de lo anterior, entramos a analizar otro tema de fondo e igual de relevante, respecto a las definiciones de los términos que contempla el artículo 66 de la LSFNV: remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes, términos que están inmersos en los alcances del denominado bono “RAMT”, y si las solicitudes de financiamiento presentadas por la Dirección FOSUVI corresponden a casos que se puedan tramitar bajo el amparo del artículo 66 de la citada ley.

Para ello es imperioso primeramente retomar las siguientes definiciones tomadas de las siguientes fuentes:

1. Del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura (Aprobado mediante acuerdo 03 de la sesión extraordinaria N° 02-18/19-AER del 26 de marzo de 2019 y publicado en el Alcance N° 186 del Diario Oficial La Gaceta N° 155 del 20 de agosto de 2019.)

➤ **Ampliación:** se entenderá por el aumento en el alcance, área o capacidad de una obra o sistema de Ingeniería o de Arquitectura.

➤ **Reconstrucción:** acción de volver a construir o intervenir una infraestructura que ya había sido edificada.

- **Remodelación:** cambio de la estructura, la forma, los acabados, restauraciones, sistemas electromecánicos o el uso de una infraestructura en una obra existente que no conlleve un aumento de área ni de altura.
- **Trabajos de conservación y reparación menor.** Se entenderá por trabajo de conservación y reparación menor, aquel trabajo que implique la reparación de elemento, parte o sistema, sea por deterioro, mantenimiento o por seguridad, siempre y cuando no se le altere el área, la forma, ni se intervengan o modifiquen los sistemas estructurales, mecánicos o eléctricos. Los trabajos de conservación y reparación menor comprenden tanto aquellos que se realicen en exteriores como en interiores, y no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del CFIA.

2. Del Capítulo III del Reglamento de Operaciones (publicado en La Gaceta N°6 del 9 de enero de 2003)

Este Reglamento establece el Programa de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT) el cual tiene como objetivo general “prolongar la vida útil de las viviendas y facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida”.

Además, permite intervenciones en viviendas existentes cuando se requiera la **sustitución** parcial o **total de componentes constructivos** por razones de seguridad, salubridad o hacinamiento o para mejorar la calidad y seguridad de la vivienda. (art 44 del ROP).

Por su parte el artículo 45 del mismo cuerpo normativo, señala:

“Artículo 45. —Definiciones: Para los efectos de aplicar las presentes normas, se establecen las siguientes definiciones.

Reparación: *Sustitución, adecuación o mejoramiento técnico, de los elementos componentes de una vivienda, por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad.*

Mejora: *Introducción dentro de los componentes de la vivienda, de nuevos elementos que contribuyan a mejorar las condiciones de habitabilidad de esta por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad y calidad”.*

Adicionalmente si tomamos en cuenta la responsabilidad profesional de los miembros incorporados del CFIA, vemos que todos están obligados a cumplir los reglamentos de construcción; en ambos casos (sea para construcción de obra como para remodelación). En cuanto a los registros en el APC; vemos como del mismo modo tanto obras nuevas como remodelaciones significativas deben someterse al sistema digital de permisos (APC), con registro de planos, profesionales responsables y cumplimiento de requisitos.

En este mismo sentido podemos ver el párrafo final del artículo 4 del *“Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción Viviendas con Beneficio de Bonos de Vivienda de Isla Chira e Isla Caballo de Conformidad con la Ley N.º 9779”* aprobado por el Concejo Municipal de la Municipalidad de Puntarenas en la Sesión Ordinaria N° 24 celebrada el 16 de agosto de 2024, publicado en la Gaceta N° 174 del 19 de setiembre del 2024, el cual indica: *“Toda la información referida en este artículo debe ser tramitada de manera digital por el profesional encargado del proceso mediante la plataforma APC Municipal, la cual debe ser necesariamente adjunta en formato PDF legible”*.

Visto lo anterior, la conclusión a la que podemos llegar es que no existe mayor diferencia en materia de responsabilidades y registros de los profesionales responsables de remodelaciones, mejoras o reparaciones; y que en cuanto a las obras propiamente, el punto medular es que el BANHVI está autorizado a otorgar bonos en las islas para el cambio de la estructura, la forma, los acabados, restauraciones, sistemas electromecánicos o el uso de una infraestructura en una obra existente que no conlleve un aumento de área ni de altura en el sitio. Lo anterior responde a una remodelación, claro está que toda remodelación culmina en una construcción nueva. Se entiende que mientras las labores se realicen en relación con una “vivienda preexistente”, estamos ante la figura de la remodelación, mejora o reparación.

Al analizar el informe técnico BANHVI-DT-ME-0093-2024, y el oficio BANHVI-DF-OF-0367-2024, de la Dirección FOSUVI y el acuerdo 4 de la sesión 31-2024 de la Junta Directiva, se advierte que el concepto empleado corresponde a “remodelación”, según lo antes indicado; sin embargo, en dichos informes se utilizan también los términos “construcción” o “reconstrucción” para referirse a los mismos bonos de vivienda, lo cual podría generar ambigüedad conceptual. Pese a ello, el departamento Técnico certifica con total transparencia que los recursos fueron utilizados para obras de remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes en las zonas señaladas, en beneficio de los pobladores debidamente identificados como tales según la Ley sobre la ZMT.

Por otra parte, y sin que la suscrita tenga los conocimientos técnicos en materia de ingeniería, de la sola lectura del documento y del comparativo de los citados oficios con los permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Puntarenas; puede considerarse

que se está haciendo referencia de manera genérica a las obras por realizar en materia constructiva, correspondiente a la remodelación o reconstrucción autorizada con el permiso de remodelación de la Municipalidad. No existe reubicación de las viviendas, que es lo que de momento restringe esta Ley. Por todo lo cual, no se han incumplido las normas, y el dinero ha sido utilizado para los fines establecidos en la normativa del SFNV, que implica la remodelación de las viviendas.

Se considera que existe viabilidad legal para continuar otorgando el subsidio del bono familiar de vivienda en territorios insulares, pues el mismo, tiene como propósito el mejorar las condiciones habitacionales de las construcciones ya existentes (aun siendo estas remodelaciones casi totales o totales) pues con ello no se está alterar el patrimonio público de las Islas, sus habitantes no cuentan ni contarán con título de propiedad, sino que se les permite habitarlas con ayuda estatal orientada a mejorar la infraestructura habitacional de los pobladores.

Aunado a lo anterior, el espíritu o fin de la ley 9779 indicaba, entre otros aspectos los siguientes:

1.- Que debía existir un principio de igualdad y derecho a la no discriminación (art. 33 Constitucional):

“... Se debe exigir asimismo que la ley no haga diferencias entre dos o más personas que se encuentran en una misma situación jurídica o en condiciones idénticas...”

2.- El proyecto de ley tenía como principal objetivo el otorgar a los habitantes de las islas una vivienda digna, según consideraciones de la Sala Constitucional.

“Deber del Estado de promover la construcción de viviendas de interés social.

Estima la Sala que el deber del Estado de promover la construcción de viviendas de interés social o ‘populares’, como denomina el artículo 65 de la Constitución Política, no se agota con facilitar la obtención de una casa donde puedan vivir las personas de escasos recursos, sino que debe vigilar el Estado —en sentido amplio— porque se trate de una vivienda digna, bien construida, con acceso a los servicios básicos y ubicada en un lugar seguro, donde no corra peligro su vida ni la de su familia, así como tampoco su patrimonio familiar”.

3.-Se indicaba del mismo modo que todos los habitantes deben tener los mismos derechos
delante de las instituciones:

“En referencia a dicha resolución es claro que nuestra Sala Constitucional está reconociendo los derechos fundamentales que tienen los habitantes de las comunidades insulares, a contar con los mismos derechos fundamentales a los que tiene acceso todo costarricense, como en el caso que nos ocupa la VIVIENDA DIGNA, en el caso de la resolución número 2015-014553 se reconoce por este Tribunal Constitucional el Derecho al “AGUA POTABLE”. Cabe resaltar que, así como la Sala Constitucional recientemente reconoció que los habitantes de los territorios insulares tienen el mismo Derecho Fundamental al Agua Potable que los habitantes de territorios no insulares, no vemos la diferencia con el caso del Derecho Fundamental a Vivienda Digna, el cual ha sido reconocido a habitantes de territorios no insulares”.

Podemos ver como ninguno de los aspectos destacados del proyecto de ley, es contrario al fin buscado con el otorgamiento de los bonos en islas que han sido aprobados por nuestra Junta Directiva. Por el contrario, las disposiciones propuestas resultan compatibles con los objetivos de interés social que orientan dicho instrumento, al promover la mejora de las condiciones habitacionales de la población (pobladores en este caso) en situación de necesidad y al no desvirtuar la naturaleza de la infraestructura “remodelada” ni el destino de los recursos públicos asignados.

Por las razones explicadas, es nuestro criterio que no existe ninguna razón para pensar en que se haya cometido alguna ilegalidad en dichos otorgamientos, pues todos cumplen con los requisitos, no solo de la ley del SFNV, sino del espíritu pretendido por los legisladores; así como del Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción Viviendas de la Municipalidad de Puntarenas ya mencionado.

Dicho Reglamento, tiene como objetivo establecer las normas que regularan la emisión y aprobación en primer término del uso de suelo y posteriormente permisos de construcción de vivienda con bonos de vivienda en Isla Chira, Isla Caballo e Islita, según la Ley 9779, de aplicación obligatoria para los funcionarios de las oficinas de la Municipalidad de Puntarenas, todo en virtud de la autorización que le otorga la Asamblea Legislativa al BANHVI de emitir bonos de vivienda a los habitantes de los terrenos insulares de la

República, sin necesidad de título de propiedad o posesión, creando de esta manera un régimen especial aplicable solo para los pobladores de Isla Caballo, Islita y Chira, reitero para que con derecho de uso y no con concesión, obtengan permiso de construcción.

Así podemos ver, a manera de ejemplo, el permiso E-405 (se adjunta) el cual indica textualmente “**tipo de obra: remodelación**”. Este permiso otorgado por la Municipalidad de Puntarenas como administradora tanto de sus zonas costeras como de sus zonas insulares, es emitido para que los **pobladores** que cumplan con los requisitos para optar por un bono familiar de vivienda puedan remodelar, mejorar y reparar sus viviendas, es decir, las viviendas las viviendas preexistentes.

V- CONCLUSIÓN:

El Estado costarricense ha detectado que las personas que viven en los territorios insulares tienen una serie de carencias especialmente en materia de vivienda y por esa razón los legisladores procedieron con la reforma y aprobación del artículo 66 de la LSFNV.

Hemos logrado verificar que los informes técnicos y administrativos de la Dirección FOSUVI, que se emitieron en relación con la entrega de bonos en el año 2024 a pobladores de las islas, (que nos fueron suministrados por la secretaría de Junta Directiva a manera de ejemplo), atienden lo dispuesto en el artículo 66 de la LSFNV.

Así mismo se comprobó que los permisos de construcción, a los que tuvo acceso está Asesoría, son también acordes con dicha normativa, pues ellos señalan, como tipo de hace referencia el nuevo proyecto de ley 24380).

Basados en la información suministrada, el FOSUVI respalda que se han otorgado bonos familiares de vivienda, a los pobladores insulares que han sido censados, que cuentan con -posesión de hecho- sobre terrenos en las islas y con casas preexistentes, mismas que requerían ser reparadas, reconstruidas o remodeladas (en el mismo lote), y sobre las cuales no hay aumento de área ni de altura, por lo cual no van a ser reubicadas y construidas en otra parte de la isla; lo cual es suficiente para ser tenidos como beneficiarios.

Es de indicar que, en el marco legal costarricense, el tema de vivienda y asentamientos humanos permite que el propósito del legislador con el artículo 66 de la LSFNV, consolide el derecho que tienen los pobladores de las islas de contar con una vivienda digna, mediante la remodelación de sus viviendas preexistentes; por lo cual, no requiere la administración de un nuevo marco normativo para este propósito.”

Sexto: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-OF-0900-2025 de la Dirección FOSUVI, siendo que, según lo indicado por la Administración, la Asesoría Legal de este Banco y el asesor legal externo de esta Junta Directiva, los costos de las obras a desarrollar son razonables y se ha verificado, entre otros aspectos, lo siguiente: a) que los informes técnicos y administrativos de la Dirección FOSUVI atienden lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV); b) que los permisos de construcción también están acordes con dicha normativa; c) que el FOSUVI respalda que las familias a beneficiar han sido censadas, cuentan con posesión de hecho sobre terrenos en las islas y con casas preexistentes, mismas que requieren ser reparadas, reconstruidas o remodeladas (en el mismo lote), por lo cual no van a ser reubicadas y construidas en otra parte de la isla; y d) que en el marco legal costarricense, el tema de vivienda y asentamientos humanos permite que el propósito del legislador con el artículo 66 de la LSFNV, consolide el derecho que tienen los pobladores de las islas de contar con una vivienda digna, mediante la remodelación de sus viviendas preexistentes, por lo cual, no requiere la Administración de un nuevo marco normativo para este propósito.

Por tanto, se acuerda:

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

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

Jefatura de familia	Cédula	Isla	Presupuesto base de la vivienda (€)	Transporte (CI+IVA) (€)	Acometida eléctrica adicional (CI+IVA) (€)	Valoración Técnica inicial (IVAI) (€)	Gastos de fiscalización (IVA) (€)	Gastos de kilómetro-traje y viáticos (€)	Gastos de formalización (IVA Incluido) (€)	Monto del Bono (€)
Aguilar Medina Jonathan	7-0150-0792	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	971 656,19	53 392,50	146 776,30	69 750,00	210 068,04	17 798 724,44
Campos Espinoza Johnny Alejandro	6-0418-0692	Chira	18 369 504,78	1 182 881,00	618 436,23	53 392,50	170 947,72	69 750,00	235 706,85	20 700 619,08
Hernández Matarrita Alejandro	6-0246-0780	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	971 656,19	53 392,50	146 776,30	69 750,00	210 068,04	17 798 724,44
Matarrita Masis Marvin Obet	6-0343-0701	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	499 528,59	53 392,50	142 775,02	69 750,00	205 823,85	17 318 351,37
Matarrita Matarrita Santos Adriana	6-0229-0527	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	618 436,23	53 392,50	143 782,76	69 750,00	206 892,77	17 439 335,67
Ruiz Diaz Oner Alberto	6-0302-0785	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	499 528,59	53 392,50	142 775,02	69 750,00	205 823,85	17 318 351,37
Espinoza Medina Carlos Manuel	6-0242-0370	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	618 436,23	53 392,50	143 782,76	69 750,00	206 892,77	17 439 335,67
Espinoza Wincklair Santos Arcenio	6-0112-0926	Chira	19 584 370,70	1 182 881,00	499 528,59	53 392,50	180 235,96	69 750,00	245 558,97	21 815 717,72
Matarrita Quirós Joselyn Elieth	1-1488-0264	Chira	18 369 504,78	1 182 881,00	618 436,23	53 392,50	170 947,72	69 750,00	235 706,85	20 700 619,08
Medina Rojas Christian Jesús	6-0420-0190	Chira	18 369 504,78	1 182 881,00	1 071 708,67	53 392,50	174 789,20	69 750,00	239 781,55	21 161 807,70
Montes Sequeira Layner Gustavo	6-0495-0320	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	971 656,19	53 392,50	146 776,30	69 750,00	210 068,04	17 798 724,44
Peralta Vargas Ramona Audalia	6-0247-0621	Chira	15 164 200,41	1 182 881,00	499 528,59	53 392,50	142 775,02	69 750,00	205 823,85	17 318 351,37
Alvarez Martínez Erick	6-0231-0112	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	1 051 648,36	53 392,50	147 835,09	69 750,00	211 191,11	17 925 837,71
Alvarez Martínez Freddy	6-0217-0859	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	499 528,59	53 392,50	143 155,88	69 750,00	206 227,83	17 364 075,44
Barrios Alvarado Roberto	6-0291-0014	Venado	18 369 504,78	1 227 820,23	1 071 708,67	53 392,50	175 170,06	69 750,00	240 185,53	21 207 531,77
Chavarria Jiménez Shirley Viviana	1-1125-0059	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	1 129 957,34	53 392,50	148 498,76	69 750,00	211 895,07	18 005 514,32
Jiménez Salas Luis David	6-0412-0486	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	1 071 708,67	53 392,50	148 005,11	69 750,00	211 371,44	17 946 248,36

Núñez Morales Kattia	6-0374-0694	Venado	18 369 504,78	1 227 820,23	499 528,59	53 392,50	170 320,83	69 750,00	235 041,92	20 625 358,85
Obando Solano Cristhian Eliécer	6-0432-0460	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	618 436,23	53 392,50	144 163,62	69 750,00	207 296,75	17 485 059,74
Rodríguez Alvarez Greivin	5-0347-0054	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	1 071 708,67	53 392,50	148 005,11	69 750,00	211 371,44	17 946 248,36
Salas Morales Sharlyn Tatiana	1-1515-0154	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	1 071 708,67	53 392,50	148 005,11	69 750,00	211 371,44	17 946 248,36
Salas Solano Floribeth	6-0342-0592	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	499 528,59	53 392,50	143 155,88	69 750,00	206 227,83	17 364 075,44
Solano Villarreal Rolando	6-0242-0385	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	1 051 648,36	53 392,50	147 835,09	69 750,00	211 191,11	17 925 837,71
Barrios Brenes Bryan	6-0376-0088	Venado	15 164 200,41	1 227 820,23	1 071 708,67	53 392,50	148 005,11	69 750,00	211 371,44	17 946 248,36
Agüero Chaves Michael Gerardo	2-0632-0610	Caballo	18 861 721,51	1 221 301,00	0,00	53 392,50	170 203,62	69 750,00	234 917,58	20 611 286,21
Rojas Peralta José Darío	6-0366-0510	Caballo	15 772 375,13	1 221 301,00	0,00	53 392,50	144 021,41	69 750,00	207 145,90	17 467 985,94
Tellez Molina Róger Eduardo	6-0445-0248	Caballo	15 772 375,13	1 221 301,00	0,00	53 392,50	144 021,41	69 750,00	207 145,90	17 467 985,94
Ulloa Jiménez Julio César	5-0337-0004	Caballo	15 772 375,13	1 221 301,00	0,00	53 392,50	144 021,41	69 750,00	207 145,90	17 467 985,94
Alvarez Jiménez Cristóbal	6-0180-0011	Caballo	15 772 375,13	1 221 301,00	0,+00	53 392,50	144 021,41	69 750,00	207 145,90	17 467 985,94
Rojas García Obeth	6-0125-0426	Caballo	15 772 375,13	1 221 301,00	0,00	53 392,50	144 021,41	69 750,00	207 145,90	17 467 985,94
Rojas Peralta Daniel Antonio	6-0353-0475	Caballo	15 772 375,13	1 221 301,00	0,00	53 392,50	144 021,41	69 750,00	207 145,90	17 467 985,94
Torres Casares Ángelo Manuel	6-0257-0685	Caballo	15 772 375,13	1 221 301,00	0,00	53 392,50	144 021,41	69 750,00	207 145,90	17 467 985,94

1

2

3

4

5

6

7

8

9

3) La Entidad Autorizada, el fiscal de obras y el profesional responsable deberán velar por el cumplimiento de la normativa vigente, entre ellos, lo relacionado al Reglamento de Construcciones, Código Sísmico, Código Eléctrico, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas N. 42075- S-MINAE.

4) La Entidad Autorizada y el fiscal de obras deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar indicado. En caso de presentarse alguna modificación, la Entidad

Autorizada deberá informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias del cambio efectuado, con el aval del fiscal de obras.

5) Todo cambio, modificación o subsanación durante la ejecución de las obras, relacionada con los planos constructivos, los presupuestos, especificaciones técnicas y cualquier otro documento presentado como parte del expediente de los grupos, sea debidamente anotado en la bitácora del proyecto, de forma clara y detallada. Asimismo, dichos registros deberán contar con el aval del fiscal de inversión designado por la Entidad Autorizada, a fin de garantizar la transparencia, el control técnico y el cumplimiento normativo del proyecto.

6) El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de obras de la Entidad Autorizada.

7) La Entidad Autorizada deberá realizar una fiscalización de obras rigurosa y oportuna, para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, según lo dispuesto en el documento de especificaciones técnicas y memoria de cálculo, concordando con lo que se está presupuestando por parte de la empresa constructora.

8) Los gastos de kilometraje y viáticos son liquidables, respecto a la cantidad de visitas del fiscal de la obra al sitio de la construcción, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

9) La Entidad Autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones habitacionales a las familias, que las viviendas se encuentren en excelentes condiciones de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados que se están financiando.

10) La Entidad Autorizada deberá presentar a la Dirección FOSUVI un informe sobre la liquidación técnica y financiera del proyecto, una vez se culmine la construcción de las

viviendas y conste la revisión por parte del fiscal de obras, así como de los rubros liquidables de kilometraje y viáticos.

11) Los gastos de formalización incluyen el monto correspondiente de IVA por gastos legales y lo correspondiente al monto de la póliza de incendio y terremoto.

12) En caso de que se solicite un adelanto de recursos, el constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y en el acuerdo N° 13 de la sesión 32-2012, del 14 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

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

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

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

16) El plazo máximo para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las operaciones, es de ocho (8) meses. Posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente con el aval de la Entidad Autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario.

1
2 **17)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre y
3 marítima, deberá ser liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de
4 inversiones de la Entidad Autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada
5 familia, los cuales podrán ser verificados por el BANHVI en sus auditorías.

6
7 **18)** Deberán acatarse las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico en el
8 informe BANHVI-DT-IN-0153-2025.

9 **Acuerdo por Mayoría y Firme.-**

10 *****

11
12 **ACUERDO N°7:**

13 **Considerando:**

14 **Primero:** Que Grupo Mutual Alajuela – LA Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual)
15 ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
16 Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), treinta y ocho operaciones individuales de
17 Bono Familiar de Vivienda, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual
18 número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en los territorios insulares
19 de Chira, Venado y Caballo, ubicados en el cantón y provincia de Puntarenas.

20
21 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-0902-2025, del 17 de octubre de 2025
22 –el cual es avalado por la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones con las notas
23 BANHVI-GG-OF-0971-2025 y BANHVI-SGO-OF-0446-2025, de esa misma fecha–, la
24 Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo
25 Mutual, y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados
26 por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para este tipo de
27 operaciones, recomienda aprobar las respectivas solicitudes de Bono Familiar de Vivienda,
28 bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

29
30 **Tercero:** Que con el propósito de contar con mayores elementos de juicio sobre el
31 financiamiento de soluciones de vivienda en los territorios insulares, esta Junta Directiva,
32 por medio del acuerdo N° 5 de la sesión 58-2025, del 22 de setiembre de 2025, dispuso lo
33 siguiente: “Instruir al Lic. Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo de esta Junta
34 Directiva, para que, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de comunicación del

presente acuerdo, rinda criterio a este Órgano Colegiado, con base en la normativa vigente y tomando en consideración los documentos relacionados con el tema, sobre la pertinencia de otorgar bonos de vivienda destinados a la construcción total de viviendas para familias que habitan en los territorios insulares”.

Cuarto: Que en cumplimiento de dicha resolución y mediante oficio de fecha 08 de octubre de 2025, el asesor legal externo emite el criterio solicitado, complementado con el escrito de fecha 15 de octubre de 2025, y en el cual señala y concluye, en lo conducente, lo siguiente:

“I. TESIS DEL CRITERIO RENDIDO

El criterio rendido determinó que el artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda permite al BANHVI conceder beneficios y subsidios a los habitantes de territorios insulares, exclusivamente para la remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes.

La actividad constructiva se encuentra presente en los supuestos del artículo 66, pero el factor común es que se trate de viviendas preexistentes. En otras palabras, el destino y uso del inmueble se mantiene pues lo que se realiza es su remodelación, mejoramiento o reparación.

Es obvio que la actividad de construcción en la remodelación, mejora o reparación culmina con una obra que es nueva. En tal sentido no hay infracción al artículo 66; lo que interesa es identificar un denominador común: que se trate de **viviendas preexistentes**.

Los términos que emplea el artículo 66 (remodelación, mejoramiento y reparación) tienen un contenido técnico. La especialidad en Derecho no es la disciplina llamada a precisar ese componente técnico.

En este sentido, la tesis de fondo se mantiene.

II. SOBRE LA INFORMACIÓN APORTADA

Se ha considerado en esta oportunidad lo discutido con la asesora legal del BANHVI, licenciada Ericka Masís, que puso en conocimiento del suscrito el oficio BANHVI-DF-OF-0890-2025 del pasado 10 de octubre, suscrito por la arquitecta Marianella Salas Rodríguez, Directora *a.i.* del FOSUVI.

Este oficio señala que la sustitución total de componentes constructivos no se considera una construcción nueva, y que las definiciones técnicas del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y el Código de Construcción de Costa Rica, reservan el concepto de “construcción nueva” para edificaciones ejecutadas desde su fundación en predios no desarrollados anteriormente.

Ciertamente, los artículos 44 y 45 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se refieren a reparación, ampliación, mejora, terminación y agregado de obra que son reglas generales del Capítulo III. Si bien la Procuraduría General de la República calificó el otorgamiento de beneficios y subsidios a territorios insulares como un régimen especial y excepcional (Opinión Jurídica OJ-095-2021 de 14 de mayo de 2021), el oficio de la arquitecta Salas Rodríguez brinda la dimensión técnica que podrá ser valorada como complemento al análisis jurídico rendido.

Lo esencial, como ha indicado esta asesoría externa, es que se trate de **viviendas preexistentes**. Rehabilitar construcciones que no fueron viviendas preexistentes no tiene apoyo en el artículo 66 LSFNV.

III. CONCLUSIONES

Visto el complemento que brinda el oficio de la Dirección del FOSUVI, podemos precisar: Son las **viviendas preexistentes** las que pueden obtener el financiamiento del BANHVI para su remodelación, mejora o reparación, incluso rehabilitación, al amparo del artículo 66 LSFNV.

La remodelación, mejora, reparación o rehabilitación son actividad constructiva que, evidentemente, culminan con una obra nueva. Esto no se encuentra vedado en el artículo 66 LSFNV en tanto esa actividad recae sobre una vivienda preexistente.”

Quinto: Que, adicionalmente, la Asesoría Legal de este Banco, por medio del oficio BANHVI-AL-OF-0125-2025, del 15 de octubre de 2025, le indica a este Órgano Colegiado que si bien se ha solicitado el criterio al asesor externo, considera pertinente abordar el tema por haberse encontrado normativa, opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República (PGR) y criterios de la Asamblea Legislativa relacionados con la posibilidad de otorgar bonos familiares de vivienda en las islas. Agrega que también se realizó un análisis de los proyectos de Ley N° 21788 y N° 2377, así como el reciente proyecto de Ley N° 24380 denominado *“Ley de vivienda popular para las islas: reforma de la ley del SFNV para que se otorguen bonos para la construcción de viviendas en las islas”*. Por último, afirma que se hizo un análisis sobre el espíritu de la norma o motivación que tuvieron los legisladores al aprobar la Ley N° 9779 que modificó la LSFNV y con ello posibilitó el otorgamiento de los bonos en las Islas.

Con base en la valoración de los mencionados documentos, la Asesoría Legal señala en dicho dictamen, en lo conducente, lo siguiente:

“(…) IV. EN CUANTO A LA REFORMA DE LA LSFNV.

Primeramente, se estima conveniente tomar en consideración el espíritu del legislador al momento de dictar la Ley N° 9779 que reformó la Ley del SFNV, adicionando un Capítulo III, denominado "Subsidio para vivienda en territorios insulares" que comprende los artículos 66 al 71, por ello se cita del informe técnico emitido sobre la iniciativa legislativa que consta archivada en la Asamblea Legislativa:

“...cuando se dicta la ley N° 9779 el espíritu del legislador quedó claramente plasmado, en el sentido que se beneficiaban, únicamente, los que al dictado de la ley fuesen los **actuales habitantes de los territorios insulares**, es decir, los que **ya tuvieran viviendas en esos territorios**, y, para ello, el legislador obligó al IMAS a realizar el censo oficial que menciona dicha ley. En otras palabras, **la ley no surgió como estímulo para que se produjesen nuevas invasiones u ocupaciones de terrenos**, de suyo, demaniales o de patrimonio natural del Estado, y **tampoco como un incentivo para que se construyeran nuevas viviendas.**”

El artículo 66 de la ley No. 7052 del SFNV, habilita al BANHVI a que otorgue el subsidio y los beneficios a los pobladores de las islas, sobre las viviendas preexistentes sobre el inmueble o parte de la isla georreferenciada:

“Artículo 66- Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda, para que otorgue los beneficios y subsidios a los habitantes insulares en posesión que se indican en este capítulo, exclusivamente para **remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes** en los territorios insulares de nuestro país, previo visto bueno otorgado por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac), del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae), en el que se indique que el terreno correspondiente se encuentra fuera del patrimonio natural del Estado, de conformidad con lo estipulado en el artículo 13 de la Ley N.° 7575, Ley Forestal, de 13 de febrero de 1996, **a fin de mejorar las condiciones de vida de las familias que habitan en los territorios insulares**”.

Por lo tanto, para ser beneficiario de un subsidio en las islas, se deberán atender los siguientes requisitos:

1. Ser persona física contemplada en el censo o inventario físico de ocupación efectuado por el IMAS, siempre y cuando cumplan con los restantes requisitos de carácter socioeconómico que determina la normativa vigente al respecto, así establecido en el numeral 70 de la Ley 6043.
2. Contar con el visto bueno que debe otorgar el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac), del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae), en el que se indique que el terreno correspondiente se encuentra fuera del patrimonio natural del Estado, de conformidad con lo estipulado en el artículo 13 de la Ley N° 7575, Ley Forestal, de 13 de febrero de 1996, a fin de mejorar las condiciones de vida de las familias que habitan en los territorios insulares, exceptúa de ese aval expresamente a las Islas señaladas en el artículo 67 de la ley 9779.
3. Contar con una construcción con fines habitacionales; el terreno deberán tenerlo en posesión de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por un plazo mínimo de diez años, antes de la entrada en vigor de dicha ley.

En cuanto a la verificación de los requisitos, se debe indicar que la revisión de si las familias se encuentran en el censo y si son legítimas poseedoras no le compete a este Banco ya que dicha revisión la realiza la Municipalidad para poder otorgarles el permiso de uso, y posterior permiso de construcción, - esto en el caso puntual de la Municipalidad de Puntarenas- por lo cual la entidad autorizada que tramita el bono se limitaría a constatar la existencia de dicho permiso, sin entrar a valorar el mismo, por no estar dentro de sus competencias legales ni administrativas.

Partiendo de lo anterior, entramos a analizar otro tema de fondo e igual de relevante, respecto a las definiciones de los términos que contempla el artículo 66 de la LSFNV: remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes, términos que están inmersos en los alcances del denominado bono “RAMT”, y si las solicitudes de financiamiento presentadas por la Dirección FOSUVI corresponden a casos que se puedan tramitar bajo el amparo del artículo 66 de la citada ley.

Para ello es imperioso primeramente retomar las siguientes definiciones tomadas de las siguientes fuentes:

1. Del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura (Aprobado mediante acuerdo 03 de la sesión extraordinaria N° 02-18/19-AER del 26 de marzo de 2019 y publicado en el Alcance N° 186 del Diario Oficial La Gaceta N° 155 del 20 de agosto de 2019.)

- **Ampliación:** se entenderá por el aumento en el alcance, área o capacidad de una obra o sistema de Ingeniería o de Arquitectura.
- **Reconstrucción:** acción de volver a construir o intervenir una infraestructura que ya había sido edificada.
- **Remodelación:** cambio de la estructura, la forma, los acabados, restauraciones, sistemas electromecánicos o el uso de una infraestructura en una obra existente que no conlleve un aumento de área ni de altura.
- **Trabajos de conservación y reparación menor.** Se entenderá por trabajo de conservación y reparación menor, aquel trabajo que implique la reparación de elemento, parte o sistema, sea por deterioro, mantenimiento o por seguridad, siempre y cuando no se le altere el área, la forma, ni se intervengan o modifiquen los sistemas estructurales, mecánicos o eléctricos. Los trabajos de conservación y reparación menor

comprenden tanto aquellos que se realicen en exteriores como en interiores, y no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del CFIA.

2. Del Capítulo III del Reglamento de Operaciones (publicado en La Gaceta N°6 del 9 de enero de 2003)

Este Reglamento establece el Programa de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT) el cual tiene como objetivo general “prolongar la vida útil de las viviendas y facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida”.

Además, permite intervenciones en viviendas existentes cuando se requiera la **sustitución** parcial o **total de componentes constructivos** por razones de seguridad, salubridad o hacinamiento o para mejorar la calidad y seguridad de la vivienda. (art 44 del ROP).

Por su parte el artículo 45 del mismo cuerpo normativo, señala:

“Artículo 45. —Definiciones: Para los efectos de aplicar las presentes normas, se establecen las siguientes definiciones.

Reparación: *Sustitución, adecuación o mejoramiento técnico, de los elementos componentes de una vivienda, por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad.*

Mejora: *Introducción dentro de los componentes de la vivienda, de nuevos elementos que contribuyan a mejorar las condiciones de habitabilidad de esta por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad y calidad”.*

Adicionalmente si tomamos en cuenta la responsabilidad profesional de los miembros incorporados del CFIA, vemos que todos están obligados a cumplir los reglamentos de construcción; en ambos casos (sea para construcción de obra como para remodelación). En cuanto a los registros en el APC; vemos como del mismo modo tanto obras nuevas como remodelaciones significativas deben someterse al sistema digital de permisos (APC), con registro de planos, profesionales responsables y cumplimiento de requisitos.

En este mismo sentido podemos ver el párrafo final del artículo 4 del “*Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción Viviendas con Beneficio de Bonos de Vivienda de Isla Chira e Isla Caballo de Conformidad con la Ley N.º 9779*” aprobado por el Concejo Municipal de la Municipalidad de Puntarenas en la Sesión Ordinaria N° 24 celebrada el 16 de agosto de 2024, publicado en la Gaceta N° 174 del 19 de setiembre del 2024, el cual indica: “*Toda la información referida en este artículo debe ser tramitada de manera digital*

1 *por el profesional encargado del proceso mediante la plataforma APC Municipal, la cual*
2 *debe ser necesariamente adjunta en formato PDF legible”.*

3
4 Visto lo anterior, la conclusión a la que podemos llegar es que no existe mayor diferencia
5 en materia de responsabilidades y registros de los profesionales responsables de
6 remodelaciones, mejoras o reparaciones; y que en cuanto a las obras propiamente, el punto
7 medular es que el BANHVI está autorizado a otorgar bonos en las islas para el cambio de
8 la estructura, la forma, los acabados, restauraciones, sistemas electromecánicos o el uso
9 de una infraestructura en una obra existente que no conlleve un aumento de área ni de
10 altura en el sitio. Lo anterior responde a una remodelación, claro está que toda
11 remodelación culmina en una construcción nueva. Se entiende que mientras las labores se
12 realicen en relación con una “vivienda preexistente”, estamos ante la figura de la
13 remodelación, mejora o reparación.

14
15 Al analizar el informe técnico BANHVI-DT-ME-0093-2024, y el oficio BANHVI-DF-OF-0367-
16 2024, de la Dirección FOSUVI y el acuerdo 4 de la sesión 31-2024 de la Junta Directiva, se
17 advierte que el concepto empleado corresponde a “remodelación”, según lo antes indicado;
18 sin embargo, en dichos informes se utilizan también los términos “construcción” o
19 “reconstrucción” para referirse a los mismos bonos de vivienda, lo cual podría generar
20 ambigüedad conceptual. Pese a ello, el departamento Técnico certifica con total
21 transparencia que los recursos fueron utilizados para obras de remodelación, mejoramiento
22 y reparación de viviendas existentes en las zonas señaladas, en beneficio de los pobladores
23 debidamente identificados como tales según la Ley sobre la ZMT.

24
25 Por otra parte, y sin que la suscrita tenga los conocimientos técnicos en materia de
26 ingeniería, de la sola lectura del documento y del comparativo de los citados oficios con los
27 permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Puntarenas; puede considerarse
28 que se está haciendo referencia de manera genérica a las obras por realizar en materia
29 constructiva, correspondiente a la remodelación o reconstrucción autorizada con el permiso
30 de remodelación de la Municipalidad. No existe reubicación de las viviendas, que es lo que
31 de momento restringe esta Ley. Por todo lo cual, no se han incumplido las normas, y el
32 dinero ha sido utilizado para los fines establecidos en la normativa del SFNV, que implica
33 la remodelación de las viviendas.

34

Se considera que existe viabilidad legal para continuar otorgando el subsidio del bono familiar de vivienda en territorios insulares, pues el mismo, tiene como propósito el mejorar las condiciones habitacionales de las construcciones ya existentes (aun siendo estas remodelaciones casi totales o totales) pues con ello no se está alterar el patrimonio público de las Islas, sus habitantes no cuentan ni contarán con título de propiedad, sino que se les permite habitarlas con ayuda estatal orientada a mejorar la infraestructura habitacional de los pobladores.

Aunado a lo anterior, el espíritu o fin de la ley 9779 indicaba, entre otros aspectos los siguientes:

1.- Que debía existir un principio de igualdad y derecho a la no discriminación (art. 33 Constitucional):

“... Se debe exigir asimismo que la ley no haga diferencias entre dos o más personas que se encuentran en una misma situación jurídica o en condiciones idénticas...”

2.- El proyecto de ley tenía como principal objetivo el otorgar a los habitantes de las islas una vivienda digna, según consideraciones de la Sala Constitucional.

“Deber del Estado de promover la construcción de viviendas de interés social.

Estima la Sala que el deber del Estado de promover la construcción de viviendas de interés social o ‘populares’, como denomina el artículo 65 de la Constitución Política, no se agota con facilitar la obtención de una casa donde puedan vivir las personas de escasos recursos, sino que debe vigilar el Estado —en sentido amplio— porque se trate de una vivienda digna, bien construida, con acceso a los servicios básicos y ubicada en un lugar seguro, donde no corra peligro su vida ni la de su familia, así como tampoco su patrimonio familiar”.

3.-Se indicaba del mismo modo que todos los habitantes deben tener los mismos derechos delante de las instituciones:

“En referencia a dicha resolución es claro que nuestra Sala Constitucional está reconociendo los derechos fundamentales que tienen los habitantes de las comunidades insulares, a contar con los mismos derechos fundamentales a los que tiene acceso todo costarricense, como en el caso que nos ocupa la VIVIENDA DIGNA, en el caso de la

1 *resolución número 2015-014553 se reconoce por este Tribunal Constitucional el Derecho*
2 *al “AGUA POTABLE”. Cabe resaltar que, así como la Sala Constitucional recientemente*
3 *reconoció que los habitantes de los territorios insulares tienen el mismo Derecho*
4 *Fundamental al Agua Potable que los habitantes de territorios no insulares, no vemos la*
5 *diferencia con el caso del Derecho Fundamental a Vivienda Digna, el cual ha sido*
6 *reconocido a habitantes de territorios no insulares”.*

7
8 Podemos ver como ninguno de los aspectos destacados del proyecto de ley, es contrario
9 al fin buscado con el otorgamiento de los bonos en islas que han sido aprobados por nuestra
10 Junta Directiva. Por el contrario, las disposiciones propuestas resultan compatibles con los
11 objetivos de interés social que orientan dicho instrumento, al promover la mejora de las
12 condiciones habitacionales de la población (pobladores en este caso) en situación de
13 necesidad y al no desvirtuar la naturaleza de la infraestructura “remodelada” ni el destino
14 de los recursos públicos asignados.

15
16 Por las razones explicadas, es nuestro criterio que no existe ninguna razón para pensar en
17 que se haya cometido alguna ilegalidad en dichos otorgamientos, pues todos cumplen con
18 los requisitos, no solo de la ley del SFNV, sino del espíritu pretendido por los legisladores;
19 así como del Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción Viviendas de
20 la Municipalidad de Puntarenas ya mencionado.

21
22 Dicho Reglamento, tiene como objetivo establecer las normas que regularan la emisión y
23 aprobación en primer término del uso de suelo y posteriormente permisos de construcción
24 de vivienda con bonos de vivienda en Isla Chira, Isla Caballo e Islita, según la Ley 9779, de
25 aplicación obligatoria para los funcionarios de las oficinas de la Municipalidad de
26 Puntarenas, todo en virtud de la autorización que le otorga la Asamblea Legislativa al
27 BANHVI de emitir bonos de vivienda a los habitantes de los terrenos insulares de la
28 República, sin necesidad de título de propiedad o posesión, creando de esta manera un
29 régimen especial aplicable solo para los pobladores de Isla Caballo, Islita y Chira, reitero
30 para que con derecho de uso y no con concesión, obtengan permiso de construcción.

31
32 Así podemos ver, a manera de ejemplo, el permiso E-405 (se adjunta) el cual indica
33 textualmente “**tipo de obra: remodelación**”. Este permiso otorgado por la Municipalidad
34 de Puntarenas como administradora tanto de sus zonas costeras como de sus zonas

insulares, es emitido para que los **pobladores** que cumplan con los requisitos para optar por un bono familiar de vivienda puedan remodelar, mejorar y reparar sus viviendas, es decir, las viviendas las viviendas preexistentes.

V- CONCLUSIÓN:

El Estado costarricense ha detectado que las personas que viven en los territorios insulares tienen una serie de carencias especialmente en materia de vivienda y por esa razón los legisladores procedieron con la reforma y aprobación del artículo 66 de la LSFNV.

Hemos logrado verificar que los informes técnicos y administrativos de la Dirección FOSUVI, que se emitieron en relación con la entrega de bonos en el año 2024 a pobladores de las islas, (que nos fueron suministrados por la secretaría de Junta Directiva a manera de ejemplo), atienden lo dispuesto en el artículo 66 de la LSFNV.

Así mismo se comprobó que los permisos de construcción, a los que tuvo acceso está Asesoría, son también acordes con dicha normativa, pues ellos señalan, como tipo de hace referencia el nuevo proyecto de ley 24380).

Basados en la información suministrada, el FOSUVI respalda que se han otorgado bonos familiares de vivienda, a los pobladores insulares que han sido censados, que cuentan con -posesión de hecho- sobre terrenos en las islas y con casas preexistentes, mismas que requerían ser reparadas, reconstruidas o remodeladas (en el mismo lote), y sobre las cuales no hay aumento de área ni de altura, por lo cual no van a ser reubicadas y construidas en otra parte de la isla; lo cual es suficiente para ser tenidos como beneficiarios.

Es de indicar que, en el marco legal costarricense, el tema de vivienda y asentamientos humanos permite que el propósito del legislador con el artículo 66 de la LSFNV, consolide el derecho que tienen los pobladores de las islas de contar con una vivienda digna, mediante la remodelación de sus viviendas preexistentes; por lo cual, no requiere la administración de un nuevo marco normativo para este propósito.”

Sexto: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la

Administración en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-OF-0902-2025 de la Dirección FOSUVI, siendo que, según lo indicado por la Administración, la Asesoría Legal de este Banco y el asesor legal externo de esta Junta Directiva, los costos de las obras a desarrollar son razonables y se ha verificado, entre otros aspectos, lo siguiente: a) que los informes técnicos y administrativos de la Dirección FOSUVI atienden lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV); b) que los permisos de construcción también están acordes con dicha normativa; c) que el FOSUVI respalda que las familias a beneficiar han sido censadas, cuentan con posesión de hecho sobre terrenos en las islas y con casas preexistentes, mismas que requieren ser reparadas, reconstruidas o remodeladas (en el mismo lote), por lo cual no van a ser reubicadas y construidas en otra parte de la isla; y d) que en el marco legal costarricense, el tema de vivienda y asentamientos humanos permite que el propósito del legislador con el artículo 66 de la LSFNV, consolide el derecho que tienen los pobladores de las islas de contar con una vivienda digna, mediante la remodelación de sus viviendas preexistentes, por lo cual, no requiere la Administración de un nuevo marco normativo para este propósito.

Por tanto, se acuerda:

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

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

Jefatura de familia	Cédula	Isla	Presupuesto base de la vivienda (₡)	Acometida eléctrica adicional (CI+IVA) (₡)	Transporte (CI+IVA) (₡)	Valoración técnica inicial (IVAI) (₡)	Gastos de fiscalización (IVA) (₡)	Gastos de kilometraje y viáticos (₡)	Gastos de formalización (IVA Incluido) (₡)	Monto del Bono (₡)
Díaz Sequeira Emilieth de los Angeles	6-0343-0386	Chira	15 164 200,41	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	142 115,60	69 750,00	205 124,40	17 246 125,93

Espinoza Medina Bellanira	6-0139-0858	Chira	19 584 370,70	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	179 576,54	69 750,00	244 859,52	21 743 492,28
Gómez Gómez Miguel	5-0126-0422	Chira	19 584 370,70	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	179 576,54	69 750,00	244 859,52	21 743 492,28
Gutiérrez Mosquera William	6-0299-0619	Chira	18 369 504,78	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	169 280,55	69 750,00	233 938,48	20 507 409,35
Matarrita Aguirre Santos Ramón	6-0125-0678	Chira	19 584 370,70	817 686,00	1 105 074,00	60 333,53	182 272,93	69 750,00	247 719,60	22 067 206,76
Matarrita Matarrita Marcelina	6-0085-0950	Chira	19 584 370,70	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	179 576,54	69 750,00	244 859,52	21 743 492,28
Matarrita Medrano Xinia	6-0352-0622	Chira	15 164 200,41	1 129 957,00	1 105 074,00	60 333,53	147 458,49	69 750,00	210 791,64	17 887 565,06
Medina Cruz Jorge Ricardo	6-0286-0111	Chira	15 164 200,41	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	142 115,60	69 750,00	205 124,40	17 246 125,93
Medina Medina Luz de Jesús	6-0143-0654	Chira	19 584 370,70	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	179 576,54	69 750,00	244 859,52	21 743 492,28
Medina Medina María Débora	6-0075-0929	Chira	19 584 370,70	1 072 469,00	1 105 074,00	60 333,53	184 432,22	69 750,00	250 009,97	22 326 439,41
Medina Medina Rosalia	6-0071-0452	Chira	19 584 370,70	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	179 576,54	69 750,00	244 859,52	21 743 492,28
Medina Medina Tranquilino	6-0144-0261	Chira	19 584 370,70	499 528,00	1 105 074,00	60 333,53	179 576,54	69 750,00	244 859,52	21 743 492,28
Morales Matarrita Irma	7-0220-0970	Chira	15 164 200,41	1 129 957,00	1 105 074,00	60 333,53	147 458,49	69 750,00	210 791,64	17 887 565,06
Trejos Solano Concepción	5-0089-0024	Chira	19 584 370,70	618 436,00	1 105 074,00	60 333,53	180 584,29	69 750,00	245 928,44	21 864 476,95
Barahona Barrios Ismael	6-0287-0941	Venado	15 164 200,41	618 436,00	1 153 071,00	60 333,53	143 530,12	69 750,00	206 624,79	17 415 945,84
Barrios Brenes Lesli Yulieth	5-0395-0482	Venado	15 164 200,41	618 436,00	1 153 071,00	60 333,53	143 530,12	69 750,00	206 624,79	17 415 945,84
Bolívar Bolívar Olga Patricia	6-0328-0010	Venado	15 164 200,41	499 528,00	1 153 071,00	60 333,53	142 522,37	69 750,00	205 555,87	17 294 961,18
Brenes Matarrita Norman	6-0289-0537	Venado	15 164 200,41	1 129 957,00	1 153 071,00	60 333,53	147 865,26	69 750,00	211 223,11	17 936 400,30
Jimenez López Victor Arley	6-0355-0016	Venado	15 164 200,41	618 436,00	1 153 071,00	60 333,53	143 530,12	69 750,00	206 624,79	17 415 945,84
Jiménez Matarrita Brenda	6-0370-0936	Venado	15 164 200,41	1 129 957,00	1 153 071,00	60 333,53	147 865,26	69 750,00	211 223,11	17 936 400,30
López Matarrita Hiuber	6-0326-0967	Venado	15 164 200,41	1 129 957,00	1 153 071,00	60 333,53	147 865,26	69 750,00	211 223,11	17 936 400,30
López Mosquera Alina Brigitte	6-0453-0166	Venado	15 164 200,41	499 528,00	1 153 071,00	60 333,53	142 522,37	69 750,00	205 555,87	17 294 961,18
Martínez Gutiérrez Walter	2-0612-0412	Venado	18 369 504,78	1 129 957,00	1 153 071,00	60 333,53	175 030,22	69 750,00	240 037,19	21 197 683,72
Martínez Medina Franciny	5-0382-0318	Venado	15 164 200,41	1 129 957,00	1 153 071,00	60 333,53	147 865,26	69 750,00	211 223,11	17 936 400,30
Rodríguez Matarrita Kevin	5-0414-0719	Venado	15 164 200,41	1 129 957,00	1 153 071,00	60 333,53	147 865,26	69 750,00	211 223,11	17 936 400,30
Rojas Avila José Jazdany	6-0413-0920	Venado	15 164 200,41	1 052 394,00	1 153 071,00	60 333,53	147 207,91	69 750,00	210 525,86	17 857 482,70
Almengor Cantillo Alejo	6-0221-0022	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Alvarado Alvarez Lidier	6-0426-0471	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Alvarado Rojas Marco Antonio	6-0403-0525	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Alvarado Rojas Rosa Emilieth	6-0473-0520	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Alvares Peralta Alexis	6-0440-0963	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Alvarez Peralta Luis Nicasio	6-0212-0721	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Peralta Villareal Johnny Alberto	6-0384-0192	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Peralta Villareal Salomé	6-0134-0111	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79

Reyes Gómez Yeison	6-0346-0398	Caballo	18 861 721,51	0,00	1 141 300,00	60 333,53	169 525,61	69 750,00	234 198,41	20 536 829,06
Torres Campos Randall	6-0309-0759	Caballo	18 861 721,51	0,00	1 141 300,00	60 333,53	169 525,61	69 750,00	234 198,41	20 536 829,06
Torres Rojas Ángelo	6-0419-0543	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79
Torres Rojas Jennifer	6-0461-0770	Caballo	15 772 375,13	0,00	1 141 300,00	60 333,53	143 343,40	69 750,00	206 426,73	17 393 528,79

3) En caso de que se solicite un adelanto de recursos, el constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y en el acuerdo N° 13 de la sesión 32-2012, del 14 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

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

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

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

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

8) El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre y marítima, deberá ser liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la Entidad Autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada familia, los cuales podrán ser verificados por el BANHVI en sus auditorías.

9) Deberán acatarse las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico en los informes BANHVI-DT-IN-0179-2025 y BANHVI-DT-IN-0260-2024.

10) Los gastos de formalización incluyen el monto correspondiente de IVA por gastos legales.

11) La Entidad Autorizada deberá realizar una fiscalización de obras rigurosa y oportuna, para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, según lo dispuesto en el documento de especificaciones técnicas y memoria de cálculo, concordando con lo que se está presupuestando por parte de la empresa constructora.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (en adelante Fundación CR-Canadá), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), dieciséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Bribrí, ubicado en el cantón de Talamanca, provincia de Limón, y tramitado con la denominación de grupo Bratsú II.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-0901-2025, del 17 de octubre de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones con las notas BANHVI-GG-OF-0970-2025 y BANHVI-SGO-OF-0445-2025 respectivamente–, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación CR-Canadá y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para

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

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-OF-0901-2025 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, dieciséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, por la suma total de **₡294.604.051,36** (doscientos noventa y cuatro millones seiscientos cuatro mil cincuenta y un colones con 36/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Bribri, grupo Batsú II, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y la empresa SEPROE Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-583935, como constructora de las viviendas.

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

Jefe de familia	Cédula	Monto de construcción (IVA incluido) (₡)	Póliza (₡)	Fiscalización (IVA incluido) (₡)	Kilometraje y viáticos (₡)	Gastos de formalización (IVA incluido) (₡)	Pruebas de laboratorio (₡)	Monto del Bono (₡)
Eshuar Vargas Nuria Patricia	702980711	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Figueroa Morales Silvia	603100131	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Guerra Méndez Belarmina	701040107	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Hernández Yasling Félix Eduardo	702790157	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Hidalgo Rojas Yisenia	602870396	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Morales García Rosa Elena	703080694	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Morales Granados Freneisy Elena	702770494	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Morales Morales Luis	701620376	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Morales Pita Bonifacio	701180414	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Ortiz Morales Elidia	603840885	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Pitta Morales Claudia	700790337	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Rodríguez Lupario Wendy Vianey	702600320	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Roig Hernandez Yerling	702860248	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21

Selles Sánchez Flor Elizabeth	702520253	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Torres Layan Silky Irania	305130500	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21
Vargas Escalante Erika Adelina	702810855	17 946 753,85	33 020,42	152 098,74	69 750,00	181 130,20	30 000,00	18 412 753,21

3) La Entidad Autorizada, el fiscal de obras y el profesional responsable deberán velar por el cumplimiento de la normativa vigente, entre ella, lo relacionado al Reglamento de Construcciones, Código Sísmico, Código Eléctrico, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas N. 42075- S-MINAE.

4) La Entidad Autorizada, el fiscal de obras y el profesional responsable, deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar indicado en el croquis de ubicación adjunto al expediente de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la Entidad Autorizada deberá informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias del cambio efectuado, con el aval del fiscal de obras.

5) Será responsabilidad de la entidad autorizada, informar al BANHVI de los cambios que se realicen en la obra eléctrica, según documentos adjuntos donde la empresa constructora se compromete a sustituir la instalación de los materiales eléctricos avalados en los planos de constructivos, por un sistema de generación de energía fotovoltaica, en zonas de difícil acceso de las diferentes comunidades del territorio indígena Comunidad de Bribri, Talamanca, y sobre todo en aquellas en las que no existe el suministro de energía eléctrica, lo cual debe contar con el aval del fiscal de obras y la familia beneficiaria para efectuar el cambio.

6) La Entidad Autorizada deberá realizar una fiscalización de obras rigurosa, para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, según lo dispuesto en el documento de especificaciones técnicas y memoria de cálculo, concordando con lo que se está presupuestando por parte de la empresa constructora.

7) Los gastos de kilometraje y viáticos son liquidables respecto a la cantidad de visitas del fiscal de la obra al sitio de la construcción, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

1
2 **8)** La Entidad Autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones
3 habitacionales a las familias, que las viviendas se encuentren en excelentes condiciones
4 de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados
5 que se están financiando.

6
7 **9)** La Entidad Autorizada deberá presentar a la Dirección FOSUVI un informe sobre la
8 liquidación técnica y financiera del proyecto, una vez se culmine la construcción de las
9 viviendas y conste la revisión por parte del fiscal de obras, así como de los rubros liquidables
10 de kilometraje y viáticos.

11
12 **10)** Los gastos de formalización ya incluyen el monto correspondiente de IVA por gastos
13 legales.

14
15 **11)** En caso de que el constructor solicite un adelanto de recursos, este deberá rendir
16 garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la
17 construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del
18 Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y número 13
19 de la sesión número 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del
20 BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de
21 recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor
22 de la inversión realizada en el terreno, esto último debidamente certificado por el fiscal de
23 inversiones de la entidad autorizada.

24
25 **12)** El plazo máximo para la construcción para la construcción de las 16 viviendas es de 36
26 semanas. Posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente con
27 el aval de la Entidad Autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario.

28
29 **13)** El monto correspondiente por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará
30 vía terrestre, será liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de
31 inversiones de la Entidad Autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada
32 familia, los cuales podrán ser verificados por el BANHVI en sus auditorías.

33 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

34 *****

ACUERDO N°9:

Declarar la firmeza del acuerdo número 1 de la 64-2025, celebrada por esta Junta Directiva el 13 de octubre de 2025, referido a la autorización para contratar al miembro externo del Comité de Riesgos.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°10:

Considerando:

Primero: Que según lo dispuesto en los artículos 26 y 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, le corresponde a esta Junta Directiva nombrar a los subgerentes del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

Segundo: Que el cargo de Subgerente Financiero se encuentra vacante y debe procederse a su nombramiento, de conformidad con lo establecido en el **Procedimiento de escogencia por idoneidad, nombramiento por tiempo definido de Subgerente Financiero del Banco Hipotecario para la Vivienda**, aprobado por esta Junta Directiva mediante acuerdo N° 1 de la sesión 17-2025, del 13 de marzo de 2025, modificado con el acuerdo N° 2 de la sesión 22-2025, del 09 de abril de 2025.

Tercero: Que según lo establecido en el referido Procedimiento de Escogencia por Idoneidad, el proceso para convocar y seleccionar a la persona candidata para ocupar el puesto, consta de las siguientes tres fases:

“1. Fase de convocatoria:

Esta fase se aplicará para identificar los oferentes que posean los requisitos indispensables para ocupar el puesto.

Los requisitos mínimos en cuanto a formación académica y experiencia profesional para ocupar el puesto son los siguientes:

a. Formación académica: título académico con un nivel mínimo de licenciatura o su equivalente en áreas relacionadas con la Economía, Finanzas, Banca, Administración o alguna otra ciencia relacionada al sector construcción, económico o social que sea relevante para ejercer funciones sustantivas relacionadas con el cargo.

b. Experiencia profesional: experiencia en puestos gerenciales o equivalente (funciones propias del puesto en BANHVI).

Las candidaturas para aspirar a este cargo serán identificadas dentro de los diez días hábiles siguientes a la aprobación e inicio de este procedimiento, presentándose sus respectivas hojas de vida en la Secretaría de Junta Directiva en sobre cerrado, las cuales se conocerán en la Sesión de Junta Directiva que se programe para tal efecto.

2. Fase de evaluación:

Una vez identificadas las candidaturas al puesto, la Junta Directiva, en conjunto con el Gerente General, definirá aquellas cuyo perfil se profundizará, para lo cual solicitará la documentación que considere necesaria. Posteriormente, se realizará las entrevistas que considere oportuno.

3. Fase de selección:

Posterior a la entrevista, la persona candidata seleccionada para ocupar el puesto de Subgerente Financiero, será la que la Junta Directiva, determine que es la persona idónea para el puesto cuando así lo consideren al menos 5 de sus miembros.

La Junta Directiva comunicará mediante acuerdo, el resultado de la selección del ocupante del puesto de Subgerente Financiero al Área de Recursos Humanos."

Cuarto: Que una vez identificadas las candidaturas al puesto (de conformidad con la etapa 1 del Procedimiento), y atendiendo lo requerido por este Órgano Colegiado en el acuerdo N° 5 de la sesión 32-2025, del 29 de mayo de 2025, el Área de Recursos Humanos, la Oficialía de Cumplimiento y la Oficialía de Cumplimiento Normativo, mediante oficio BANHVI-DAD-REH-IN-0025-2025, de fecha 05 de agosto de 2025, han rendido informe a esta Junta Directiva sobre el cumplimiento de requisitos por parte de los candidatos postulados, en cuanto a los siguientes aspectos: a) el Procedimiento de escogencia por idoneidad para el nombramiento por tiempo definido del Subgerente Financiero del BANHVI; b) la Ley 7052; c) la normativa legal o reglamentaria aplicable al puesto; y d) lo dispuesto por la SUGEF, específicamente en lo que respecta a Políticas de Idoneidad y la Política "Conozca a su Empleado".

Quinto: Que con base en el análisis efectuado a dicho informe y según lo estable la Fase 2 del citado Procedimiento, esta Junta Directiva procedió a realizar las entrevistas a los ocho candidatos resultantes, las cuales se llevaron a cabo el día 03 de setiembre de 2025, aplicándose para ellas, cumpliendo la recomendación de la Auditoría Interna, por parte de cada uno de los miembros de este Órgano Colegiado, las métricas y las ponderaciones que estimaron más oportunas y convenientes.

Sexto: Que, adicionalmente y según lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 17-2025, del 13 de marzo de 2025, para el análisis de la idoneidad de los candidatos se han tenido a la vista los resultados de las pruebas psicométricas realizadas a los ocho candidatos elegibles, remitidos por parte de la Dirección Administrativa mediante correo electrónico el 16 de setiembre de 2025.

Sétimo: Que habiéndose cumplido las dos primeras etapas del respectivo Procedimiento y una vez tabuladas las calificaciones que en forma individual realizaron los miembros de esta Junta Directiva a cada candidato, se ha obtenido una puntuación final de los aspirantes al puesto, resultando que el candidato que alcanza la mayor puntuación es el señor Luis Ávalos Rodríguez, a quien esta Junta Directiva estima pertinente designar como Subgerente Financiero del BANHVI para el período legal correspondiente.

Octavo: Que no obstante lo anterior, previo a proceder al respectivo nombramiento y según lo dispuesto en el acuerdo número 2 de la sesión 61-2025, del 02 de octubre de 2025, este Órgano Colegiado consideró oportuno solicitar el criterio del Área de Recursos Humanos en cuanto a si, con base en lo expuesto en las consideraciones indicadas en dicha resolución, se han acatado a cabalidad todas las condiciones establecidas en el referido Procedimiento de escogencia.

Noveno: Que en cumplimiento de dicho acuerdo N° 2 de la sesión 61-2025, el Área de Recursos Humanos y la Dirección Administrativa, mediante oficio BANHVI-DAD-REH-OF-0070-2025, del 15 de octubre de 2025, concluyen, en lo conducente, que con base en la información documentada, se ha constatado que las etapas establecidas en el respectivo concurso, se desarrollaron conforme al **Procedimiento de escogencia por idoneidad, nombramiento por tiempo definido de Subgerente Financiero del Banco Hipotecario para la Vivienda**. Además, con el fin de fortalecer la transparencia y trazabilidad del proceso, recomiendan incorporar al expediente del concurso la información relacionada con los criterios de evaluación y las ponderaciones aplicadas durante las entrevistas, así como las evaluaciones individualizadas de los miembros de la Junta Directiva.

Décimo: Que con base en lo anterior, lo procedente es nombrar al señor Luis Alberto Ávalos Rodríguez en el cargo de Subgerente Financiero del BANHVI para el período legal

correspondiente y emitir las disposiciones complementarias para garantizar el adecuado inicio de las funciones del señor Ávalos Rodríguez.

Por tanto, se acuerda:

1) Nombrar al señor Luis Alberto Ávalos Rodríguez, cédula de identidad número 1-1225-0998, en el cargo de Subgerente Financiero del Banco Hipotecario de la Vivienda, por un período de seis años, a partir del 25 de octubre del año 2025 y hasta el 24 de octubre del año 2031.

2) El señor Ávalos Rodríguez ejercerá la representación legal del Banco Hipotecario de la Vivienda, con las facultades de un apoderado generalísimo sin límite de suma, que determina el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, pudiendo sustituir su poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo. Además, podrá otorgar a quien designe, todo tipo de poderes, generalísimo, general, especial y judiciales generales o especiales, con o sin limitación de suma y según los términos que señale en cada acto de otorgamiento.

3) Se instruye a la Dirección Administrativa, para que de inmediato proceda con los trámites administrativos necesarios para garantizar el adecuado inicio de funciones del señor Ávalos Rodríguez en la fecha indicada.

4) Se autoriza a la Asesoría Legal, para que coordine la designación de un notario, para que proceda a protocolizar el presente acuerdo, para su respectiva inscripción en el Registro Público.

5) Se instruye a la Dirección Administrativa y al Área de Recursos Humanos para que, en adelante, velen porque las propuestas de concursos que sometan a la aprobación de este Órgano Colegiado, tendientes a la escogencia y nombramiento de los puestos de Alta Gerencia y de aquellos otros puestos que reportan a esta Junta Directiva, incluyan con total precisión las métricas o criterios de evaluación correspondientes.

6) Atendiendo lo recomendado por el Área de Recursos Humanos y la Dirección Administrativa, mediante oficio BANHVI-DAD-REH-OF-0070-2025, se estará remitiendo a esas instancias la información relacionada con los criterios de evaluación y las

ponderaciones aplicadas durante las entrevistas, así como las evaluaciones realizadas por los miembros de esta Junta Directiva.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N°11:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio AL-CPASOC-0754-2025, el Área de Comisiones Legislativas II de la Asamblea Legislativa, comunica la disposición de la Comisión Permanente de Asuntos Sociales, de consultar el criterio de este Banco en relación con el texto del proyecto de ley denominado “**Ley de accesibilidad de bonos para reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda (RAMT)**”, tramitado en el Expediente Legislativo No. 24.772.

Segundo: Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-0964-2025, del 16 de octubre de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado el resultado del análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones, las cuales son compartidas por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser comunicadas a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales como criterio oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

Instruir a la Gerencia General para que comunique a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto de ley denominado “**Ley de accesibilidad de bonos para reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda (RAMT)**”, tramitado en el Expediente Legislativo No. 24.772, en los mismos términos señalados en el oficio BANHVI-GG-OF-0964-2025, complementando dicho criterio con las observaciones planteadas en la presente sesión.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°12:

Considerando:

1 **Primero:** Que por medio del oficio AL-CPASOC-1486-2025, el Área de Comisiones
2 Legislativas II de la Asamblea Legislativa, comunica la disposición de la Comisión
3 Permanente de Asuntos Sociales, de consultar el criterio de este Banco en relación con el
4 texto del proyecto de ley denominado “**Ley para la atención integral de la vulnerabilidad**
5 **social en la vivienda**”, tramitado en el Expediente Legislativo No. 25.154.

6
7 **Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-0968-2025, del 16 de octubre de 2025, la
8 Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado el resultado del
9 análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones,
10 las cuales son compartidas por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser
11 comunicadas a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales como criterio oficial del Banco
12 Hipotecario de la Vivienda.

13
14 **Por tanto, se acuerda:**

15 Instruir a la Gerencia General para que comunique a la Comisión Permanente de Asuntos
16 Sociales de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre
17 el proyecto de ley denominado “**Ley para la atención integral de la vulnerabilidad social**
18 **en la vivienda**”, tramitado en el Expediente Legislativo No. 25.154, en los mismos términos
19 señalados en el oficio BANHVI-GG-OF-0968-2025, complementando dicho criterio con las
20 observaciones planteadas en la presente sesión.

21 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

22 *****
23
24