

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 56-2025

DEL 16 DE SETIEMBRE DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

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

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

Adicionalmente, participa en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Aprobación de orden del día.
- 2º. Propuesta para la creación de un programa de financiamiento con bono familiar de vivienda para impulsar los procesos de titulación de terrenos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (Oficio BANHVI-GG-OF-0865-2025) – CONTINUACIÓN
- 3º. Lectura y aprobación del acta de la sesión 52-2025, del 1º de setiembre de 2025.

4°. Informe sobre el estudio efectuado por CONADECO y otras denuncias con respecto al programa de vivienda en las islas Chira y Venado. (Oficio BANHVI-GG-OF-0837-2025)

5°. Presentación sobre la situación de cuatro operaciones de bono familiar de vivienda.

6°. Solicitud de aprobación de 56 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-0863-2025)

7°. Autorización de vacaciones al Gerente General.

1° Aprobación de orden del día

Directora Presidente: Iniciamos con la propuesta de agenda.

Directora Ulibarri Pernús: Yo tengo una propuesta, no sé si es posible, pero ¿puedo?

Directora Presidente: Adelante por favor.

Directora Ulibarri Pernús: Gracias, es que tenemos muchísima correspondencia sin ver, estamos muy atrasados, yo quería proponer que viéramos de primero correspondencia y después viéramos el resto de los puntos para ver si sacamos eso.

Directora Presidente: Gracias doña Eloísa.

Vea yo le voy entiendo eso, sin embargo, yo más bien les iba a anunciar que a las 4 de la tarde tengo que hacer una firma en Casa Presidencial, tengo que salir un ratito y después me reincorporo, pero por un ratito, creo que hay que nombrar a otro presidente mientras que yo salgo a las 4 de la tarde, seguro de 4 a 4 y media y ya me reincorporo. Sería Marcos, exactamente, que asuma esa media hora, ese ratito que yo esté fuera.

Pero ahorita yo quería dejar más bien 2 temas de primero, doña Eloísa, y podemos poner si les parece saliendo de estos que son urgentísimos, lo de la correspondencia, porque está el tema del INVU, que eso es urgentísimo de sacar rápido y es la continuación, además, ya estamos entonces prontos a sacarlo y después también tenemos lo de las 4 operaciones, el punto 5 también es urgente y continuar también con el tema de Islas.

Esos 3 temas, que el de Islas creo no está incorporado en la agenda, más bien yo ahí presentaría una moción para que se retome el tema de Islas y poder ya finiquitarlo porque lo empezamos la semana pasada, pero acordamos terminar de verlo esta semana.

Y ya de cuarto punto podríamos ver esos otros temas, aunque también tenemos Tierra Prometida que también es urgentísimo; es que tenemos tanto y estos 56 bonos extraordinarios vale la pena verlo rápido para aprobarlos porque es ejecución también.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, eso de los bonos es muy rápido.

Directora Presidente: Exacto, entonces, bueno, vamos a ver, yo creo que podemos salir de los 4 o 5 puntos más urgentes y subir correspondencia, si les parece.

Estaríamos entonces dejando la agenda como el punto 2, la lectura del acta anterior, el punto 3 el tema de la titulación del INVU, el número 4 podríamos poner el que está en este momento como punto 5, que serían las 4 operaciones de bono familiar de vivienda y podemos ver después de eso el tema de Islas, el punto 5 sería el tema de Islas, el punto 6 sería me parece que los 56 bonos, el punto 7 Terra Prometida y después de ese punto 7 creo que ya podemos meter correspondencia para avanzar un poco con correspondencia. ¿Qué les parece?

Directora Ulibarri Pernús: Que ojalá nos dé tiempo.

Sra. Masís Calderón: Doña Grettel, perdón, más bien yo no sé si les parece por tema de sugerencia, como habíamos quedado en el tema de Islas el viernes, si les parece verlo antes del tema de lo del INVU, porque si recuerda el viernes quedamos exactamente ahí.

Directora Presidente: Pero es que yo tengo que salir, entonces lo que quiero es dejar justamente ese ya y después seguir en el otro, era lo que decía ahorita.

Sra. Masís Calderón: Entonces, más bien, si le parece verlo después del INVU, ver el de Islas porque como habíamos quedado ahí en ese punto.

Directora Presidente: Okey, me parece bien. Entonces sería INVU, Islas, después las 4 operaciones del punto 5, el punto 6, el 7 y después ya correspondencia. Votamos entonces la agenda propuesta.

Director Carazo Campos: Doña Grettel, está dejando Tierra Prometida y después correspondencia, ¿verdad?

Directora Presidente: Sí, es que Tierra Prometida es súper urgente, ¿no?

Director Carazo Campos: Sí, pero es que el problema es que yo tengo que salirme en Tierra Prometida, entonces yo no sé si podríamos ver correspondencia y después quedan en Tierra Prometida para yo salirme.

Directora Presidente: Y no podés salir un ratito y después volver a entrar Marco, ¿no?

Director Carazo Campos: Sí.

Directora Presidente: Es que de correspondencia lo que me preocupa es el montón de correspondencia que debe ser.

Director Carazo Campos: Es que en Tierra Prometida no sé cuánto se van a llevar.

Directora Presidente: Pero estoy cada vez más Correspondencia que Tierra Prometida, tiene que ser más.

1 **Director Carazo Campos:** No estoy tan seguro de eso, pero bueno, como guste, no tengo
2 problema.

3 **Directora Presidente:** Ahí cualquier cosa vos haces la que voy a hacer yo ahorita, salís un
4 toquecito y después te volvéis a sumar.

5 Don Guillermo y después Julián.

6 **Director Alvarado Herrera:** Ministra, con el tema de Islas, como la documentación yo no
7 la he podido leer, no tengo problema de que se pueda exponer, lo único es que para votarla
8 yo aspiraría a que permitan entonces leer la documentación y de ser necesario incluso
9 poder consultarla.

10 **Director Carazo Campos:** Pero no es que tiene como 2 semanas eso de estar en agenda.

11 **Directora Presidente:** Sí, ya eso tiene un montón de tiempo, don Guillermo, de estar en
12 agenda.

13 **Director Alvarado Herrera:** No, el documento trasladado por la Asesoría Legal no estaba.
14 Por supuesto lo hemos tenido agendado y el punto que yo señalé la última vez era la
15 necesidad de ver el tema ya con respecto al proyecto de ley que se discute en la Asamblea
16 Legislativa.

17 **Directora Presidente:** Sí, yo no tengo ningún problema en explicarlo, en todo caso eso es
18 más que todo un tema municipal, más que del BANHVI, pero con mucho gusto lo explico,
19 no hay ningún problema, con mucho gusto hago la explicación ahí a las partes que
20 consideren pertinente. ¿Lo hacemos de esa manera don Guillermo?, para avanzar ya con
21 ese tema porque tenemos mucho rato de tenerlo ahí pegado.

22 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, por eso decía que lo podemos exponer y yo quisiera
23 que la votación fuera cuando uno tuviese la oportunidad de leer el criterio.

24 **Director Carazo Campos:** Es que hoy no vamos a votar nada.

25 **Sra. Masís Calderón:** Para doña Grettel y don Guillermo, en todo caso no es un criterio de
26 legalidad mío, en todo caso, o sea, la consulta que se nos hizo, que nos preguntó doña
27 Grettel el viernes, ella lo que dijo era que yo le contestara las preguntas de don Guillermo.
28 Igual lo que hice fue mandar un correo contestando las preguntas porque no es un criterio
29 propiamente de legalidad, o sea, me refería a los documentos que existen de la
30 Procuraduría, porque básicamente hacen referencia a temas de un órgano superior, de la
31 Procuraduría y esto está referenciado a temas de una ley de rango superior y a un criterio
32 de un órgano superior que es la Procuraduría, entonces con base en eso yo hago y contesto
33 las preguntas, hago los comentarios y la interpretación de la norma.

Entonces, en esa misma línea es que podría contestarles porque no podría hacer un criterio de legalidad como tal, porque se está haciendo referencia a una consulta de un proyecto de ley y se está haciendo referencia a un criterio de un órgano superior que es la Procuraduría, entonces en esa misma línea les podría contestar, no es que yo emití un criterio de legalidad porque no podría hacerlo sobre un criterio de un órgano superior que es la Procuraduría.

Directora Presidente: Bueno, pero entonces podemos someterlo a votación, la agenda para ver si la mayoría de ustedes está de acuerdo en meterlo en el punto.

Director Alvarado Herrera: Yo no estaría de acuerdo en incluir ese tema porque al final todos los directores tenemos derecho.

Directora Presidente: No, totalmente don Guillermo, pero usted puede votarlo entonces en negativo.

Director Alvarado Herrera: No, simplemente estoy en contra de incluirlo porque no se nos dio la información con 24 horas de anticipación e incluso hay un acuerdo último de Junta que señalaba que lo tuviéramos con 3 días de anticipación; de ahí que estoy en contra porque tengo el derecho de leer ese criterio de legalidad antes de poder formular, como lo decía Lina antes de iniciar sesión, ver qué acontece con los casos que tenemos pendiente.

Sra. Masís Calderón: Don Guillermo, en todo caso es que, si fuese así, no hubiésemos podido hacer ni siquiera la sesión de Junta hoy porque ninguno de los temas pudo haber sido referenciado para el día de hoy.

Director Carazo Campos: Exacto, a eso iba, no se puede hacer sesión hoy entonces.

Directora Ulibarri Pernús: No, ¿por qué?, toda esa información la teníamos de días pasados, casi todos los puntos.

Director Carazo Campos: No, hay cosas que no están desde días pasados y además yo no sé qué tiene que ver esto con un acuerdo de hace un año que nadie se acordaba y cuando vienen los casos de Islas todo sale, se acuerdan de un acuerdo que la Administración no ha respondido y hoy ponemos cosas y cosas con algo que no tiene que ver porque esto que está mandando Erika no tiene nada que ver con el tema del informe que se pidió de lo que hoy se quiere meter de Islas, que es un informe que tiene un año pendiente y que la Administración no ha entregado. No sé qué tiene que ver una cosa con otra.

Director Alvarado Herrera: Yo lo que comprendo don Marcos es que, de la presentación del informe por parte del Área Técnica, yo volví a preguntar qué había pasado con el tema de legalidad con respecto al proyecto de ley que se ventila en la Asamblea Legislativa, no

1 sé si es relativo a lo que dice doña Erika o no, porque no lo he visto y por tal motivo pensaba
2 que era el seguimiento a eso. Pero vuelvo a comentar, yo estaría dispuesto a oír los
3 comentarios de la Asesoría Legal, pero quisiera para darle continuidad a lo que tenemos
4 pendiente, ver el tema que he señalado con respecto al proyecto de ley que se discute en
5 la Asamblea Legislativa.

6 **Directora Presidente:** Okey, bueno vamos a ver, necesitamos avanzar, doña Lina adelante
7 por favor.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, gracias. Yo no sé si es pertinente, pero iba a hacer
9 una propuesta para tratar de desempantanar esto porque ya tenemos 20 minutos de estar
10 discutiendo la agenda, entonces yo propongo que veamos la presentación, que terminemos
11 de ver la presentación de la Administración, que escuchemos a Ericka y que mañana
12 hagamos una convocatoria expresa por todos de acuerdo que dure 10 minutos donde
13 veamos los casos, a cualquier hora en la que todo mundo o la mayoría podamos estar 10
14 minutos conectados y salir de eso únicamente eso.

15 **Directora Presidente:** Sí, adelante don Dago, gracias doña Lina.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí gracias Ministra. Vean, me parece sinceramente y con mucho
17 respeto, creo que estamos haciendo un desorden donde no lo hay.

18 Este tema lo hemos tenido en varias sesiones, lo discutimos el viernes y se nos solicitó
19 responder algunas preguntas y es lo que vamos a responder hoy, a mí me parece que no
20 es necesario enredarnos tantísimo. Eso primero.

21 Lo segundo, el informe que presentamos el viernes no es el primero que Walter presenta,
22 el tema Islas y lo vimos el viernes, hemos presentado 2 o 3 informes; en el camino, o han
23 faltado cosas en el informe o ha habido que responder algunas preguntas y las estamos
24 respondiendo para que no quede la idea de que en un año no hemos respondido; lo hemos
25 presentado en varias ocasiones e incluso se ha tenido que hacer visitas de campo para
26 responder. A mí me parece totalmente innecesario enredarnos tanto con esto cuando
27 podemos hoy responder las preguntas, aclarar lo que haya que aclarar y en una sesión que
28 siga, la que sea y que podemos coordinarla, ver ya de una vez los casos.

29 Yo quisiera que esto lo manejemos en orden para que no se nos dificulte más allá de lo
30 necesario y démosle la oportunidad a Ericka que nos explique las consultas y la revisión
31 que hizo después del viernes que fue la sesión.

32 Vean, la sesión fue el viernes, si nos ponemos muy letra fina con qué podemos y qué no
33 podemos sinceramente no hubiésemos podido tener sesión el día de hoy, pero, bueno, hay
34 que avanzar.

Yo señalaba en la sesión anterior, muchos temas se nos están quedando, ya estamos incurriendo en algunos riesgos adicionales porque no logramos avanzar; entonces sugiero, Ministra, que le demos continuidad a la sesión y le demos la oportunidad a Ericka que exponga lo que consultó y si hay que hacer algo..., una sesión nueva para para ver los casos, pues entonces los vemos, pero sugiero de verdad que no nos detengamos de manera innecesaria.

Directora Presidente: Totalmente acuerdo, yo les pido a todos, de verdad, como Presidenta, que seamos conscientes de que no podemos estar gastando el tiempo de las sesiones de esta manera, o sea, porque realmente el tiempo de todos es sumamente corto, ustedes vieron, fueron conscientes de lo que nos costó ponernos de acuerdo para tener esta sesión y llegar aquí, para perder media hora en ponerse de acuerdo en la agenda; me parece una irresponsabilidad, con todo el respeto del mundo.

Así que creo que es absolutamente necesario hacer conciencia de que son las cosas que se acuerdan en las sesiones anteriores para no hacer este tipo de enredos;, yo considero que lo correcto es lo que indica ahora don Dagoberto, entonces someto a votación la agenda con los siguientes puntos, ver en el punto 2 la lectura y aprobación del acta anterior, punto 3 la propuesta de INVU, punto 4 el tema de la explicación que tiene que dar Ericka al tema de Islas, punto 5 las 4 operaciones del bono familiar, punto 6 los 56 bonos extraordinarios, 7 Tierra Prometida y posteriormente punto 8 correspondencia.

Entonces someto a aprobación por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada.

Directora Presidente: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Directora Presidente: Listo, gracias a todos. Iniciamos entonces de una vez con el punto de propuesta de la creación de programa de financiamiento con bono familiar de vivienda para impulsar los procesos de titulación de terrenos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

2° Propuesta para la creación de un programa de financiamiento con bono familiar de vivienda para impulsar los procesos de titulación de terrenos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Directora Presidente: Aquí vuelvo a solicitar la comprensión, porque si no siempre nos vamos a empantanar en un solo tema y no podemos avanzar. Esto, como bien se indica en la pantalla, es la continuación y al respecto lo único que habían solicitado en este caso era don Guillermo, recuerdo, era el tema de los criterios legales, los cuales vamos a proceder entonces a presentar, adelante entonces por favor.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, gracias doña Grettel. Ericka tal vez si puedes poner la presentación o el criterio legal, tengámoslo a mano el nuestro y, Ministra, Gabriela se va a unir, ¿verdad?

Directora Presidente: Sí señor, ya se va a unir. Ya le mando el mensajito.

Sr. Hidalgo Cortés: Por favor, sí, gracias, para que nos acompañe.

Directora Presidente: Sin embargo, le pido que inicie mientras ella se conecta.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, vamos a iniciar. Tal vez Ericka me avisa si ya tienes tu presentación a mano, Ericka.

Sra. Masís Calderón: Sí señor. Lo habíamos pasado a don David, no sé si don David la tiene por ahí otra vez.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo prefiero que usted presente Ericka o quien vaya a presentar para ir al ritmo y no tener que estarle diciendo a David siguiente.

Sra. Masís Calderón: Sí, ya la voy a ubicar.

Sr. Hidalgo Cortés: Si quiere, Marcela que creo que fue trabajó esto, la unes sin ningún problema.

Sra. Masís Calderón: Sí, ya la busco.

Sr. Hidalgo Cortés: De momento voy haciendo un resumen.

Recuerden que este asunto lo hemos discutido en las últimas 2 sesiones. Efectivamente, como señala la Ministra, les compartimos toda la documentación relativa a la propuesta para crear este programa de financiamiento. El viernes justamente les hice llegar un compendio con toda la información que hemos presentado para mayor claridad de toda la Junta Directiva, remitimos el documento base para la creación del programa de financiamiento para gastos de titulación, la presentación que hicimos el primero de septiembre también se las se las compartí, además remitimos el oficio con las consultas y las aclaraciones que le habíamos solicitado al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y que en la sesión anterior el equipo de INVU también respondió al respecto.

Número 4, la respuesta formal que remitió el INVU a las consultas que habíamos hecho también se las facilitamos.

Cinco, les facilitamos el criterio legal del INVU relativo a la creación de este programa que es el oficio AL-263 del INVU, al mismo tiempo que les remitimos el detalle de las metas que se planteó el Instituto para efectos de llevar a cabo la titulación. Asimismo, les remitimos el oficio de la Asesora Legal nuestra con el criterio legal correspondiente, el oficio es 0104 del 12 de septiembre que contiene todo el análisis legal que desarrollamos; y finalmente les enviamos la presentación que hizo el INVU la vez pasada también sobre el programa y la propuesta para la modificación del Reglamento de Operaciones y el respectivo acuerdo de Junta Directiva en borrador que elaboramos y que también les hicimos llegar.

Estos 10 u 11 documentos les llegaron a ustedes el viernes en un resumen que hicimos. Por lo pronto, como todo giraba alrededor del criterio legal, entonces vamos a presentar los elementos más importantes del criterio legal con las alternativas que hemos considerado desde la Administración viables para llevar a cabo este programa de financiamiento.

Bien, Ericka, creo que ya estamos con el criterio legal, sí vamos por favor Ericka lo más ejecutivo posible a presentarlo.

Sra. Masís Calderón: Don Dagoberto, es que vieras que Marcela tiene la presentación y ella se va a conectar. Don David usted me haría el favor, no me deja pasarle el link a Marcela, no sé si usted me puede ayudar, el link que yo tengo dice Marcela que no le da acceso, si usted me la puede llamar si me hace el favor.

Sr. López Pacheco: Se lo voy a pasar por Teams, con mucho gusto.

Sra. Masís Calderón: Bueno, yo acá tengo la presentación que es el oficio básicamente, pero como lo teníamos con la presentación hecha en una presentación, prefiero hacerla acá con la presentación de Marcela. Pero, bueno, acá lo que tengo es el oficio básicamente que era lo que habíamos hablado de los antecedentes que quisiéramos...

Sr. Muñoz Caravaca: Ericka y el resto de la Junta, perdón, voy a hacer una consulta es que yo creo que no se aprobaron las actas, porque estábamos viendo el tema de la agenda y todo y pasamos a punto 3 de una vez, era para verificar.

Directora Presidente: Tiene toda la razón del mundo Walter. Ahora pregunto, ¿podemos dejarlo como tema 2 para continuar con este y salir de esto?

Sr. López Pacheco: No pasa nada. Ahí está doña Marcela.

Directora Presidente: Perfecto, adelante. Gracias Ericka.

[Se incorporan a la sesión la señora Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; así como los siguientes representantes del Instituto Nacional de Vivienda y

Urbanismo: Gabriela Madrigal Garro, Presidente Ejecutiva; Guillermo Ramírez Campos y William Cedeño Monge]

Sra. Masís Calderón: Gracias don David, Marcela no sé si podés compartir de una vez la presentación para hacerla más ejecutiva, si la tenés ahí de una vez, porque yo lo que lo que le estaba proyectando a ellos era el oficio. No sé si Marcela ya está conectada, ¿don David?

Sr. López Pacheco: Sí está conectada, pero con el micrófono apagado.

Sra. Alvarado Castro: Ya, disculpen, listo. ¿Es la misma que le pasamos a don David y que expusimos la semana anterior?

Sra. Masís Calderón: Sí, pero mejor para proyectarla nosotros para no atrasarlos tanto y no tener que estarle pidiendo a don David que nos esté pasando la presentación.

Tal vez como para aclarar también y ser como más directos en el tema, obviamente nuestro criterio va enfocado a la necesidad de modificar el artículo 9 del Reglamento de Operaciones y el artículo 10, pero siempre enfocado en la posibilidad de que se pueda hacer un programa en el cual se pueda financiar la escritura y segregaciones, planos y todo lo que lo que es el tema de suscripción de escrituras, siempre y cuando exista ya en el terreno una vivienda. Esto es básicamente pensando en que las familias ya tienen en el terreno que le dio el INVU una vivienda construida, porque el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda nace con el objetivo específico de solucionar el problema habitacional. Pensando en eso es que estamos proponiendo que efectivamente en el artículo 46 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de la Ley del Sistema, dice que el Fondo de Subsidios para la Vivienda se crea con el objetivo específico de que las familias puedan ser propietarias de una vivienda y si ya en ese inmueble existe una vivienda construida, el INVU lo que tendríamos que solucionarle en este momento específicamente es el problema de la de la escritura y la formalización de ese terreno.

Entonces, de ahí que lo que pensamos es que específicamente a raíz del artículo 26 que dice que la Junta Directiva tiene la potestad de dictar reglamentos y crear diferentes programas de financiamiento que aplicará el Banco, el artículo 46 que específicamente menciona la posibilidad de que el Fondo de Subsidios nace con la posibilidad de que se proporcione a las familias una vivienda con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y el artículo 57 que dice que el Banco será la única institución facultada para aprobar las condiciones para el otorgamiento del beneficio del Fondo, igual en el 65 que dice que el Banco reglamentará el funcionamiento del FOSUVI y lo relativo al bono familiar de vivienda, de tal manera que en cuanto a su operación cumplan cabalmente con

1 el objetivo social establecido en dicho artículo, es que decimos que todo es el marco
2 normativo; y pensando que todos estamos alrededor de este sistema, que es un Estado
3 único, el cual tiene el fin público que es solucionar el problema habitacional de todas las
4 familias, es que pensamos que efectivamente la Junta Directiva podría venir a modificar
5 ese artículo 9, que es la línea financiamiento, creando un nuevo programa que sea el que
6 venga a solucionar este problema de la suscripción de escrituras para que la formalización
7 y la escrituración, la titulación de esas viviendas, específicamente pensando en que ya
8 contamos con una vivienda construida ahí.

9 En los demás casos no tendríamos problema porque sí existe la posibilidad de titular el
10 terreno, ya fuera compra de lote y construcción o reparación y mejoras, pues estamos en
11 cualquiera de estos 2 programas, construcción en lote propio o reparación, conclusión o
12 ampliación de la vivienda propia.

13 Y lo que habíamos visto específicamente en el tema de las consultas que en su momento
14 nos habían hecho, la consulta de que la ocupación sin derecho a propiedad, que nos decía
15 doña Eloísa específicamente, aquí estamos en el caso de las personas que también están
16 ocupando un inmueble y que en ese inmueble por razones "x", no se ha podido titular ese
17 terreno y que se podría eventualmente pagar los planos, que es el 10 bis y que esas
18 personas por circunstancias "x" han estado durante mucho tiempo ocupando un terreno en
19 condición "x" sin tener la propiedad, la titulación de ese terreno y que efectivamente según
20 el análisis que hicimos o el estudio que hicimos de las actas, en aquel momento la Junta
21 Directiva consideró la posibilidad de que si han estado durante mucho tiempo ocupando un
22 terreno en condición precaria, sí se le podrían financiar los gastos de catastro, de
23 segregación, de escrituración e inscripción de los inmuebles por ellos ocupados, con el fin
24 de facilitar la obtención de su título de propiedad, siempre y cuando los ingresos de dichas
25 familias no superen el estrato uno y medio; en igual forma el financiamiento de tales gastos
26 se podría hacer extensivo a las familias que cumpliendo con los requisitos que indicaban
27 los incisos A, C y D del artículo anterior, cuyos ingresos no superen el estrato uno y medio
28 y tuvieran una opción legal de obtener su título de propiedad a corto mediano plazo.

29 Esta de manera específica fueron las actas que nosotros consultamos y cuál había sido el
30 espíritu de esta norma o este reglamento lo cual había estado contemplado, aquí hicimos
31 la corrección en su momento porque el acta es la sesión 6 del 2004 del 5 de febrero 2004,
32 en la cual vimos la transcripción del acta y este fue el espíritu de los señores miembros de
33 la Junta Directiva en aquel momento, en el cual ellos dijeron que efectivamente se podía
34 financiar la escritura y los gastos de la titulación aun cuando no existiese en ese momento

vivienda existente; entonces ellos aquí indicaban que el BANHVI estaba colaborando en la atención de las necesidades en materia de vivienda, pero se ha encontrado con la necesidad de que por diversas razones muchas familias y de muy escasos recursos no tienen título propiedad del terreno en el que viven, lo que les imposibilita tramitar un subsidio de vivienda; sin embargo considera que también se debe establecer que en aquellos casos de familias muy pobres cuyos ingresos no superen el estrato y medio se puedan autorizar, con recursos del FOSUVI, gastos asociados con la segregación, catastro, escrituración e inscripción de terrenos, que en iguales circunstancias se encuentran muchas familias que no cuentan con título propiedad y podrían obtenerlo a corto plazo, pero sus condiciones socioeconómicas se lo impiden ante la imposibilidad de autofinanciarse la operación de catastro y escrituración del inmueble como paso previo a postularse al bono familiar para la vivienda, que es criterio de esta Junta Directiva que los pasos indicados en el punto anterior son parte integrante del procedimiento de otorgamiento del bono familiar de vivienda, por lo que lo procedente es autorizar el financiamiento de dichos gastos en las operaciones que corresponden para lo cual es preciso introducir el artículo 10 bis al reglamento citado. Entonces aquí está contemplada específicamente esta situación de los casos de familias que de manera previa a poder obtener un bono para poder construir la vivienda, los miembros de la Junta Directiva de ese entonces consideraron esta situación de las familias que tienen la necesidad de recurrir a un bono para poder hacer la titulación del terreno y poder cubrir los gastos con los recursos del FOSUVI para lo que es la segregación, los gastos de catastro y todo lo relacionado de manera previa a lo que corresponde al terreno y posteriormente a lo que es los gastos ya de la construcción de la vivienda.

Aquí, después de este análisis de esta normativa es que nosotros estamos proponiendo que efectivamente podamos entrar a la propuesta de modificación de manera específica de la línea de financiamiento en el artículo 9 de lo que es los gastos de financiamiento para titulación cuando ya está construida la vivienda y nada más para cubrir los gastos de titulación de ese terreno de manera específica.

Básicamente eso es lo que lo que decía nuestro criterio, así como de manera muy resumida.

Directora Presidente: Gracias Ericka. Okey, ahora le pido también al INVU que presente el criterio del INVU, porque tenemos ambos y posteriormente le damos la palabra don Guillermo. Adelante Gabriela.

Sra. Madrigal Garro: William estás por ahí, por favor para que me ayudés con ese tema. Buenas tardes a todos, perdón, no les salude. Espero que hayan tenido un fin de semana bonito y descansado.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias.

2 **Sr. Cedeño Monge:** Gracias. Doña Ericka, ¿el criterio ya ustedes lo tienen que lo puedan
3 proyectar?

4 **Sra. Masís Calderón:** ¿El suyo?, con mucho gusto.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** No se preocupe don William, Ericka si lo tiene a mano, si no yo le pido
6 a David que por favor nos lo proyecte. David lo tiene a mano obviamente, David nos puedes
7 ayudar con el oficio del INVU PEAL-263, estaba en los adjuntos David.

8 **Sr. López Pacheco:** Sí señor, claro, el de la Asesoría Legal, ya lo voy a compartir.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bien gracias David, don William ahí está el criterio legal, por favor me
10 le indica a David a qué ritmo quiere que lo vaya bajando.

11 **Sr. Cedeño Monge:** Okey, perfecto. Bueno, efectivamente por parte de INVU, buenas
12 tardes a todos. Efectivamente el criterio es viable y lo determinamos a la luz del artículo 5
13 que es nuestra función ordinaria; no obstante, concordado con el artículo 4 que son las
14 finalidades para las cuales estamos constituyendo este proyecto que es efectivamente la
15 titulación efectiva, se cumple en el parámetro, en el tanto y cuanto ya se puede hacer la
16 titulación, que es sacar del patrimonio INVU estos terrenos y que efectivamente se le hagan
17 llegar a las personas que ya han tenido y por uno de los tres eventuales escenarios sea
18 titulación, sea adjudicación o sea decreto o compra, hayan adquirido ese derecho, pero a
19 su vez el estado económico efectivamente le impide llevar a cabo la titulación.

20 En su momento lo que lo que dijimos a efectos del criterio es que efectivamente nosotros
21 recomendábamos a la Junta Directiva, por lo tanto, al BANHVI, que el artículo 9 se podía
22 modificar de conformidad con sus competencias en la ley 7052, Ley del Sistema Financiero
23 Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, donde dice que es el sistema hipotecario
24 de vivienda como una entidad de derecho público de carácter no estatal, con personalidad
25 jurídica, con patrimonio propio y autonomía Administrativa.

26 Efectivamente, al gozar de esa autonomía Administrativa hace que pueda modificarse el
27 reglamento al estar dentro de la labor ordinaria de la concesión de soluciones de vivienda.

28 Efectivamente, ¿qué es lo que recomendamos?, que en la misma línea que recomienda
29 doña Ericka, en el artículo 9 se contemple un inciso G que sea para efectos de la titulación.

30 No obstante, lo que mencionábamos en la reunión en la sesión pasada, decíamos que no
31 es excluyente, eso quiere decir que, del A al E, no están suprimiendo la posibilidad que en
32 este análisis vaya a resultar si se va a hacer la compra de vivienda, si se va a hacer compra
33 de lote y construcción que efectivamente igual va a conllevar el pago de los efectos de la
34 titulación.

1 No obstante, este inciso G lo que viene a subvencionar es esta herramienta institucional
2 que todo el sector vivienda no contaba y lo que habíamos hablado que FODESAF a su vez
3 inyecta presupuesto a FOSUVI, pero este no prevé la posibilidad de la titulación para todas
4 estas soluciones de vivienda que no han podido llevar a cabo el perfeccionamiento del acto
5 de la entrega del dominio por medio de la titularidad, entonces efectivamente a sabiendas
6 de que esto se plantea una revisión en comisión y que lo que se pretende es que
7 efectivamente se analicen lo casuístico, es decir, en cada caso en particular cuál es el que
8 del inciso A al E se adapta a la necesidad de cada persona, se le pueda ofertar y se le
9 pueda dar inclusive cuando ya la solución se ve que está viable, que tiene sostenibilidad
10 infraestructural, que tiene todo el análisis jurídico de todos los demás requisitos que debe
11 contemplarse para efectos de la titulación, efectivamente el G vendría a solventar todas
12 esas personas que serían en el aparte o en el único exclusivo situación en que la titulación
13 sería lo que estaría pendiente para materializar esa solución de vivienda.

14 No obstante, en el 10 bis, hicimos la recomendación que pudiéramos tomar en cuenta que
15 si el 1.5% era suficiente del salario, en el tanto y cuanto cubriera las necesidades que se
16 pretenden cubrir, esto por cuanto en el artículo lo que dice es que se va a concebir el 65%,
17 hablaba con doña Ericka el viernes en la noche, que precisamente vamos a ver el poder
18 adquisitivo y si lo que se pretende es dar una solución viable que pudiéramos ahora que se
19 haga la modificación si lo encuentran ustedes a bien, que pudiéramos contemplar
20 incrementar un tanto el 1.5% el salario base a efectos de cubrir todas las necesidades y
21 costos encontrados eventualmente para la titulación.

22 Además, hicimos hincapié en que esto igual podríamos hacer un convenio macro
23 posteriormente a que se tenga esta herramienta ya activa, donde en la comisión
24 precisamente que conformarían BANHVI, MIVAH e INVU, pudiéramos invitar a AYA,
25 Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Municipios, Registro Nacional, para darle
26 una continuidad y una participación institucional, de manera que se pueda optar por
27 mayores beneficios e inclusive decrementar los gastos encontrados e ir dando soluciones
28 más viables y reales y efectivas y medibles a través del tiempo.

29 Básicamente en eso está puntualizado el criterio de la parte legal del INVU.

30 **Directora Presidente:** Perfecto, muchísimas gracias. Okey, ahora sí don Guillermo le veo
31 la mano levantada, vamos a ver nada más antes de darle la palabra a don Guillermo
32 solamente creo, a mí esto me queda..., bueno más claro imposible, gracias a Ericka y
33 gracias a don William también, súper claro todo y reitero que es una noticia para el Sistema
34 Financiero Nacional para la Vivienda muy buena, de poder entonces ya cumplir con una

deuda que, de paso, nos va a ayudar para que esas personas puedan tener entonces el bono de vivienda. De verdad muchísimas gracias, yo totalmente satisfecha y clara.

Don Guillermo adelante por favor.

Director Alvarado Herrera: Gracias, buenas tardes. Primero quisiera señalar que hasta el día de ayer tuve acceso al criterio de legal, pero comprendiendo que hoy se veía, efectivamente entré en el análisis del criterio de legalidad.

Es claro en el criterio legal del BANHVI y efectivamente por los antecedentes que se tienen, el poder desarrollar un bono de vivienda lleva intrínseco el pago de este proceso, como señalaban en el criterio de legalidad a la hora de poder desarrollar un bono habitacional, es claro que el proceso de titulación puede pagarse.

Así que me queda claro ya y constará en el acta que el criterio donde se señala, no solo en los antecedentes sino en las conclusiones.

Comprendo igual, como decía doña Ericka, que si tuviéramos que ir a una figura de tramitar igualmente un bono RAMT, porque la casa no reúne las condiciones; así como incluso si tuviéramos que ir a un bono completo artículo 59 para la construcción de una vivienda, es claro que el Sistema ya tiene los 2 programas para que el INVU, como entidad autorizada, pueda hacer uso de esos instrumentos para poder lograrlo.

Aquí entonces lo que estaríamos abriendo es una figura nueva en el Reglamento, que es poder pagar la titulación cuando la casa existe y cuando entonces reúne las condiciones habitacionales para poder conciliar no solo la necesidad del Instituto, sino del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Como se señala en el mismo criterio, lo importante es ahora pasar al procedimiento de otorgamiento del bono y como el INVU es la entidad autorizada, yo quisiera señalar dos cosas que debemos de cumplir y es que, primero, la vivienda no requiere obras complementarias para prolongar su vida útil, ni para mejorar su condición, es decir, que la casa se encuentra en condiciones óptimas de seguridad, de habitabilidad y de salubridad.

Y lo segundo, que la propiedad cuenta efectivamente con todos los servicios, sean estos agua, electricidad, el tema de la disposición de las aguas servidas, la evacuación de las aguas pluviales, las condiciones de frente, fondo o servidumbre que establece un lote en condiciones urbanizadas y por supuesto las condiciones topográficas adecuadas para garantizar la vida útil.

Con esto entonces lo que quisiera señalar a doña Gabriela y a los compañeros del INVU, es que, si vamos entonces a reconocer la necesidad de ir al proceso de titulación, porque ya existe una solución habitacional en el lote que vamos a formalizar, entonces tener la

1 garantía cuando como entidad autorizada el INVU remita los casos al BANHVI, el informe
2 técnico señale que reúnen las condiciones propias del Sistema. Sería eso.

3 **Directora Presidente:** Perfecto, muchas gracias don Guillermo. ¿Gaby?

4 **Sra. Madrigal Garro:** Sí, muchas gracias don Guillermo, para tranquilidad suya y de los
5 señores Directivos, obviamente este proyecto es una solución integral, como lo hablamos
6 la vez pasada y como ahorita lo acaban de reconfirmar las dos áreas legales, la de ustedes
7 y la nuestra. Aquí lo que buscamos no es solo la seguridad jurídica, sino también garantizar
8 la vivienda digna que es lo que buscamos las tres instituciones en este punto.

9 Entonces, se va a hacer de manera integral, se van a analizar los casos, los casos que
10 simplemente sea seguridad jurídica, titulación pasarán directo y los que ameriten la
11 intervención por medio de bono RAMT, ya sea el otro bono, también se abordarán, pero no
12 vamos a dejar ninguna solución o ningún caso específico solo a la deriva de la seguridad
13 jurídica sin la intervención propia constructiva, para poder adecuar la casa que así lo
14 requiera, posiblemente habrá unas que no lo requieran y solo sea la seguridad jurídica y
15 otras que sí ameriten eso, pero para tranquilidad suya propiamente en su consulta y de los
16 demás señores y señoras Directores, esto es un proyecto integral que contempla ambas
17 aristas.

18 **Director Alvarado Herrera:** Muchas gracias doña Gabriela, efectivamente ese es el motivo
19 que nos debe reunir a todos, si al fin y al cabo la entidad autorizada, como es el caso de
20 INVU, considera que la vivienda debe ser mejorada o incluso reconstruida ya los
21 mecanismos están claros, que es ir al bono RAMT o ir al bono 59.

22 Lo que hoy abrimos es la posibilidad de cuando la casa está construida y tiene las
23 condiciones de ser una vivienda digna y como hoy solo vamos doña Gabriela a abrir la
24 posibilidad reglamentaria de poder tener este programa, es decir, poder pagar la titulación
25 cuando ya en el lote se encuentra una vivienda bajo las condiciones del sistema, lo
26 importante va a ser ahora el procedimiento y en el procedimiento como lo tienen claro en el
27 INVU, es que cuando se remite el informe técnico de aprobación del bono, efectivamente
28 estén las condiciones que señalé, que yo después trataré de mocionar para que en el
29 acuerdo quede claro porque hoy no aprobaremos el procedimiento de otorgamiento del
30 bono. Vendrá ya el trabajo conjunto de ustedes y la Administración.

31 Y entonces, efectivamente la idea es que yo por lo menos quisiera que quedara amparado
32 al acuerdo de hoy, que por cierto el punto 3 y 4 no tienen cabida, habría que entrar en el
33 conocimiento del punto 1 y 2. Y posteriormente sí señalar la posibilidad de que ese informe
34 que proviene del INVU como entidad autorizada, hace ver que efectivamente es una

vivienda con las características de ser un lote urbanizado y que la casa cuenta con todos los servicios y las condiciones.

Así que por eso, doña Gabriela, quería más bien explicarme que eso será parte del procedimiento. No sé si me expliqué.

Sra. Madrigal Garro: Sí señor, como lo indiqué es una solución integral, en los casos que amerite el bono RAMT o el bono por artículo 59, se van a atender propiamente cuando tengamos todo el análisis social y todo el análisis que determine las viviendas, el estado y demás, pero sí lo contempla.

Director Alvarado Herrera: Así es e incluso para ser todavía más propositivos, si en algún momento estos lugares ocuparan de desarrollar alguna infraestructura o servicios, el MIVAH tendrá que ver el bono comunitario para poder lograrlo. Siendo así, yo estoy dispuesto a aprobar esta reforma del reglamento bajo el punto 1 y 2 del acuerdo que se nos mandó, porque el 3 y 4 no tienen cabida. Gracias.

Directora Presidente: Gracias don Guillermo, ¿doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Sí, gracias. Yo es para William las preguntas, bueno y a la menos Gabriela también va a tener que intervenir.

William, quiero irme al artículo 10 bis del reglamento del Banco, pero para entender un poco las cosas, lo primero es todas las familias que estamos hablando de titular o de apoyar en la titulación, ¿todas son de salario y medio para abajo?, ¿es correcto?

Sr. Cedeño Monge: Sí, correcto. Más bien de hecho le queríamos proyectar lo que es el flujograma que estábamos coordinando para que ya estuviera para que lo vean ya en forma como es el procedimiento que estamos sugiriendo para ver si pudiéramos proyectarlo.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero si gusta le sigo preguntando; es que obviamente ustedes se van a encontrar familias en sus terrenos y van a estar sin titular y van a ser familias que están sobre el salario y medio. Yo lo que quería preguntar, por curiosidad, ¿qué pasaría con esas familias?, porque el artículo 10 bis habla básicamente de salario y medio. Entonces, familias que van a tener mayores ingresos van a tener que pagar ellos ya su titulación, estaría entendiendo yo que para lograr la titulación completa del lugar si lo fuera y, además, creo que va a ser interesante para las familias porque habría un topógrafo que se va a encargar de todo lo que es planos catastro, etcétera, del barrio o el lugar y ellos podrían salir beneficiados por ser parte de un paquete importante y obviamente el INVU les podría estar dando hasta financiamiento, no sé, apoyándolo, pero sobre todo sería muy interesante, me parece a mí.

1 Lo otro es el monto, este artículo diez tiene un monto para efectos, creo que usted se refirió
2 a esto, si no me equivoco, tiene un monto para efectos del valor de esa titulación, de los
3 costos, con el dato que está aquí me parece que está muy diferente por el monto que
4 ustedes están hablando, bueno, que nos ha hablado Dagoberto en varias ocasiones y
5 ustedes están bien, si no me equivoco quinientos mil colones máximo, donde hay un rango
6 ahí entre “x” y quinientos mil. Si aplicamos este artículo no daría esos montos, ¿cómo lo
7 están proponiendo ustedes?

8 **Sr. Cedeño Monge:** Inclusive ese es el punto donde hacemos la sugerencia de que tendría
9 que ampliarse el 1.5% en el salario y el 65% respectivo, porque efectivamente habría varios
10 gastos encontrados que eventualmente podrían incrementar un poquito el monto.

11 No obstante, en lo que se dice que hacer convenio con las otras instituciones lo que se
12 pretende es de alguna manera venir a solventar, por ejemplo, lo que conversábamos del
13 CFIA, que es que su aporte sea que en donde hay en procesos disciplinarios, donde hay
14 en procesos de trabajo comunal se puedan levantar planos y que el CFIA pudiera
15 eventualmente entrar a precisamente a bajar costos.

16 No obstante, como se dice hay que prever los varios escenarios, hay que tener más
17 respuestas que problemas, entonces básicamente, número 1, la sugerencia es que cuando
18 se modifique el reglamento efectivamente se contemple un monto mayor para cada uno de
19 los posibles escenarios conforme a los tres que se han gestionado y los montos que se
20 están mencionando para cada uno de ellos.

21 Y por el otro lado, a su vez, en macro, hacer la coordinación como primer acto cuando ya
22 se entable este colegiado, una comisión permanente que sea MIVAH, INVU y BANHVI
23 efectivamente, el acercamiento de las demás instituciones para ir exonerando, ver de qué
24 manera pudiéramos ir decrementando costos. Básicamente por ahí la propuesta.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, entonces en el caso de INVU ustedes no irían a cobrar
26 tampoco sobre..., bueno porque ustedes cobran sobre planos generales, sobre planos
27 catastro individuales ustedes no hacen ningún cobro.

28 **Sr. Cedeño Monge:** No es que no se hace ningún cobro, es que precisamente se tiene que
29 llevar a cabo en el tanto y cuanto se cumpla con los requisitos, no obviaríamos que tanto
30 tiene que cumplir con los requisitos INVU, como con los requisitos BANHVI.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Estoy clarísima, lo que quiero decirle es que cuando se hacen
32 planos catastro en general para cualquier desarrollo, en ese proceso ustedes tienen un
33 cobro, sé que en el diseño de sitio, no se llama diseño de sitio, ¿cómo se llama cuando es
34 el plano ya de todos los lotes para la segregación?, eso entiendo que ustedes sí hacen

1 cobros o no sé si también para planos individuales, esto ustedes estarían exonerando
2 obviamente a estas familias de esos pagos para poder reducir costos, supongo yo,
3 ¿correcto?

4 **Sr. Cedeño Monge:** Exacto, el espíritu es poder dar toda la forma que se materialice la
5 solución como una solución real, independientemente de quién tenga que ceder un poquito,
6 precisamente justificar que el fin último es mayor que todos los intereses privados, o sea,
7 de cada una de las instituciones, en el tanto y cuanto entremos a arreglar todas aquellas
8 condiciones que se encuentran aún en ese ínterin de soluciones no entregadas
9 precisamente.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, otra cosa que estoy entendiendo, porque oigo a
11 Guillermo haciendo mucho énfasis en que el lugar tiene que ser un lote obviamente con
12 todos los servicios y una casa lista, o sea, como completa, una casa que no haya que
13 hacerle ninguna intervención, no sé Guillermo si te estoy mal entendiendo, por otro lado
14 entiendo que esto es un programa en el cual se habla de titulación y también hasta de
15 construcción de vivienda en el lote o mejoramiento de la vivienda, o sea, aplicar RAMT...

16 **Director Alvarado Herrera:** No, perdón, doña Eloísa, te lo explico correctamente; el
17 programa de RAMT y el programa de construcción bajo artículo 59 o un ordinario, según el
18 caso, eso se verá en base al monto de inversión, ya existe y los vemos todos los días y
19 aprobamos todos los días, así que el INVU bajo entidad autorizada y era lo que
20 conversábamos con doña Gabriela y con don William en la sesión pasada, es muy sencillo,
21 si al final la el inmueble que hoy está dentro de estas características requiere de ambas, es
22 decir, requiere de un mejoramiento de la casa o requiere incluso construirse de nuevo, ya
23 el reglamento lo tiene, lo que hoy no tiene el reglamento es que si la casa ya existe y está
24 en condiciones óptimas podamos cancelar la titulación y eso estamos ahora por aprobar
25 que el reglamento incluya eso, por supuesto al incluirlo lo que ocupamos es dentro ya los
26 procedimientos de otorgamiento de este nuevo bono, que el INVU en su informe técnico
27 cuando lo remita al Banco para pagar la titulación, en el informe técnico que igualmente se
28 mandan en el bono ordinario, contemple que la casa que reúne las condiciones del sistema,
29 entonces es claro que hoy lo que estamos abriendo, por decirlo así, es programa nuevo y
30 es para todas aquellas propiedades del INVU que ya tienen una vivienda y que esa vivienda
31 reúne las condiciones, no sé si me explique.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que yo te estoy entendiendo eso, pero yo estoy entendiendo
33 otra cosa, yo te entiendo lo que vos decís, pero yo también entiendo que este programa
34 busca atender familias donde se les va a apoyar en la titulación, aunque su casa esté en

mal estado, o sea, van a entrar todas las familias del INVU nada más que de salario medio para abajo.

Director Alvarado Herrera: Por supuesto, ya lo dijo doña Gabriela, si se requiriera un RAMT o si se requiriera un artículo 59 o un bono ordinario de construcción, pues el INVU lo tramitará así, si la casa reúne las condiciones propias del sistema ya lo único que ocupan es la titulación y eso es lo que estamos aprobando hoy doña Eloísa, porque las otras 2 cosas ya están en el sistema.

Directora Ulibarri Pernús: Para mí es nuevo, porque para mí alguien que tenga su vivienda en buen estado y no tenga título hoy en día está en el sistema también, nada más que necesita la titulación, pero vos decís porque es lote y construcción, pero esta es una vivienda existente.

Director Alvarado Herrera: Lo de hoy es incluir un programa para solo pagar titulación, ¿por qué solo pagar titulación?, porque la casa ya reúne las condiciones.

Directora Ulibarri Pernús: Estoy de acuerdo que es pagar solo titulación, pero podría ser que paguemos titulación en una casa que no esté en buen estado y después se presenta como mejora de vivienda existente.

Director Alvarado Herrera: Igual irá al trámite normal de bono RAMT o de construcción de vivienda, como dice el criterio legal en los antecedentes, ya estaba claro que el proceso de titulación era parte de la solución habitacional, en este caso sea RAMT o sea construcción de casa nueva, ya está contemplado.

Directora Ulibarri Pernús: Quizás que me aclaren bien, yo estoy entendiendo lo que vos estás diciendo, pero a mí me parece que no solamente van a llegar esos casos dentro de este programa donde solo llegue la titulación, porque estamos hablando de solo titular, de un apoyo para titular, pero esas familias podrían tener después el derecho de mejorar sus casas o lo que sea posteriormente como complemento a la titulación.

Director Alvarado Herrera: No, es que la casa que solo vamos a pagar titulación ya reúne las condiciones de una casa bajo las condiciones que no necesita ni mejorarse, ni menos reconstruirse.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Es correcto William?

Sr. Cedeño Monge: Correcto, de hecho, si gustan eso es lo que les voy a decir, podemos hablar de la parte técnica que me puede acompañar don Guillermo y en la parte legal lo podemos aclarar después de que nos haga la aseveración, si pueden ver aquí está como la línea del procedimiento que se plantea, sería la estrategia de cómo ir llevando en el paso a paso del día a día, entonces no sé si gustan les podemos desarrollar en esa dinámica.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Si gusta sí, es que casi no leo, pero sí.

2 **Directora Presidente:** Perdón William, tal vez que les expliques, o sea, puedes explicarlo
3 aquí mismo en la sesión para ya poder hoy avanzar.

4 **Sr. Cedeño Monge:** Sí claro, de hecho, es lo que estábamos diciendo, más bien Guillermo
5 la parte técnica y yo lo complemento ya en la parte legal.

6 **Directora Presidente:** Perfecto gracias.

7 **Sr. Cedeño Monge:** Guillermo, ¿estás por acá?

8 **Sr. Ramírez Campos:** Sí aquí estoy, buenas tardes a todos.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes Guillermo, ¿estás viendo el flujo?, te lo estoy
10 proyectando yo.

11 **Sr. Ramírez Campos:** Perfecto, excelente. Bien, este es el flujo general de trabajo del
12 programa, este flujo arranca con un trabajo de escritorio, un tema documental, consulta a
13 las instancias, una búsqueda y profundidad de información y una programación preliminar
14 de cómo se van a ir abordando por grupos de casos de todo el programa, los 7.700 y pico
15 de casos.

16 Luego vendrá un trabajo de campo y de ahí salen 2 informes importantes, uno de ellos es
17 el criterio técnico, un documento técnico donde vamos a verificar los servicios públicos, que
18 sean servicios públicos tal y como deben ser, una revisión eléctrica, efectivamente
19 acometida, medidor, medios de desconexión, entubado, etcétera; una revisión estructural
20 de los elementos de la vivienda, un emplazamiento y muros para saber dónde está esa
21 vivienda y si hay algún elemento de riesgo en los alrededores, el sistema sanitario, la 7.600,
22 estado general de elementos y con eso estaríamos tranquilos de que esa vivienda a la que
23 le estamos dando el beneficio de la titulación es una vivienda que está cumpliendo con los
24 elementos que debe cumplir.

25 Adicional a eso estaríamos con un tema de cumplimiento y requisitos del tipo de titulación
26 porque estas viviendas vendrán de algún programa de titulación y ahí hay una serie de
27 requisitos como arraigo en años y cosas así que hay que cumplir y con eso tendríamos un
28 caso ya desde el punto de vista técnico montado.

29 El otro elemento importante es el socio económico, hay que valorar las familias y ver que
30 nos encontramos ahí, si estamos dentro de pobreza, pobreza extrema, o sea, dentro de los
31 temas de evaluación que hay que hacer, si estos casos cumplen con el criterio técnico y
32 económico y socio económico vamos entonces a la disyuntiva, en caso de que sí cumplan,
33 tal como lo apunta don Guillermo se presentan al Banco para su revisión y aprobación y se
34 devuelven a la entidad para las acciones de formalización finales, eso es en el caso de una

vivienda construida que está cumpliendo con esos elementos básicos importantes para que todos estemos tranquilos de que le estamos dando titulación a una vivienda que está cumpliendo con esos elementos y que está emplazada en un lugar que tiene todas las formalidades que corresponden, si no es así, si la vivienda no reúne estos requisitos, entonces es un caso que se reformula para presentarse al Banco en cualquier de sus modalidades de RAMT o de artículo 59 o vivienda nueva y nuevamente entramos al Banco para ver la revisión y aprobación de este caso; el resto es lo mismo, se devuelve a la entidad para la parte final de la formalización, puede ser que encontremos imposibilidad de generar alguna solicitud, ya sea por titulación o por RAMT o artículo 59 y que nos encontremos con algún obstáculo que no podamos solventar; en ese caso no completaríamos la solicitud al Banco y tendríamos que entonces comunicarle a la familia cuál es la razón del impedimento de que no es posible tramitar y damos asesoría como siempre a las familias en todos estos aspectos, ahí finalizaríamos el flujo.

Entonces, de esta manera estamos garantizando lo que don Guillermo, doña Eloísa en la reunión pasada de Junta y don Mauricio apuntaban con el tema de qué tipo de viviendas son las que vamos a estar dando la titulación con este nuevo programa.

Directora Presidente: Don William perdón, qué pena ya tengo que hacer la firma, este es un acto muy rápido, pero sí quisiera estar en la votación porque yo por supuesto que este tema lo voy a votar positivo. No sé si puedo dejar aquí y que quede en actas ya que mi voto es positivo, don David, o salgo y retomamos el tema ahorita, pero no me parece porque ya están aquí todo el mundo hablando del tema, sería como parar en medio del momento cumbre. ¿Don David qué me recomienda?, ¿qué podemos hacer?, yo duro como 20 minutos.

Sr. López Pacheco: Debería estar para la votación mejor, no está en pantalla todavía el acuerdo.

Directora Presidente: Exacto, entonces no sé si que continúen atendiendo dudas y yo me salgo, se continúa con don Marcos en los otros puntos y hacemos la votación cuando yo vuelvo, ¿eso es posible?

Sr. López Pacheco: Exacto, sería lo mejor retomar el tema, se retoma el tema cuando usted regrese.

Directora Presidente: ¿Pero ahorita lo detienen o continúan?, ¿cómo procederían?, continúan don Marcos yo le dejo a usted la presidencia en este ratito, continúen y yo apenas en 20 minutos una cosa si me conecto y hacemos la votación, ¿les parece entonces?

Sr. López Pacheco: Perfecto.

1 **Directora Presidente:** Muchas gracias.

2 **Director Carazo Campos:** Bueno adelante, quién estaba con la palabra, ¿don William era?

3 **Sr. Cedeño Monge:** Don Guillermo estaba terminando la exposición del flujograma.

4 **Director Carazo Campos:** Don Guillermo adelante.

5 **Sr. Ramírez Campos:** Gracias, yo concluí ya la exposición del flujograma, más bien ¿si
6 hay alguna duda o consulta al respecto?

7 **Director Carazo Campos:** No sé doña Eloísa si le quedó alguna duda.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Mi última pregunta es para Dagoberto. Dagoberto, entonces el
9 acuerdo, el que va a sustituir el 10 bis, ya está redactado, ¿hoy lo vamos a ver o lo vamos
10 a ver posteriormente?

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** No señora, ya está redactado y se los compartimos a todos ustedes.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero sería para votarlo.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ahorita lo vamos a proyectar efectivamente, le voy a pedir a David
14 ahorita que lo proyecte, pero yo quisiera aclarar algunas cosas don Marcos, tal vez ahora
15 después de Guillermo me permite porque creo que estamos entrando en una letra muy
16 menuda en la puesta en marcha de la operativización y creo que estamos generando alguna
17 confusión, entonces después de don Guillermo, si me permite, yo voy a aclarar un par de
18 aspectos.

19 **Director Carazo Campos:** Perfecto, te lo agradezco mejor. Adelante don Guillermo.

20 **Director Alvarado Herrera:** Gracias don Marcos, don David si pudieras proyectar lo que te
21 pasé al correo, nada más para complementar lo que don Guillermo y don William han
22 señalado en la búsqueda y que cuando se ve el procedimiento que no es hoy, será posterior,
23 hoy como dice don Dagoberto solo tenemos la reforma al artículo del reglamento para incluir
24 la titulación nada más, pero don William y don Guillermo, ¿don David?

25 **Sr. López Pacheco:** Sí señor.

26 **Director Alvarado Herrera:** Si pudieras compartir lo que te pasé por el WhatsApp.

27 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto ya lo estoy abriendo.

28 **Director Alvarado Herrera:** Don William y don Guillermo, a lo que me referí bajo las
29 condiciones que entonces ustedes señalarían en el informe técnico cuando remitan los
30 casos a conocimiento del BANHVI, si ven dentro del punto que ahí se señala, solo quisiera
31 que complementaran el flujograma que pusieron con esas condiciones, don David la "A" las
32 condiciones en la "A" y las condiciones en la "B", que es un poco lo que reunirían las
33 condiciones del sistema, me imagino que lo están viendo proyectado porque yo lo veo, don
34 Guillermo y don William y por supuesto doña Eloísa lo puede ver, pero lo que quería era

que don Guillermo y don William pudieran ver que ahí se resume un poco lo que serían las condiciones propias del sistema para asegurar que efectivamente es una casa que no requiere [no se entiende], ni mucho menos construirla de nuevo, sino sólo extender el pago de la titulación y queda ahí contemplado para que ustedes en ese flujograma puedan efectivamente tomar cuenta eso, no sé si me estoy explicando.

Sr. Ramírez Campos: Sí señor, entendimos perfectamente.

Director Alvarado Herrera: Si las casas reúnen esas condiciones podemos ir entonces al pago de la titulación, porque no requerimos nada más que el pago de la titulación.

Si ustedes están claros, eso era don Marcos lo que quería yo agregar al acuerdo en el punto 1 y 2, que cuando se discutan los procedimientos, esas son las condiciones “A” y “B”, don David hacia arriba por favor, las condiciones “A” y “B” que deben de reunir esas casas de acuerdo con el sistema, a las condiciones propias de las casas del sistema.

Pero vuelvo señalar don William y don Guillermo, ese es un paso posterior, porque hoy sólo estamos incluyendo la herramienta dentro del reglamento a fin de sólo ir al proceso de titulación que ya ustedes en el informe técnico que remiten en el bono ya dan fe de esas condiciones.

Sr. Ramírez Campos: Perfecto, tomamos nota porque exactamente todo lo agradecemos porque lo vamos a contemplar para el procedimiento, de hecho.

Director Alvarado Herrera: Y así entonces la entidad autorizada que es la responsable tiene claro que la casa no necesita de más recursos para ser mejorada.

Sr. Ramírez Campos: Sí, para poder homologar cuál es el concepto de estructura con la ecuación correcta.

Director Alvarado Herrera: Sería eso.

Director Carazo Campos: Gracias don Guillermo. ¿Don Dagoberto?

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias don Marcos, tal vez para aclarar algunas cosas, voy a empezar de lo general de lo específico y de lo más simple a lo más elaborado que es la modificación del reglamento de operaciones.

Es cierto que en los programas regulares que tiene ya el Banco existe la posibilidad de comprar vivienda existente, de comprar lote y construcción, de construir el lote propio o reparar una vivienda, cuando estamos ante propiedades ante inmuebles de este portafolio del INVU podríamos estar ante una compra de vivienda, podríamos estar ante una compra de lote y construcción o podríamos estar ante una adquisición de la vivienda con reparación de la misma, cualquiera de esas 3 puede perfectamente calzar.

Esos programas hoy existen, efectivamente como señala don Guillermo, lo que no existe hoy es la posibilidad de que para esas operaciones de mejoramiento de compra de vivienda o de compra de lote y construcción, nosotros podamos financiar los gastos previos, los gastos de titulación, entonces yo no quisiera que quede la duda como que para esta titulación no tenemos que hacer más nada que agregar la posibilidad de titular en aquellos casos donde la vivienda no hay que construirla o no hay que repararla, hoy si uno de los beneficiarios del INVU quiere tramitar el bono para adquirir una casa de esas propiedades tendría que ir y hacer y asumir por su cuenta los gastos de titulación, o sea, tiene que hacerlo previo, tiene que invertir en planos, tiene que invertir en gastos administrativos, entonces si creemos que no hay que hacer nada en eso estamos dejando el programa tal cual existe hoy, nos estamos haciéndole ninguna mejora porque justamente el problema que tenemos es de un grupo importante de familias que no tienen como asumir esos gastos de titulación para después postularse al sistema, entonces esto es una variante que estamos agregando a un programa de los que ya existen la posibilidad de que en el mismo presupuesto nosotros podamos financiar los gastos de titulación entonces ahí hay un primer cambio, ¿cuál es el segundo cambio?, el segundo cambio es que no existe un programa específico única y exclusivamente dedicado a pagar los gastos de titulación, aunque las familias no requieran reparar la casa o no requieran construirla porque ya la tienen, entonces eso tenemos que tenerlo claro, Guillermo del INVU usted me corrige si estoy en lo incorrecto, porque si pensamos en que en el programa de reparación, ampliación o construcción en lote propio o compra vivienda utilicemos exactamente los mismos programas no ganaríamos nada, vamos a tener y el INVU va a tener la dificultad y va a tener el problema de que las familias no pueden incurrir primero en esos gastos para después postularse al sistema, en ese caso si fuese así pues no tendríamos que hacer nada, pero aquí estamos incorporando algo, la posibilidad de que el presupuesto de una obra de una operación individual conlleve los gastos de titulación, es decir, vamos a encontrar el presupuesto para reparar la casa y después vamos a encontrar una línea específica para titulación, eso hay que tenerlo en cuenta, entonces eso es lo primero.

Lo segundo, hay un grupo de familias, hay un grupo de potenciales beneficiarios, hay un grupo de potenciales clientes que habitan hoy una vivienda que no requiere reparaciones, que no requiere reconstrucción, etcétera, en cuyo caso lo que estamos agregando en la reforma del reglamento en el artículo 9 es una línea de financiamiento adicional que sea el financiamiento de los gastos de titulación para inmuebles de uso habitacional que sean propiedad de instituciones de carácter público, eso es lo que estamos incorporando,

1 entonces hay que aprobar 2 cosas: uno en una operación, además de las reparaciones
2 podemos financiar la titulación, esa es una cosa y la otra es que podamos financiar solo la
3 titulación en aquellos casos donde las familias no requieran del subsidio para construir o
4 reparar su vivienda.

5 Así que eso quería aclararlo porque me parece que se ha hecho un poco más de confusión
6 a la hora de explicar estos 2 conceptos, ¿por qué es tenemos que modificar el reglamento?,
7 porque el reglamento hoy no tiene ninguna posibilidad de financiar los gastos de titulación
8 y es en resumen lo que tenemos que aprobar en esta oportunidad.

9 El proceso operativo, el proceso de calificación del subsidio, el proceso de determinar quién
10 califica o quién no califica no cambia absolutamente nada de lo que hoy tenemos y lo que
11 hemos hecho en 38 años, es exactamente el mismo procedimiento, el mismo proceso de
12 calificación de las familias que ha hecho el INVU también históricamente para las familias
13 que califican de conformidad con los criterios y los parámetros que hemos definido hasta
14 1.5 salarios de ingreso, porque parte de la justificación es que estos recursos sean
15 destinados a las familias en condiciones de mayor vulnerabilidad, de mayor pobreza, no
16 podríamos hacerlo para familias de estrato 6 y de estrato 5, porque entonces no estaríamos
17 siendo congruentes entre la justificación que estamos utilizando para beneficiar a este
18 segmento de familias.

19 Y respecto al tema del 65% del salario mínimo vigente, por eso le pedimos al INVU que
20 hiciera unos cálculos de cuándo es la estimación, es una estimación es claro, no puede ser
21 exacto, en que se incurriría por gasto de titulación en los programas de adjudicación de
22 venta y de decreto y ¿por qué digamos eso de hasta el 65%?, porque en adjudicación llega
23 aproximadamente ciento quince mil, en titulación por venta quitando la venta porque no
24 tiene nada que ver quitando la venta del terreno aproximadamente doscientos cincuenta y
25 tres mil colones y en decreto ciento siete mil colones, estos son números del INVU, no son
26 números míos, entonces dejamos eso del 65% porque primeros los recursos son limitados
27 y segundo también estamos incorporando la posibilidad de que ese valor de conformidad
28 con las necesidades que se lleguen a determinar a futuro pueda ser ajustado por parte de
29 la Junta Directiva, al igual que ajusta el bono familiar de vivienda periódicamente, al igual
30 que ajusta el tope de interés social periódicamente, por eso fue que lo dejamos hasta el
31 65% del salario mínimo pudiendo ajustarse en función de las condiciones socioeconómicas
32 y presupuestarias del momento, es la explicación y esa es la justificación que técnicamente
33 para dejarlo en esa suma.

Entonces, señores, yo creo que habiéndose discutido esto y sabiendo que desde la perspectiva legal no existe impedimento más que la necesidad de realizar la reforma al Reglamento de Operaciones es que hemos trabajado esta propuesta en la Administración del Banco y conjuntamente con el INVU.

Esto lo empezamos a trabajar, ahora estaba viendo Guillermo los primeros repasos de este tema, 21 de marzo de 2025 empezamos a trabajar esto, para poderlo concretar hasta este punto, gracias don Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias Dagoberto, no sé si alguno tiene alguna otra consulta.

Directora Ulibarri Pernús: Yo una preguntita Dagoberto. Dago, estoy entendiendo entonces que al modificar el artículo 10 bis, que es el que vamos a modificar, esto aplica a familias que estén en cualquier terreno, no necesariamente el INVU, es correcto, ¿verdad?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señora, efectivamente esto nos puede servir para cualquier otra situación similar en instituciones de carácter público, efectivamente no solo el INVU, ahora como yo les decía la semana anterior sea cual sea el caso al igual que lo está haciendo el INVU en esta ocasión vamos a tener que analizar la situación particular de esa institución y tendrán que presentar un plan específico como lo ha presentado el INVU y comprometerse a algunas metas y algunas proyecciones, porque naturalmente eso nos sirve a nosotros para hacer la planificación. En el INVU tenemos una ventaja y es que no solo es el propietario de esos terrenos sino que es la entidad autorizada y puede realizar sus proyecciones, pero imagínense si esto tuviéramos que hacerlo en una institución como el IMAS, ya hay que pensar en otras cosas porque hay que incorporar una o varias entidades autorizadas para llevar a cabo los programas. No obstante, doña Eloísa, efectivamente la idea es tener esa posibilidad para poderlo realizar ante cualquier otro caso de instituciones que sean naturalmente de carácter público, previo análisis puntual, porque si el día mañana viene el IMAS tendríamos que tener otra discusión como esta y me parece que ya la tuvimos, entonces hay que dejarlo programado.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, perfecto, gracias.

Sr. Hidalgo Cortés: Con todo gusto doña Eloísa.

Sra. Madrigal Garro: Perdón, no sé si tienen alguna otra consulta para nosotros o hasta este punto ya nosotros quedamos aquí para que ustedes puedan discutir más en el seno del Consejo de ustedes.

Director Carazo Campos: Creo que ya no veo más manos levantadas, creo que no hay ninguna otra consulta, entonces agradecerle a don William, a doña Gabriela, a los compañeros de INVU y cualquier cosa ahí ya doña Grettel estaría conversando con ustedes

o don Dagoberto, que sería la administración. Entonces agradecidos, creo que quedó muy claro y ahora nos toca a nosotros aquí seguir.

Sr. Hidalgo Cortés: Don Marcos si me permite antes de que se retire doña Gabriela, Guillermo y William, etcétera, es importante saber que después de esto tenemos que ir a la operativización del producto, operativización del producto es ya el diseño, la letra menuda desde la administración de ambas instituciones para crear todo lo que se requiera porque naturalmente hay que crear unos formularios especiales, hay que crear un formulario específico para el presupuesto y establecer los mecanismos de control y seguimiento, en cuyo caso si la Junta lo aprobara pues viene un trabajo ya más concreto de parte de nosotros.

Sra. Madrigal Garro: De acuerdo, así lo haremos y un aplauso para todos porque de verdad esto es un logro muy grande que concretamos como instituciones y esperemos que esto venga a buenas puertas para mejorar las condiciones de vivienda de este país. Muchísimas gracias por la confianza y muchísimas gracias por los espacios, tanto en la Junta pasada como el día de hoy, para poder materializar esto. Muy agradecida y que tengan muy buenas tardes, a todos muchas gracias.

Sr. Ramírez Campos: Buenas tardes a todos.

Sr. Cedeño Monge: Buenas tardes.

[Se retiran de la sesión los señores Alvarado Castro, Madrigal Garro, Ramírez Campos y Cedeño Monge]

Director Carazo Campos: Bueno, compañeros vamos a esperar que doña Grettel se incorpore para la votación, entonces, don David, avanzamos con el siguiente punto, si me puede poner la agenda por favor.

Directora Barrantes Castegnaro: Era el segundo que nos lo brincamos, la aprobación del acta pasada.

Sr. López Pacheco: Sí, es la aprobación del acta.

Director Carazo Campos: Sí, tal vez cuando Grettel venga para que todos la aprobemos y que quede en firme el acta y así aprobamos todo de una vez, no sé qué les parece.

Sr. López Pacheco: Bueno, hay suficiente quórum para aprobarla.

Director Carazo Campos: Bueno, entonces ustedes dicen si aprobamos el acta es la 52.

3° Lectura y aprobación del acta de la sesión 52-2025, del 1° de setiembre de 2025

Director Carazo Campos: Entonces, si alguna consulta del acta 52, si no la sometemos a votación, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Director Carazo Campos: Muchísimas gracias, don David, ¿cuál es el punto que sigue?

Sr. López Pacheco: Es el informe sobre las Islas, es el punto que sigue.

4° Informe sobre el estudio efectuado por CONADECO y otras denuncias con respecto al programa de vivienda en las islas Chira y Venado

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, gracias, don Marcos, creo que podemos empezar por el análisis y valoración que les compartió Ericka hoy a eso del mediodía, tal vez creo que ese es como el punto de partir y luego podemos revisar algún otro tema puntual.

Director Carazo Campos: Tal vez si Ericka puede compartirlo para irlo viendo y tal vez que lo vaya explicando, como don Guillermo no tuvo chance de verlo, tal vez para que lo vayas viendo ahí, tal vez como la parte más importante y lo que usted nos envió. Yo sí lo pude ver, entonces lo tengo clarísimo, pero para los que no pudieron verlo, entonces tal vez lo comparte y lo vamos analizando. Gracias doña Ericka.

Sra. Masís Calderón: Con mucho gusto. Voy a irlo proyectando y ahí voy a tratar de irlo haciendo un poquito más grande, para que lo podamos ir viendo, voy a ver si puedo hacerlo más grande.

Directora Barrantes Castegnaro: Estaba yo pensando si no iremos a perder en algún momento el quorum para firmeza, en cuyo caso tal vez podría ser más interesante incluso para Grettel dejar aprobado lo del INVU, si tenemos firmeza sería mejor dejarlo aprobado de una vez y no arriesgarse a que alguien se le cayó, alguien se fue, alguien tuvo que salir.

Director Carazo Campos: Y que ella lo apruebe cuando llegue.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, aprobémoslo nosotros ahora.

Directora Barrantes Castegnaro: Okey, que si lo dejamos en firme es simbólica la aprobación de ella.

Director Carazo Campos: Sí, no sé qué les parece compañeros, si lo sometemos a votación, a mí me gustaría, no sé si podamos consultarle a la Auditoría si tiene alguna indicación o alguna observación sobre ese tema, no sé si está don Mauricio y lo podemos someter a votación.

Sr. González Zumbado: Está preguntando sobre el tema del INVU, bueno, yo las observaciones que hice, las hice el día viernes, se hicieron algunas aclaraciones, digamos que finalmente solo me quedó la duda de cuando se hablaba de la parte de titulación de si las viviendas estaban frente a aquella publica, ahí ellos explicaron que no necesariamente, que podía ser que hay proyectos que tienen condiciones en donde todavía no han sido entregadas las áreas públicas a las Municipalidades; en ese caso yo creo que el programa tendría que analizar cada caso particular, como decía Dagoberto, dado que ahí habría costos adicionales que sería todo lo que se requiera para poder hacer la entrega de áreas públicas a las instituciones que correspondan. Ese sería como el único tema quedó todavía me parece pendiente.

Director Carazo Campos: Ya entraríamos en un análisis técnico diferente por cada situación, van a salir muchísimas entonces todo se va a tener que analizar diferente.

Sr. González Zumbado: Es correcto, ese sería como el único aspecto que quedó ahí.

Director Carazo Campos: Okey, perfecto. ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Nada más don Marcos, si pueden poner entonces el acuerdo que se va a tomar, porque los puntos 1 y 2 son los concernientes, porque el 3 y 4 no y poder entonces incluir don Marcos lo que proyectó don David en la búsqueda de señalar las condiciones de una vivienda digna.

Sr. Hidalgo Cortés: David usted puede ponernos el acuerdo.

Director Carazo Campos: No sé don Guillermo si eso de la vivienda se excluiría en el instrumento, que ese instrumento tendríamos que verlo nosotros más adelante para aprobación, me imagino Dagoberto también, porque hoy es como la aprobación de este tema, pero igual si vos querés que quede ahí que se tome en cuenta para la hora del instrumento, yo no le veo problema.

Director Alvarado Herrera: Es que uno me lleva a lo otro, yo efectivamente estaría de acuerdo hoy como ya lo señalé en aprobar la información de esta nueva figura, lo único es que debo dejar claro que significa una casa en óptimas condiciones o en condiciones propias del Sistema, entonces pediría se incluya eso para quedar tranquilo de que lo que estamos aprobando tiene una connotación bajo el procedimiento que se establezca.

Director Carazo Campos: Okey, no sé si leemos la propuesta del acuerdo.

Director Alvarado Herrera: Eso solo es por una sencilla razón don Marcos y le explico, al ser parte beneficiaria, para que no exista tampoco ninguna clase de conflicto de interés, el dictamen técnico que ellos remitirían al Banco es porque las condiciones son efectivamente las idóneas.

Director Carazo Campos: Sí, estoy claro don Guillermo, entonces la propuesta del acuerdo dice, reformar el artículo 9 el reglamento operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incorporar un inciso “G” con la siguiente redacción: financiamiento los gastos administrativos registrales y notariales necesarios para la titulación de inmuebles de uso habitacional propiedad de instituciones de carácter público y ocupados exclusivamente por los núcleos familiares que califican según los criterios, requisitos y condiciones que establezca el BANHVI, este financiamiento se otorgará a familias que cumplan los requisitos socio económicos establecidos en la normativa vigente, particularmente aquellas con ingresos familiares de hasta un y medio salarios base conforme a lo dispuesto en el artículo 10 bis de este reglamento.

Los gastos cubiertos incluirán entre otros levantamiento catastral, segregación, honorarios notariales, timbres, derechos de registro e inscripción, la Junta Directiva del BANHVI establecerá el monto máximo financiable para esta línea el cual será hasta un 65% de un salario mínimo vigente, pudiendo ajustarse en función de las condiciones socioeconómicas y presupuestarias del FOSUVI, instruirá a la Administración del BANHVI para que se proceda con la actualización oficial de reglamento operaciones remitiendo la reforma para su publicación el diario oficial a la Gaceta, instruir a la Administración del BANHVI para que proceda con los ajustes o modificaciones de procesos y procedimientos para la implementación del presente programa, solicitar al INVU que cada año presupuestario remita al BANHVI una planificación operativa y financiera que establezca las metas y requerimientos de recursos para el programa a efectos de que el Banco pueda considerar en la planificación presupuestaria del FOSUVI conforme la disponibilidad de recursos, comunicar este acuerdo a todas las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como a INVU, MIVAH y demás instituciones del sector vivienda para la implementación. ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Yo lo que veo es que lo que corresponde es el punto 1 y 2, porque el punto 3 es claro que la Administración tiene que volver con los lineamientos del programa y lo del tema del punto 1 porque lo pronostica a futuro cuando los lineamientos del programa se hayan definido es la tramitación del bono, por tal motivo creo que hoy

abarcamos el punto 1 y abarcamos el punto 2, ¿me explico don Dagoberto?, o no me explico.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, se explica correctamente, ¿por qué agregamos el 3 y el 4?, David puede bajar un poquito al 3 y al 4, para decirle porque..., perdón el 4 y 5 don Guillermo, ¿cierto?

Director Alvarado Herrera: Bueno, yo estaba hablando del 3 y 4 porque efectivamente después de la modificación del reglamento la Administración tiene que venir con el procedimiento normativo del programa para dar aplicación a este nuevo bono y, lo segundo, el punto 4 creo que no procede porque lo que procede es que, una vez aprobado el programa, el INVU como entidad autorizada lo tramita.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, voy a la explicación de por qué lo incorporamos, primero, don Guillermo porque si se aprueba la incorporación de este nuevo plan de inversión en el artículo 9 de reglamento como lo estamos planteando, lo siguiente es operativo, es ejecutar, a mí me parece que eso es de competencia de la Administración, sin duda es competencia de la Administración, yo no vería una Junta Directiva aprobando formularios y aprobando cosas muy operativas, ahora, si la Junta quisiera verlo y quisiera aprobarlo pues yo tampoco tendría ningún inconveniente, en el ámbito de competencias y responsabilidades no es de la Junta Directiva, eso es de la Administración, si la Junta quiere verlo porque es un programa nuevo, porque vamos a arrancar con esto, también me parece válido así que si lo quitamos no pasa nada y si lo dejamos tampoco pasa nada, es a gusto de la Junta Directiva.

Y el 4 lo incorporamos por una razón muy sencilla, si bien es cierto el INVU es la entidad autorizada y simplemente tendría que tramitar los bonos para efectos de planificación presupuestaria que si es un tema que aprueba la Junta Directiva, a mí me parece que es conveniente absolutamente que cada año el INVU proyecte, estime, defina sus metas y nosotros lo consideremos en elaboración del presupuesto de cada año, así como le preguntamos a las entidades por otros programas, en cuyo caso a mí me pareció conveniente que lo dejáramos, igual, si la Junta no quiere agregarlo no pasa nada, la Administración por su cuenta lo va a hacer porque es una práctica buena de planificación presupuestaria.

Director Alvarado Herrera: Vuelvo al punto, entonces, si la Administración no tiene problemas con el punto 3 y 4, entonces efectivamente dejémoslo y lo que procede a aprobar el acuerdo redactado y don Marcos incluir el tema que proyectó don David.

[Se reincorpora a la sesión la Directora Presidente]

Directora Presidente: Perdón don Marcos, don David usted puede subir para ver el punto número 1, es que lo que me da la impresión es que falta Dago..., el punto número 1 es la reforma del artículo, pero creo que falta el acuerdo que diga aprobar el programa de subsidio, ya toda la aprobación del programa.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señora, va incluido justamente en la reforma incorporando un nuevo plan de inversión, no obstante, podemos agregar al inicio uno expresamente que lo diga, no es problema doña Grettel, podemos agregarlo perfectamente.

Directora Presidente: Sí, yo creo que queda más claro, exactamente. Don Marcos continúe usted que está de Presidente, yo ahorita retomo.

Director Carazo Campos: Gracias doña Grettel.

Sr. Hidalgo Cortés: David, si quiere le dicto yo el punto 1 en el acuerdo, entonces por favor.

Director Arias Varela: Perdón señores, doña Eloísa tiene la mano levantada.

Director Carazo Campos: Sí perdón, falta doña Eloísa, solo que queríamos terminar el punto de Guillermo nada más, Guillermo, ¿estamos listos con lo tuyo?

Director Alvarado Herrera: Sí, efectivamente porque si el punto 3 o 4 que, como lo decía don Dagoberto, es obvio, no tiene problema en que se señale, entonces estamos bien, gracias.

Director Carazo Campos: Okey, gracias don Guillermo, adelante doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, la parte verde, la propuesta de acuerdo, o sea, que metamos en eso, ¿porque está subrayado en verde? y además mantiene la misma redacción del 10 bis, ¿Dagoberto?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señora, le explico por qué lo dejamos marcado en verde, porque una de las observaciones en algún momento del INVU, era ese tope de hasta el 65% de un salario mínimo vigente, pero eso fue lo que expliqué ahora durante la exposición que hice de que de acuerdo a las estimaciones que ha hecho el INVU con ese hasta 65% de un salario mínimo sería razonable, no obstante, como ven puede ajustarse en cualquier momento en función de que las condiciones socioeconómicas y el presupuesto FOSUVI lo permitan y así lo determine la Junta Directiva, pero fue por esa razón que lo deje en verde, porque sabía que el INVU iba a ser el comentario del tema del 65%, pero por lo demás es igual, no tiene cambio.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, porque lo dejamos igual, yo dije qué raro porque con el 65% del salario mínimo no va a llegar ¿verdad?, saldría como en doscientos setenta y cinco.

Sr. Hidalgo Cortés: No llega a los quinientos mil, pero sí llega al monto que el INVU estimó para los diferentes tipos de titulación.

Directora Ulibarri Pernús: A okay, es que era que tenían el terreno otros o tenían otras cosas.

Sr. Hidalgo Cortés: Exactamente, los otros eran porque tenían el terreno.

Directora Ulibarri Pernús: Okay, perfecto y el artículo quedaría en verde y lo demás es ese parte de un acuerdo, pero obviamente no queda en el articulado.

Sr. Hidalgo Cortés: Exacto, ese es parte de un acuerdo, lo que se agrega en el artículo 9 es la creación de la línea de financiamiento para gastos de titulación.

Directora Ulibarri Pernús: Okay, perfecto, gracias.

Director Carazo Campos: Gracias doña Eloísa, don Dagoberto no sé si podemos entonces redactarlo la parte que pidió doña Grettel y ver dónde colocamos lo que está pidiendo don Guillermo, tal vez al final, no sé, cumplir con el punto A y B del reglamento que indica don Guillermo para que eso quede ahí consignado en el acuerdo.

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto entonces David le dicto, hago el ejercicio y después podemos mejorarlo por supuesto.

Aprobar el programa de financiamiento para gastos de titulación de inmuebles de uso habitacional que sean propiedad de instituciones de carácter público y reformar, como se dirá más adelante, el reglamento de operaciones y ahí por favor me le completa el nombre y ya pegamos con ese punto siguiente de la reforma del 9 del reglamento de operaciones, algo así y luego ya pegamos con la reforma y los términos siguientes del acuerdo de Junta Directiva.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, después le pueden corregir ahí detalles, esto es lo que estamos aprobando.

Sr. Hidalgo Cortés: Correcto, sí señora, después ahí corregimos detallitos de redacción.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Votamos entonces don Marcos?

Director Carazo Campos: Hay que colocar lo que pidió don Guillermo, ¿ya está colocado?

Director Alvarado Herrera: Don David lo tiene en el WhatsApp, así que lo pueden incluir nada más.

Director Carazo Campos: Okay, que don David lo incluya entonces en el acuerdo, don David ahí como punto 6 sería.

Sr. López Pacheco: Okay, con mucho gusto, aquí están las condiciones, ¿don Guillermo serían estas?

Director Alvarado Herrera: Las que proyectaste A y B.

Sr. López Pacheco: ¿Estas?

Director Alvarado Herrera: No sé cuáles, porque sólo veo el punto 6 que dice incluir...

1 **Sr. López Pacheco** Perdón no me está proyectando, vamos a pegarlo, sería esto.

2 **Director Alvarado Herrera:** Sí esas son. Vuelvo a señalar que eso es por ser el ente
3 autorizado, beneficiaria este programa a fin de que no existan conflictos de interés y que
4 quede claro las condiciones propias de una vivienda del sistema, si fuera así don Marcos
5 estoy listo para aprobarlo.

6 **Director Carazo Campos:** Okey, listo don Guillermo, sometemos a votación entonces,
7 ¿don Guillermo?

8 **Director Alvarado Herrera:** Voy a aprobar el acuerdo y lo hago en firme.

9 **Director Carazo Campos:** Yo lo apruebo en firme.

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

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

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

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

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

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

17 **Director Carazo Campos:** Muchísimas gracias compañeros. Ahora sí seguimos con el
18 siguiente punto. El informe de Islas.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ericka, ¿lo pasaste a documento de Word mejor?

20 **Sra. Masís Calderón:** Sí, lo pasé a un documento en Word para que pudiéramos ver la
21 letra un poquito más grande.

22 Voy a comentarles así tal cual fue como lo pasé en el correo, les comienzo por la ley del
23 Sistema que fue la que aprobó efectivamente la ley 9779 que es la que hace referencia o
24 la que hace la modificación, una adición de un capítulo entre el capítulo tercero al título
25 tercero igualmente de la ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, esta
26 adición es la que permite o autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda a que se emitan
27 bonos de vivienda los habitantes de los territorios insulares, se modifica el artículo 66 de la
28 ley del Sistema y es la que señala, efectivamente que se podrá autorizar o el BANHVI podrá
29 autorizar a que se emitan bonos de vivienda a los habitantes de los territorios de las zonas
30 insulares en posesión que se indiquen en el capítulo citado, porque en ese capítulo
31 específicamente se hablan de unas zonas específicas o de unas zonas insulares para el
32 programa de remodelación, mejoramiento y preparación de viviendas existentes en dichos
33 territorios de nuestro país.

1 Esa es la introducción y por ahí es donde viene el comentario de don Guillermo, que
2 efectivamente la ley lo que señala en ese momento es que podemos hacer remodelación,
3 mejoramiento y reparación de las viviendas existentes, porque en ese momento lo que
4 habla después de unas consultas que se hace a la Procuraduría es porque en las zonas
5 insulares no se puede hacer hasta el momento construcciones nuevas, porque hay unas
6 restricciones para las Municipalidades de dar nuevas titulaciones y de ahí es que no
7 podemos hablar de que el BANHVI puede hacer construcción nueva, hablando del término
8 general de nueva construcción o de programas nuevos de lo que tenemos nosotros
9 visualizados, porque efectivamente el BANHVI tiene varios programas, tenemos el de
10 construcción con construcción en lote propio o construcción nueva, compra lote y
11 construcción o construcción en lote propio y reparación y mejoras.

12 Desde esa perspectiva es en la que las Municipalidades no podríamos..., o sea, ellos dan
13 permiso de construcción, pero lo ven desde una perspectiva diferente porque las
14 Municipalidades en la zona no pueden o no van a dar permiso de construcción para hacer
15 una nueva construcción porque tienen restringido dar permiso de construcción para nuevas
16 edificaciones, entonces por ahí es donde les voy a hacer el comentario y para que tengamos
17 claro cuál es la posición de las consultas que se hicieron en su momento en la Procuraduría.
18 En el 2022 que hace la primera consulta por parte de un Diputado que hace la consulta a
19 la Procuraduría y le dice que si es posible o si las Municipalidades pueden otorgar permisos
20 de uso necesarios para poder aplicar lo dispuesto en la ley 9779, que es ahí la consulta que
21 nos hacía ahora don Guillermo que si eran permisos de uso necesarios para poder aplicar
22 lo dispuesto en la ley 9779 antes indicado; la Procuraduría lo que indica es que
23 efectivamente si nos vamos a conocimiento de lo que señala la ley de la zona marítimo
24 terrestre, dispone en el artículo 1 y 3 que la zona marítimo terrestre es un bien demanial del
25 Estado y que en administración de las Municipalidades quienes deben velar por el
26 cumplimiento de las normas sobre el dominio al desarrollo y aprovechamiento y su uso y
27 que en lo que respecta el aprovechamiento privativo de la zona restringida, indicó que la
28 misma ley prevé que las Municipalidades pueden otorgar concesiones de conformidad con
29 las reglas ahí establecidas y que el plan regulador costero emitido por el sector
30 correspondiente, entonces que las Municipalidades son las que deben otorgar el permiso
31 de uso, se refiere a un permiso o a una concesión y que todo lo relacionado a esa zona
32 restringida las que tienen las protestadas para hacer referencia a esa zona es la
33 Municipalidad y entonces dice que, sobre el permiso de construcción, señalaron la licencia
34 de construcción como acto de autorización para las construcciones de la zona marítimo

terrestre; señalan lo siguiente, en el caso de los terrenos de la zona marítimo terrestre la licencia de construcción no autoriza el ejercicio y facultades propias del dominio, sino de aquellas que se derivan de la concesión como figura de derecho administrativo que permite el uso privativo de un bien demanial, es decir, la concesión puede otorgar al concesionario el derecho a edificar, pero el ejercicio este derecho debe respetar lo establecido en el acto de concesión y en su contrato y por supuesto ser conforme en lo que disponga el plan regulador costero y el resto del ordenamiento jurídico aplicable la licencia de construcción es la técnica por medio de la cual la administración concede, controla y fiscaliza el cumplimiento de lo anterior, eso es un dictamen dice del C-199-2013 que lo reiteran en ese caso y dice que en igual sentido vea ese otro dictamen de la misma Procuraduría del 2023. Entonces, en esa consulta lo que hace referencia la Procuraduría a este Diputado en el 2022 es específicamente eso, lo que le dice es: no, aquí el problema no es un tema de básicamente del permiso de uso, sino que es, las Municipalidades para que puedan aplicar la ley del Sistema sí lo pueden hacer y no es un tema de permiso de uso sino más bien es en las zonas que pueden construir lo que ya está construido y tendrían que dar una concesión. En el 2024 se vuelve a hacer una consulta a la Municipalidad y entonces además de otras consultas ellos dicen las primeras consultas a las que hace referencia, no me voy a referir porque no es competencia de esta Procuraduría, pero sobre el tema nuevamente de los permisos de construcción y de qué es lo que se puede construir, ellos refieren nuevamente a los permisos de construcción y a lo que refiere al tema de concesión, aquí es muy importante también hacer referencia que en este criterio de la Procuraduría ellos citan 3 leyes y ¿por qué citan 3 leyes? y básicamente es porque igual, la Procuraduría y dice: vean, las Municipalidades no pueden otorgar porque aquí hay una serie de comercios en las zonas restrictivas, hay comercios, hay actividad ilícita y hay una serie de actividades que no podrían permanecer en estas zonas, entonces hay que demoler cierta actividad comercial que no puede permanecer acá, hay viviendas que pueden permanecer y hay otras que hay que demoler, entonces vamos a permitir que las Municipalidades lo que pueda permanecer aquí permanezca y den las concesiones y después de dar la concesión se otorga el permiso de construcción, lo que esté aquí puedan aplicar la ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para que puedan construir, reparar o mejorar, lo que no pueda permanecer aquí que tengan que trasladarse a otra zona de la isla, tendrán que aplicarse un nuevo plan regulador y como para eso se le está dando un plazo específico de 4 años y de 8 años a las Municipalidades como plan remedial, entonces vamos a aplicar la ley del Sistema en este momento para que repare lo que se pueda reparar y lo que pueda

1 permanecer de momento acá y lo que tenga que trasladarse tendrá que aplicarse en otro
2 momento y con la otra ley que aparezca en su momento porque ahí tendremos que hacer
3 traslado de las viviendas, es una construcción totalmente nueva porque se está trasladando
4 las viviendas, pero bueno, ahí vamos a citarles después otra ley, que son las que ellos están
5 citando ahí porque ellos dicen sí se puede edificar, en este criterio ellos dicen, con base en
6 las disposiciones excepcionales en la opinión jurídica de cita se dispuso que las obras
7 construidas en los terrenos insulares sin contar con título legítimo, podrían mantenerse y
8 las Municipalidades correspondientes podrían autorizar obras de mantenimiento, mejoras
9 necesarias urgentes, siempre que se cumplan con todas las condiciones supuestos y
10 requisitos que señalan cada uno de estas disposiciones. Además, dispuso que la
11 determinación de cuál norma resulta aplicable a cada supuesto y de cuáles condiciones y
12 requisitos deben cumplirse, deben de ser analizados y dispuestos para cada caso concreto
13 por parte de la Municipalidad.

14 La Municipalidad de Puntarenas no puede otorgar permisos de construcción para los
15 ocupantes de Isla Chira que no cuenten con una concesión, igual primero la concesión y
16 después el permiso de construcción, conforme lo antes expuesto las Municipalidades son
17 las entidades competentes para otorgar las concesiones en la zona restringida y para
18 permitir los permisos de construcción para las obras que se desarrollen en su jurisdicción,
19 de tal forma el hecho de que se haya autorizado al BANHVI a otorgar esos subsidios, no
20 implica que la ocupación privativa y el desarrollo de construcciones en los territorios
21 insulares no tengan que sujetarse al régimen general de la zona marítimo terrestre; esto lo
22 dicen porque lo que hubo en algún momento fue una contradicción que decían ya porque
23 el BANHVI esté otorgando bonos, no quiere decir que las Municipalidades no tengan que
24 otorgar esas concesiones, siempre debe estar primero la concesión posteriormente el
25 permiso de construcción y con el hecho que el BANHVI pueda o no otorgar los bonos no
26 pueden brincarse este procedimiento porque el que tiene que otorgar o las competencias
27 para otorgar el permiso de construcción y la concesión es la Municipalidad y por tanto, las
28 obras de remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas para las cuales se otorgan
29 los subsidios del BANHVI deben ser autorizadas por las Municipalidades correspondientes
30 y como ya se apuntó, el otorgamiento de los permisos de construcción está sujeto a que
31 quienes los soliciten tengan una concesión que les permita ocupar legítimamente la zona
32 marítimo terrestre.

33 Después dice, por último, después de analizar las disposiciones excepcionales que
34 permiten el mantenimiento de construcciones en la zona marítimo terrestre, se concluyó

que las obras construidas en los terrenos insulares sin contar con título legítimo, pueden mantenerse y las Municipalidades correspondientes podrán autorizar obras de mantenimiento y mejoras necesarias o urgentes que sean cubiertas con los subsidios que otorgue el BANHVI conforme con la ley 9779, siempre que se cumpla con todas las condiciones, supuestos y requisitos que señala cada una de esas normas.

Posteriormente, aquí lo que se hace es un comentario que queda claro que el tema de fondo es si la Municipalidad puede o no conceder el permiso de construcción en las familias que ya habitan en la zona para que mantengan las construcciones que existen en la misma, por el contrario si las que existen deben de ser trasladadas a otros sectores para que cuenten con el permiso de construcción, la Municipalidad le debe otorgar ese permiso de concesión, como ya se viene diciendo, sobre la tierra según el criterio de la Procuraduría, contando con ambos requisitos se le podría otorgar el subsidio para que realicen la construcción en el lugar donde se encuentre o bien, si tienen que trasladarlo.

Ahora les voy a explicar ¿por qué?, porque efectivamente es de expediente 24.380 que es el que nos ha comunicado o nos ha reiterado don Guillermo, es un proyecto que se llama ley de vivienda popular para las Islas, reforma la ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, para que se otorguen bonos para la construcción de viviendas en las Islas; aquí efectivamente lo que habla este proyecto es para las viviendas que no pueden ser reparadas, ni se van a mantener en esta zona, sino que necesariamente por este plan regulador, porque hay casas como les dije al principio que están ubicadas o están construidas en una zona privativa que no pueden quedarse ahí, entonces esas casas tienen que trasladarse a otra ubicación y como son familias que tienen años de estar ahí y no pueden permanecer ahí, esas casas sí tienen que trasladarse y esas sí son construcción 100% desde cero, entonces y como necesitan algunas Municipalidades, no todas, pero en algunos casos que eso lo desconozco porque no es parte que me corresponda, tienen que hacer un plan regulador, en esos casos tienen que ser trasladadas para ser reconstruidas en otros sectores de las Islas y entonces ahí es donde este programa es el que tendríamos por el cual se está haciendo la reforma de esta ley, porque aquí si no podríamos hacer en este programa aplicar esta reconstrucción y por eso este es el proyecto de ley y la redacción de este nuevo proyecto es el artículo 66, el cual viene aquí en esta parte que está subrayada, es la parte que se estaría introduciendo para que podamos cubrir esa parte nueva de ese traslado de las viviendas; dice igual, hasta aquí estaría lo que tenemos que es para exclusivamente para remodelación, mejoramiento y reparación de las viviendas existentes y para acá dice o bien, para la reubicación y construcción de viviendas cuando

1 medie dictamen técnico fundado y emitido por el BANHVI en coordinación con las
2 autoridades competentes del Sistema, el Ministerio de Vivienda, el Sistema Nacional de
3 Áreas de Conservación, según corresponde y que justifique tal necesidad y ahí dice para
4 optar exclusivamente por este beneficio aquellas personas que cuenten con viviendas ya
5 existentes en los territorios insulares del país y que tengan que ser trasladados y vean aquí
6 por ejemplo que dice que hay un transitorio único que dice que se autoriza por un plazo de
7 2 años mientras que la Municipalidad de Puntarenas pueda aprobar un plan regulador
8 costero a otorgar concesiones de uso y aprovechamiento para esas familias.

9 Aquí lo que tengo es el informe de este proyecto de ley, ¿por qué?, porque en este momento
10 si no aplicamos para estas familias que están en esa situación, no se podría aplicar, ahora
11 vamos a las que sí están en este momento actualmente que sí ya tenemos que hacerle
12 reparación y mejoras y demás que se van a quedar en esta zona, no podríamos aplicarle
13 ningún bono. Por eso tenemos este transitorio que a las familias además se les está...,
14 bueno la Municipalidad de Puntarenas se les aplicaría también ese transitorio.

15 El estado de este proyecto de ley dice que está..., terminó la realización de mociones 137,
16 en la Comisión Especial de Puntarenas proveniente de Plenario, la última revisión fue el 12
17 del 6 de 2024, tiene dictamen afirmativo de mayoría por parte de la Comisión Especial de
18 Puntarenas y la comisión presentó el primer informe de mociones el 11 del 6 del 2025, el
19 informe integrado socio ambiental y jurídico, texto actualizado el 19 del 6 de 2025 y por acá,
20 el objetivo del proyecto de ley como le decía es que se tiene como objetivo fundamental no
21 sólo mejorar las condiciones de vida en los territorios insulares, sino también autorizar a la
22 Municipalidad de Puntarenas a otorgar nuevas concesiones o concesiones necesarias para
23 que emitan nuevos permisos de construcción para otorgamiento de bonos de vivienda en
24 la modalidad de construcción, incluyendo reubicación, actualmente esto no es posible
25 porque solamente podemos dar la construcción para la reparación de las viviendas que ya
26 están y esta medida no sólo facilita la implementación de proyectos de vivienda popular,
27 sino que también asegura que estos proyectos cumplan con los reglamentos de desarrollo
28 urbano garantizando un crecimiento ordenado y sostenible, además permito una mayor
29 participación y control local en la gestión de los recursos y la planificación urbana para
30 atender de manera efectiva las necesidades específicas de esas comunidades.

31 Esto básicamente es lo que lo que dice este proyecto y lo que nos lo decía básicamente la
32 Procuraduría General de la República. No sé si con esto les queda claro.

33 Ah bueno, por acá sí quería mencionarles las 3 leyes que menciona la Procuraduría en sus
34 dictámenes es la ley 6043 de la zona marítima terrestre, la ley 9242 que regula las

1 construcciones en la zona marítima terrestre y en la zona restringida y porque permite ahí
2 las construcciones y los permisos de concesión y los permisos de construcción y ahorita
3 actualmente y la ley 9577 que también es la de protección a los ocupantes de las zonas
4 clasificadas como especiales y que porque permite también, o sea, el tema del desalojo y
5 la demolición de obras de actividades comerciales, agropecuarias y de cualquier otra
6 actividad ilícita y el traslado de estas viviendas que también están ubicadas, construcciones
7 que están ubicadas en zonas restringidas y que por eso tienen que hacer el traslado de
8 estas viviendas a otras zonas de las Islas y que por eso este proyecto de ley que tendrían
9 que permitir una construcción total de cero con el bono familiar de vivienda. No sé si con
10 eso les queda claro y cualquier consulta con mucho gusto.

11 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias doña Ericka, ¿don Guillermo?, yo no sé si doña
12 Grettel ya se conectó, doña Grettel si sigo yo.

13 **Directora Presidente:** Aquí estoy hace ratillo.

14 **Director Carazo Campos:** Ah bueno, para que continúe usted doña Grettel.

15 **Directora Presidente:** Marcos hagamos una cosa, por favor seguís 5 minutos, yo tengo
16 que subirme al ascensor y pierdo señal, entonces prefiero que sigas vos y ya te aviso.

17 **Director Carazo Campos:** Okey, listo, adelante don Guillermo.

18 **Director Alvarado Herrera:** Gracias don Marcos, primero quisiera decirle a doña Ericka
19 que efectivamente contestó mis observaciones de la última discusión que fue el día viernes
20 en la mañana y voy a tratar entonces de explicar lo mismo que dije en esa oportunidad que
21 era que requería efectivamente conocer del proyecto de ley que permite las construcciones
22 nuevas en las Islas.

23 Y como usted lo ha señalado en este criterio de legalidad, eso se va a poder posibilitar
24 cuando se apruebe esta segunda ley, que como usted señala, que era lo que quería saber,
25 está para conocer mociones 137, es decir, todavía no tenemos un marco legal que nos
26 permita construir casas nuevas, pero voy a aprovechar para explicarme de todo el criterio.
27 Es claro que la Procuraduría señala que la única forma para poder desarrollar
28 construcciones nuevas en las Islas es que la Municipalidad cuente con un plan regulador
29 que posibilita, como cualquier otro plan regulador en zona marítimo terrestre en todo el país,
30 que las Municipalidades puedan dar concesiones.

31 Ese plan regulador, como le decía al principio a doña Lina, no se cuenta, no se tiene, por
32 tal motivo lo que se ha desarrollado en las Islas es bajo lo que igualmente señala la
33 Procuraduría y lo explicabas que es permitir la reparación u obras de mantenimiento y no
34 solo lo dice la Procuraduría, sino es lo que dice la primera ley que se aprobó de las Islas,

que efectivamente lo que autorizaban era utilizar un bono RAMT, por tal motivo efectivamente por el marco legal aprobado y por lo que nos dice la Procuraduría al no contarse con un plan regulador, por tal motivo no pueden haber concesiones, entonces lo único procedente, como lo ha señalado en el criterio doña Ericka, es la reparación u obras de mantenimiento de las viviendas ya existentes.

¿Qué es entonces lo que hizo la Municipalidad?, poder ir a un proyecto de ley nuevo está en mociones 137, que le permite la Municipalidad al no tener el plan regulador por espacios de 2 años, mientras hace el plan regulador y va al proceso de concesión que señala la propia Procuraduría, se le permita desarrollar un uso de suelo y bajo ese uso de suelo, ellos pueden dar permisos de construcción para ir a construcciones nuevas.

Como entonces lo señalabas, todavía no contamos con un marco legal para ir al proceso de construcción de una nueva vivienda y esas fueron mis observaciones del viernes, agradezco doña Ericka que contestaras bajo el criterio legal lo que pregunté. A mí me queda absolutamente claro, no solo por lo actuado anteriormente, tanto por la ley inicial aprobada, sino por lo que señala la Procuraduría, como efectivamente para construir casas nuevas teníamos que ir al plan regulador que permita el proceso de concesión y así permitir entonces la construcción de nuevas viviendas.

Me queda absolutamente claro, respondiste entonces mis observaciones del viernes, quedan absolutamente contestadas.

Nada más quisiera señalar, por un juicio de valor que se hizo al principio, es difícil para mí haber podido ver un criterio de legalidad que se nos mandó hoy a la 1 y 47 minutos, si me lo hubieran enviado ayer, como nos enviaron el criterio legal para el programa de titulación, yo igualmente lo hubiera leído, pero me es difícil leer un criterio que se me mande el mismo día a una hora de iniciar sesión. Gracias.

Director Carazo Campos: Gracias don Guillermo, ¿don Mauricio?, o no sé si alguien quiere..., doña Ericka quiere referirse a lo que dijo don Guillermo.

Yo nada más tengo una consulta con eso porque a mí me parece Ericka que, si bien es cierto, está esto, pero se dio un transitorio para que las Municipalidades aprobaran permisos hasta que esto saliera, ¿verdad?, y sobre ese transitorio creo que la Municipalidad Puntarenas es que está aprobando los permisos, si no me equivoco, no sé si usted me indica nada más para aclarar esa duda.

Sra. Masís Calderón: Sí déjenme compartirles lo que les decía de la ley 9242, esta es una de las leyes que cita la Procuraduría en su criterio, vean que esta ley dice así, el artículo 3 dice: *“las Municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo*

1 *terrestre que cuenten con un plan regulador costero vigente podrán conservar las*
2 *construcciones existentes siempre que se ajusten al plan y a la normativa ambiental*
3 *aplicable”, luego viene y dice: “cuando las construcciones existentes se ajusten al plan*
4 *regulador costero vigente sin necesidad de realizar ninguna modificación, el interesado*
5 *deberá gestionar la concesión pertinente en un plazo máximo de 6 meses, contado a partir*
6 *de la entrada en vigencia de esta ley”.*

7 Y esa ley entró a regir dice, el 9 de junio de 2024, pero aquí viene otra parte interesante
8 porque dice: “*agotado dicho plazo sin constatarse el cumplimiento de la prevención*
9 *mencionada, la Municipalidad procederá al desalojo y a la demolición de las obras*”, lo cual
10 no es la situación que estamos en esta situación, porque evidentemente no es la situación
11 de la Municipalidad de Puntarenas.

12 Luego dice: “*las Municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo*
13 *terrestre que no cuenten con un plan regulador costero vigente, dispondrán de 8 años para*
14 *completar la aprobación del plan*”, y luego aquí dice, “*que a partir de la entrada en vigencia*
15 *de la presente ley, las Municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona*
16 *marítimo terrestre, no podrán autorizar, ni permitir nuevas construcciones que no estén*
17 *respaldadas en una concesión debidamente aprobada e inscrita y ajustada al plan regulador*
18 *costero*”.

19 Pero en este caso evidentemente, igual las Municipalidades lo que dicen..., digamos en el
20 caso de la Municipalidad de Puntarenas, ellos como ya hay construcciones, o sea, son
21 construcciones que ya estaban vigentes, ya ellos tenían las concesiones y ya dieron las
22 concesiones, entonces en este caso todas las que ya están ahí, ya tienen el permiso de
23 construcción porque ya tenían concesiones, o sea, no son nuevas construcciones, sino que
24 como ya tenían las concesiones dadas y los permisos de construcción por eso es que en el
25 caso que nos decía Mariella en su momento o la Dirección FOSUVI, es que efectivamente
26 se está trabajando con permisos de construcción porque ya tienen las concesiones y que
27 el programa que se está dando sí es por preparación, ampliación y mejoras y que
28 efectivamente no es que se están haciendo traslados de las viviendas a otros sectores, que
29 sí las casas como tienen condiciones bastante deplorables, o sea, que tienen que sí se
30 hacen construcciones, muchas reparaciones, pero que no se están haciendo traslados, ni
31 se están haciendo nuevas concesiones, que es lo que al fin y al cabo establece el criterio
32 de la Procuraduría, que tendrían que darse una nueva concesión y no es lo que estamos
33 nosotros incumpliendo y que no son nuevos permisos, o sea, para que sea una nueva
34 concesión tendría que ser para hacer el traslado a otra vivienda.

1 **Director Carazo Campos:** Gracias doña Ericka. Don Mauricio.

2 **Sr. González Zumbado:** En esa última explicación quedé más confundido.

3 Entendía 3 posibilidades, la primera, que la persona no tenga permiso y no tenga concesión,
4 dicen que están como de manera irregular en la zona, en cuyo caso si ya tienen una
5 construcción hecha, lo que permite la Municipalidad es que la reparen o la mejoren.

6 El segundo caso sería a personas a las que la Municipalidad les dio concesiones, en cuyo
7 caso la lógica sería que les podrían dar un permiso para construir, pero eso tendría que
8 estar apegado a un plan regulador que pareciera que la Municipalidad Puntarenas no lo
9 tiene, por eso no hay concesiones o permisos de construcción de casas nuevas para las
10 familias que viven ahí, aunque tengan una concesión, más o menos es lo que estoy
11 entendiendo.

12 Y lo tercero sería el proyecto de ley que permitiría que eso se modifique y que se construyan
13 casas nuevas, siempre cuando las familias tengan concesiones y la Municipalidad tendría
14 2 años para tener un plan regulador que permita otorgar los permisos y mientras tanto lo
15 podría hacer sin el plan regulador, más o menos eso lo que estoy entendiendo Ericka.

16 Y ahora me queda la duda, con esa ley que existe y cuya vigencia llegó al 2022, la
17 Municipalidad está incumpliendo porque no tiene un plan regulador hasta la fecha,
18 entonces, cómo están otorgando concesiones o permisos, si no podrían porque no tienen
19 un plan regulador.

20 **Sra. Masís Calderón:** Es que hay otra ley que es la que le mencioné y después está la ley
21 9577 que es la protección a los ocupantes de zonas clasificadas como especiales y esa
22 dice que vence hasta el 13 de junio del 2027 y dice que esas son para las personas que
23 tienen que hacer la demolición de obra, la suspensión de actividades comerciales,
24 agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítimo
25 terrestre, entre otras bienes demaniales, salvo aquellas que sean ordenadas mediante
26 resolución judicial o administrativa en firme con fundamento en la comisión del daño
27 ambiental o la existencia de un peligro o amenaza al ambiente.

28 Entonces, por eso vuelvo y reitero, ya las viviendas que están ahí y lo que dijo la
29 Procuraduría es, las que están aquí y las que pueden continuar aquí, tienen una concesión
30 y como ya tienen concesión a esa les estamos dando permiso de construcción, porque lo
31 preliminar es que tengan el permiso de concesión, no podemos dar un permiso de
32 construcción si no tienen concesión, entonces si ya tienen la concesión, la gente paga un
33 canon, tienen el permiso de concesión, le damos el permiso de construcción y como tienen
34 ese permiso de construcción, aunque tengamos que hacer la remodelación de una

habitación, tiene que tener un permiso de construcción, entonces estas casas como están en una zona de protección, pero no tienen por qué moverse de ahí, hay situaciones, hay casas de manera específica o locales comerciales que no pueden permanecer ahí, porque están en una situación irregular, entonces a esas no les van a dar ni la concesión y si no tienen la concesión, mucho menos el permiso de construcción, esas son las que se tienen que trasladar a otro lugar, ¿si me entiende?

Entonces a eso son los que se tendrían que trasladar a otra zona de la Isla y a esas tendríamos que hacerle una casa nueva, que es lo que dice la Municipalidad, hay que trasladar o reubicar, que es lo que dice el proyecto de ley nuestro, reubicar viviendas, entonces en esos casos tendríamos que reconstruir y en esos casos para eso es el proyecto de ley, ahora a estas que como no tenemos que trasladarlas, ellos lo que están diciendo es, usted tiene una concesión de uso en este terreno, en este lugar y en este lugar como ya tiene la concesión le vamos a dar el permiso de construcción para que usted construya lo que tenga que construir, se supone que con esta ley estamos hablando que es reparación, ampliación o mejoras o lo que se tenga que hacer con ese permiso de construcción que ya tienen con la concesión y con eso es lo que se les está construyendo, porque no tiene que hacer trasladado.

Y con relación a esto que vos me decías, es este otro proyecto de ley que es para los que se tienen que trasladar y casos especiales, pero esa ley el plazo hasta el 2027, la ley 9577, ley de protección a los ocupantes de las zonas clasificadas como especiales e igual es que en estos casos Mauricio igual nosotros estamos metiéndonos en competencias de que yo no sé si la..., o sea, obviamente no es un tema que nosotros..., no sé si la Municipalidad está incumpliendo o no, me imagino que no porque esto es un tema de Procuraduría y demás, o sea, ya aquí si la Procuraduría emitió estos 4 leyes y obviamente nosotros las estamos consultando y estos no son competencias del BANHVI, ya como tal, pero aquí dice que esto vence el 13 de junio de 2027, según lo dispuesto en la ley 10489.

Sr. Muñoz Caravaca: Tal vez ahí don Marcos si me permite.

Director Carazo Campos: Adelante don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, yo quiero recalcar bien lo que dice la Licenciada Masís, nosotros nos estamos otorgando financiamiento en nuevas concesiones, se está haciendo un financiamiento de un bono en una concesión existente y también tenemos que tener claro una cosa, los que hemos ido a Islas sabemos de lo que estamos hablando acá, estas casas no es un RAMT común, no es vamos a cambiarle el techo, vamos a cambiar el sistema eléctrico, estas casas son casas que están deterioradísimas montones, entonces

1 aquí nosotros lo que estamos aplicando es un RAMT de reparación y de mantenimiento o
2 mejora de la vivienda, este tipo de RAMT en la Isla, obviamente así como es la Isla
3 suigéneris, también el RAMT es suigéneris, ¿por qué?, porque estamos prácticamente
4 reparando el 95 o 96, 97% de toda la vivienda, no estamos haciendo un traslado, no
5 estamos diciendo deje esa vivienda ahí y vamos a construir la casa nueva en otro lado
6 como bien lo decía Ericka, sino que estamos reparando ahí mismo, claro y ver la logística
7 hay que hacer también porque el problema aquí es que la vivienda tenemos que ir la
8 reparando, demoliendo y haciendo la nueva para que puedan vivir las personas ahí mismo,
9 o sea, es un tema de logística complicado, pero sí es un tema de logística y estamos
10 amparados en 2 cosas fundamentales, como decía Ericka, uno es que ahí estamos
11 trabajando en la misma concesión de la casa existente está, no estamos haciendo traslados
12 y la otra es que nos está facultando la Municipalidad de Puntarenas mediante un permiso
13 de construcción para poder entonces dar el visto bueno al financiamiento, entonces con
14 estos requisitos nosotros estamos trabajando en Islas y ahí es donde me encantaría que
15 ustedes vean en la calidad de vivienda que están ahorita actualmente.

16 Yo aplaudo también iniciativa de este nuevo proyecto de ley, donde viene a ampliar un poco
17 más el uso de los fondos ya cuando se pueda decir construcción de casa nueva, una casa
18 que está en playa, no se puede construir ahí, entonces toca trasladarla a otra nueva
19 concesión con esta nueva ley y además tenemos que tener claro algo que se hizo un censo
20 por parte del IMAS y del MIVAH para poder constatar cuáles eran las personas que
21 realmente están viviendo en Islas y no estar otorgando financiamientos o bonos a personas
22 que sean externas a las Islas. Entonces todos estos temas se analizaron a la hora de
23 empezar a sacar los paquetes de aprobaciones de bonos en Islas, entonces yo quería
24 ampliar un poquito más esta parte y aclarar bastante del tema del RAMT, hasta donde es
25 reparación, hasta donde es mejora o ampliación de estas viviendas que son necesarias
26 porque si fuéramos un RAMT como el que normalmente estamos acostumbrados que es
27 cambiar una reja, que es cambiar un techo, esto no aplicaría a Islas y eso estamos
28 clarísimos, yo creo que todos los que estamos en Junta cuando se empezaron a aprobar
29 estos primeros paquetes de Islas, estábamos conscientes de eso, igual eso queda también
30 explícito en nuestros informes donde se aplica un documento, una leyenda que se ha estado
31 aplicando en todos los informes, entonces yo creo que es necesario aclarar esto y dejarlo
32 de una vez zanjado, eso sería mi palabra.

33 **Director Carazo Campos:** Doña Lina, adelante.

34 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, gracias.

Así hemos venido aprobándolos todos, así hemos venido aprobando muchas casas, recuerdo hace que será 2 años que Dagoberto volvió de Islas con unas fotos que lo traían absolutamente conmovido y que nos conmovieron a todos y empezamos a meterle el hombro a ver qué hacíamos en Islas para mejorar las condiciones de esa gente, yo creo que si queremos hacer algo diferente lo tendríamos que hacer para el futuro y tendríamos que advertir, bueno, ya no queremos, porque no nos gusta aprobar bonos de Islas porque la Municipalidad no ha presentado el plan regulador, pero en las condiciones en las que hemos estado y en las que estamos, yo francamente considero que no sería correcto impedir la aprobación de los casos de Islas que nos trajo FOSUVI y hace 4 semanas o 3 semanas que andamos en esto y creo que queríamos oír el informe porque era un compromiso de hace muchos meses, de hace casi un año, como lo hemos dicho; sin embargo, incluso no consideraba que ese informe debiera obstaculizar la construcción de nuevas casas, porque si FOSUVI hubiera detectado que habían 3 casas que se alquilan o 5 casas que se alquilan como cabinas, eso no tendría por qué quitarle derecho de tener una casita decente a otra familia. Son historias que me parece que no debieran ir en paralelo, si alguien las alquila habría que actuar con quien las alquila, entonces yo quisiera proponer que creo que ya hemos discutido muchísimo sobre esto, hemos dedicado muchas horas y yo quisiera proponer que avanzáramos, coincido absolutamente con lo que acaba de plantear Walter, gracias.

Director Carazo Campos: Gracias Lina, no sé si alguien más tiene alguna consulta, no sé, doña Grettel, alguien, algunos compañeros.

Directora Presidente: Yo coincido plenamente con lo que acaba de decir doña Lina, coincido plenamente, no sé si alguien más tenga alguna observación.

Director Carazo Campos: Yo igual, también yo creo que se han evacuado todas las consultas, dudas y a no ser que Legal o Auditoría o alguien más tenga alguna otra causa, yo creo que hay que avanzar, ya costó un mundo que la Municipalidad Puntarenas aprobara los permisos, ahí está don Walter que lo diga, que ha estado detrás de eso y ya empezaron a salir, gracias a Dios, son familias que tienen rato esperando esta vivienda digna que se la merece igual que las de Barras, igual que las de Indígenas, que todos, entonces creo importante que avancemos, yo pediría igual don Walter y don Dagoberto, si no hay más, avanzar con el tema de traer los paquetes, que ya se había traído uno completo y demás, los que estén listos para aprobación para continuar con esto, ya la Municipalidad que creo que es la que más tenía tema en esto, ya está clarísima y ya por eso está aprobando los permisos, si no me equivoco, ¿verdad don Walter?

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es correcto don Marcos, aquí estamos ya con varios paquetes, igual
2 ya hay uno que ya se había presentado, pero no se terminó de discutir y yo creo que ya hay
3 1 o 2 más que vamos a tener listos para la próxima semana.

4 **Director Carazo Campos:** Excelente, entonces don Dagoberto adelante.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias don Marcos, solamente para reiterar 3 cosas muy puntuales,
6 lo primero es que ha quedado claro después de estas presentaciones que ha hecho Walter,
7 uno sobre los temas de calidad o detalles en aspectos constructivos, que si bien es cierto
8 hubo algunas dificultades al inicio han sido corregidas durante la marcha por parte de la
9 empresa a cargo y la supervisión de las entidades autorizadas.

10 El segundo, de las visitas que se realizaron, pues no se determinó como en algún momento
11 se señaló que las viviendas no estaban siendo utilizadas para los fines que fueron otorgadas
12 y eso es con base en las visitas, por supuesto es que podría presentarse alguna situación
13 y bueno para eso hay algunos procedimientos que se deben seguir si se llegase a
14 determinar a probar y a documentar que alguien no está utilizando la vivienda para los fines
15 correspondientes.

16 Y el tercer elemento tiene que ver con el aspecto ya más de legalidad, de si podemos o no
17 construir y en apego a cuál norma, a cuáles criterios, como bien lo ha explicado
18 ampliamente Ericka, estamos en un escenario donde los procesos constructivos que se
19 estén llevando a cabo, sean obras nuevas o sean de mejoramiento sobre las ya existentes,
20 tienen que realizarse en los mismos puntos, en los terrenos donde la Municipalidad ha dado
21 las concesiones correspondientes y por ende ha extendido los permisos de construcción,
22 sobre esto último, yo quisiera que todos quedemos sumamente claros, es un asunto de
23 competencia municipal, es un asunto que ha sido señalado por la Procuraduría y le ha dado
24 esa potestad a las Municipalidades, en cuyo caso no le corresponde al Banco a hacer una
25 valoración para determinar si la Municipalidad lo está haciendo bien o lo está haciendo mal,
26 todo pareciera que lo están haciendo en apego a los criterios que se han externado y dentro
27 del ámbito de sus competencias y responsabilidades y esa es la parte que nos corresponde
28 a nosotros.

29 Por otro lado, es claro que habrá que darle seguimiento al proyecto de ley puesto que viene
30 también a resolver la necesidad igualmente de vivienda que tienen muchas otras familias
31 que tienen que ser ubicadas dentro de los mismos territorios insulares, de manera que
32 vamos a seguirle dando seguimiento como lo hemos hecho hasta ahora, porque también
33 consideramos que es una herramienta necesaria para consolidar la atención en los
34 programas de vivienda de las Islas.

Y finalmente a mí me parece que después de toda estas lecciones aprendidas que hemos tenido en las fases constructivas que se han realizado de los proyectos que se han financiado, creo que hay una lección aprendida también que tenemos que capitalizar y es sin duda el reforzamiento al seguimiento de las fiscalizaciones por parte de las entidades autorizadas y también por nuestro equipo, en cuyo caso también estaremos valorando la necesidad de que las inversiones en territorios insulares, así como en territorios indígenas, en algunos aspectos se han manejado de la misma forma en que manejamos los proyectos, es decir, la firma de contratos correspondientes y emisión de garantías correspondientes para garantizar aún más la inversión que estamos realizando, es una discusión que vamos a tener en los próximos días de cara a una evaluación que hemos hecho no sólo en Islas, sino también en territorios indígenas que nos obligan a salvaguardar cada vez más este tipo de inversiones.

Por lo pronto, es decisión de la Junta Directiva efectivamente, si continuamos con el proceso para que los casos que están trámite sean presentados para la aprobación correspondiente.

Director Carazo Campos: Perfecto. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Rápidamente, como se van a traer los expedientes de aprobación de bonos, yo quisiera pedirle a don Walter que dentro del criterio técnico se externen las 2 cosas que señala la Procuraduría, si efectivamente es reparación, se señale y si es construcción nueva, se señale el criterio de la Municipalidad de haber otorgado un permiso de construcción para una casa nueva, porque la familia cuenta con una concesión, así que quisiera que eso cuando suban los expedientes queden claros porque por supuesto sólo se nos permite lo que la normativa señala y en este caso lo que señala la Procuraduría es que bajo el criterio de zona marítimo terrestre, sólo se puede construir una vivienda nueva cuando la Municipalidad ha otorgado una concesión y lo único que está habilitado por ahora es la reparación o mantenimiento de las construcciones existentes. Así que, don Walter, le pido que al subirlas, se externen claramente las 2 cosas y sí cumple con lo señalado por los criterios de la Procuraduría yo lo aprobare, si no, no tendré el asidero legal para poder hacerlo, gracias.

Director Carazo Campos: Don Guillermo hay un tema, recuerde que los proyectos se le suben a la Municipalidad tanto en la APC, como la reparación o como permiso nuevo, entonces eso ya viene aprobado por las Municipalidades cuando se aprueba el permiso también como tal y si la Muni no aprueba el permiso, es porque no cumple ninguna de las 2, entonces eso para que nos quede ahí también claro a la hora de tramitar un permiso cuando se sube a la plataforma, al APC del Colegio de Ingenieros, la Municipalidad aprueba

1 por ese sistema y cumple ya sea se tiene que subir como reparación o como permiso de
2 obra nueva, esas son las 2 modalidades que se suben.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Precisamente yo complemento lo que dice don Marcos. Don
4 Guillermo, recuerde que nosotros aquí estamos aprobando cuando vienen con los permisos
5 respectivos y si un gobierno local está dando ya un permiso para hacer obras en Islas,
6 nosotros no tenemos que estar cuestionando el permiso, ya ellos dieron el permiso, para
7 nosotros es suficiente para continuar adelante con el financiamiento de ese bono. Entonces
8 no le hallo sentido, sinceramente, con todo respeto don Guillermo, que tengamos que
9 reiterar sobre eso, cuando ya viene un permiso dado por un gobierno local que es calificado
10 para decidir si lo que se está haciendo ahí es una reparación o es una obra nueva.

11 **Director Alvarado Herrera:** Sí, lo único don Walter, por supuesto comprendo el proceso
12 para desarrollar el proceso constructivo, lo único es que nosotros la aprobación del bono
13 en las Islas, tiene que ver efectivamente con un proceso de reparación, ampliación o mejora,
14 eso es lo que tenemos aprobado hasta ahora, lo que dice la Procuraduría extiende ese
15 proceso, a decir que si hay una concesión otorgada por la Muni, efectivamente podemos ir
16 al proceso de construcción nueva, aun cuando el proceso legal todavía no [inintendible] en
17 la Asamblea Legislativa y una cosa es efectivamente tener por parte de la Municipalidad un
18 proceso de aprobación constructivo y otro el marco legal que nos permita aplicar los bonos.

19 **Director Carazo Campos:** Doña Grettel.

20 **Directora Presidente:** Gracias Marcos, bueno, aparte de lo que he comentado ahorita don
21 Guillermo, yo quería sí tal vez como que en el acuerdo se indique que se van a hacer las
22 inspecciones y tomar las medidas necesarias para verificar que las viviendas se estén
23 utilizando según su fin, porque no podemos obviar que está el tema de la denuncia y demás
24 y no podemos obviarlo, entonces en el acuerdo creo que esa parte debería de quedar
25 explícita, que se va a hacer la inspección necesaria para identificar o para obtener hallazgos
26 y tomar las medidas legales o el ámbito que se necesiten correspondientes; eso creo muy
27 importante.

28 Y lo otro que quería es indicarle a Dago y al equipo, que, si gustan desde aquí, desde mi
29 Despacho, podemos ver el tema del proyecto de ley para nosotros a través de Yordan y
30 Alejandro Barrantes y demás, impulsarlo. Entonces no sé si te parece Dago, podés
31 mandarlo a Yordan y a mí para que nosotros lo veamos con Alejandro y ver cómo podemos
32 moverlo, porque sí, la verdad es que es un tema que vendría a solucionar mucho a futuro
33 también, creo que es potable políticamente, es súper potable también.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señora, tiene buen ambiente de hecho, pero no está demás el impulso que podamos darle desde el Ministerio, así que con mucho gusto procedo y me parece muy bien.

Director Carazo Campos: Bueno, yo creo que estaríamos claros con este punto y lo que queda es don Dagoberto, don Walter, no sé si este jueves va a haber sesión o a partir de jueves y lunes traer lo que tengamos listo para aprobación y tal vez yo creo Walter que lo que sería importante es que se indique, para que don Guillermo esté tranquilo, que el permiso de construcción está aprobado y que cuenta con el uso de la Municipalidad, al igual que se hace en las Barras, que tiene que tener un permiso de uso. Yo creo que por ahí estaría solucionado el tema, entonces creería yo que con eso estamos claros y ver si ya podemos empezar a traerlos para la aprobación respectiva, no hay que tomar acuerdo ni nada, porque creo que no lo necesitaba, era simplemente información y con esto quedaría resuelto un acuerdo que estaba pendiente y lo que se ha solicitado por los compañeros en su momento don Guillermo y doña Lina, entonces ver si jueves hay sesión extraordinaria, doña Grettel lo verá con don Dagoberto y ver si hay ya el paquete que vimos la última vez que estaba listo, traerlo y ya para el próximo lunes traer lo que reste.

¿Doña Ericka?

Sra. Masís Calderón: Sí, nada más era si me podía retirar, es que los martes yo estoy en una especialización, entonces Marcela sí va a continuar con la sesión de Junta. Era para decirle a don Dagoberto y a doña Grettel y a los demás miembros y si podía integrarse Marcela para continuar con la sesión de Junta y me podía retirar si ya terminamos con ese tema.

Director Carazo Campos: Si, ya le iba decir a doña Grettel que si por lo menos podemos ver esto de las 4 operaciones y verlo de los 56 bonos extraordinarios y salir con eso.

Sr. Hidalgo Cortés: Ericka, de mi parte no hay problema, entra Marcela y se puede retirar.

Sra. Masís Calderón: Muchas gracias, muy amables, con mucho gusto, estamos para servirles.

Director Carazo Campos: Entonces continuemos con las 4 operaciones de bono familiar don Dagoberto, que no se quien las trae.

[Se retira de la sesión la señora Masís Calderón y se incorpora la señora Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal]

5° Presentación sobre la situación de cuatro operaciones de bono familiar de vivienda

Sr. Hidalgo Cortés: Adelante Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Vamos a hacer una presentación, voy a tratar de ser ejecutivo porque sí también hay otros temitas de que me tienen muy preocupado, que hay que verlos hoy, ojalá podamos lograr verlos, que son temas que han estado ahí en agenda varias semanas y no hemos logrado avanzar, pero vamos a hacer una presentación con respecto a estas 4 operaciones y por qué traerlos acá, porque son 4 casos que son inusuales dentro de la aplicación del artículo 59, aquí vamos a revisar un poquito lo que es el perfil de solicitante, el nivel de ingresos, la capacidad pago y el tipo de vivienda al cual está aspirando, además vamos a examinar las condiciones particulares de sus solicitantes, entonces voy a empezar con operación número uno.

La identificación del núcleo familiar es una pareja en unión de hecho, masculino de 42 años y la femenina de 45, residen actualmente en Hatillo en un condominio, que según declaración tienen un contrato preferencial con el propietario el condominio donde les cobra apenas la mitad del alquiler.

Las condiciones socioeconómicas, el ingreso reportado de 400 mil colones, el ingreso neto real reportado según comprobante salarial es de ¢ 355,360.00 (trescientos cincuenta y cinco mil trescientos sesenta colones), el Banco Popular como entidad financiera reportó erróneamente un ingreso neto de trescientos noventa y cinco mil, lo cual sobreestima la capacidad pago, entonces desde ahí ya empezamos a ver que habían algunos ajustes que se tienen que hacer sobre esta operación y no califican para crédito regular, debido a que no alcanzan el salario mínimo requerido de doscientos setenta mil colones líquidos.

Continuando con esta operación, las condiciones habitacionales actuales la familia habita en un condominio en condiciones adecuadas, seguras, estables con acabos en muy buen estado y de estilo moderno, no se evidencia hacinamiento, ni condiciones insalubres, no presentan riesgos y cuenta con acceso pleno a todos los servicios públicos.

La propuesta de solución habitacional, este núcleo familiar solicita un bono para comprar una vivienda en condominio de 80 metros cuadrados, como todos sabemos es una familia que son solamente ellos 2 y estos 80 metros cuadrados supera el estándar que normalmente nosotros hemos estado aprobando de vivienda social, que es de 42 metros cuadrados, casi al 100%.

La vivienda por adquirir está ubicada en un condominio de reciente construcción ubicado en una zona urbana en Hatillo, la misma es una casa nueva con una vida útil estimada de 60 años, la solitud de bono es por treinta millones y el crédito complementario por

diecinueve millones, se emite en la operación financiera el cálculo de la cuota condominal, lo cual también afectaría un poco más la sostenibilidad económica de la solución.

Situaciones de vulnerabilidad del artículo 59, como base en la normativa del bono de artículo 59, está destinado a familias que, en condición de extrema necesidad, riesgo social o afectación por desastre, discapacidad o condición especial, en este caso como podemos ver no hay personas adultas mayores, no hay personas con discapacidad, no hay menores de edad, no presenta afectación por desastre natural y no evidencia hacinamiento, ni riesgo físico social. El entorno actual donde ellos están es adecuado y digno.

Más observaciones y ya llegamos después a lo que es la conclusión, el informe de trabajo social concluye que la familia se encuentra en condiciones de extrema necesidad, únicamente por el hecho de haber residido en 9 viviendas distintas anteriormente, este criterio no corresponde a las condiciones de vulnerabilidad, ni a pobreza extrema, los ingresos fueron calificados como medios, lo cual contradice la justificación de extrema necesidad.

Entonces como conclusiones tenemos que luego de realizar el análisis integral por parte de nuestra analista del núcleo familiar, se determina que la familia no califica para el bono vivienda bajo el artículo 59, ya que no se encuentra en condición de vulnerabilidad social, económica, física o de salud, habita actualmente en condiciones adecuadas y estables, la operación financiera presenta inconsistencias en los ingresos reportados y la solución habitacional solicitada excede las condiciones establecidas para población de extrema necesidad.

Entonces, la Administración para este caso no recomienda el otorgamiento del beneficio del artículo 59.

Voy con la operación 2, igual vamos a ver 7 puntos, el identificador de núcleo familiar, el núcleo familiar es una madre de 44 años, un hijo mayor de edad y dos hijos adolescentes, la madre es de nacionalidad Nicaragüense, reside en el país desde hace 6 años, ingresó a los 38 años, 2 de sus hijos de padre de Nicaragüense y una hija menor es de un ciudadano Estadounidense que no le otorgó sus apellidos, la menor recibe apoyo municipal en forma de subsidio para pasajes e internet.

Condiciones socioeconómicas, el único ingreso es por parte de la señora, tiene ingresos brutos familiares de cuatrocientos cincuenta mil, el ingreso neto real es de cuatrocientos cinco mil, según la constancia salarial, la entidad igual Banco Popular reportó erróneamente un ingreso neto de cuatrocientos cuarenta y cinco mil, lo cual sobreestima la capacidad

1 pago y no califica para crédito regular debido a que no alcanza el salario mínimo requerido,
2 los doscientos setenta mil líquidos.

3 Igual tenemos condiciones habitacionales actuales, residen en una vivienda alquilada
4 desde hace 3 años, según el informe de la trabajadora social, la casa presenta algunos
5 aspectos en estado regular, sin embargo, el arrendante realiza las reparaciones cuando
6 son solicitadas, la vivienda no presenta riesgos físicos, estructurales o sociales, cuenta con
7 acceso pleno a servicios públicos y entorno urbano consolidado, no se evidencia
8 hacinamiento, ni condiciones de insalubridad.

9 La propuesta de solución habitacional, igual se solicita una compra de una vivienda en un
10 condominio de 86 metros cuadrados, lo que excede lo que nosotros hemos estado
11 financiando que es de 42 metros cuadrados, la vivienda por adquirir está ubicada en un
12 condominio de reciente de construcción ubicado en la zona urbana de Hatillo, San José, la
13 misma es una casa nueva, una habitación o una vivienda nuevas con una vida útil estimada
14 de 60 años, con una vida útil remanente de 59.

15 La operación financiera según opción de venta es por un monto total de cuarenta y seis
16 millones distribuidos de la siguiente forma, según planteamiento de la entidad financiera
17 solicitan un bono de treinta millones y un crédito de complementario de diecinueve, esos
18 son cuarenta y nueve millones, porque ahí hay gastos también de administrativos y de
19 formalización que se incluyen dentro de esos tres millones que hacen la diferencia entre
20 cuarenta y seis y cuarenta y nueve millones, solicitan en la operación financiera el cálculo
21 de una cuota condominal, lo cual también afectaría la sostenibilidad económica de la
22 solución.

23 Seguimos con el punto 5, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa el bono
24 bajo este artículo 59 está dirigido a las familias en condiciones de extrema necesidad, en
25 este caso no existen personas adultas mayores, no hay miembros con discapacidad y no
26 hay situación de riesgo social, ni afectación por desastre natural, la familia habita en
27 condiciones relativamente estables con accesos a servicios y vivienda que es en estado
28 aceptable.

29 Observaciones sobre el análisis social presentado por la entidad, como decíamos
30 anteriormente el Banco Popular reporta un ingreso neto mayor al real, cuatrocientos
31 cuarenta y cinco mil, versus cuatrocientos cinco mil, lo cual incrementa artificialmente la
32 capacidad pago, la trabajadora social manifiesta únicamente que la vivienda presenta
33 aspectos en regular estado, pero reconoce que las condiciones de habitabilidad son
34 corregidas oportunamente por el arrendante, los ingresos fueron calificados como medios,

lo cual contradice la justificación de extrema necesidad, no se presentan hallazgos que sustenten una condición de extrema necesidad conforme a lo que establece el artículo 59. Entonces la conclusión, luego de realizar el análisis por parte de nuestro analista es que no se encuentra en condición de vulnerabilidad socioeconómica, física o salud, habita actualmente en condiciones aceptables y estables, sin riesgo social, ni físico la solución habitacional solicitada supera los parámetros de vivienda interés social y la operación financiera presenta inconsistencias en los ingresos reportados, por tanto esta Administración tampoco recomienda el otorgamiento o beneficio a esta familia bajo el artículo 59 de la ley 7052.

Continuamos con la operación 3, el identificador del núcleo familiar es una madre de 25 años y un hijo menor de 3 años, la jefa hogar es la única persona que aporta ingresos económicos, las condiciones socioeconómicas, ingreso bruto reportado en constancia salarial es de ¢ 394,470.00 (trescientos noventa y cuatro mil cuatrocientos setenta colones) y el ingreso neto real de trescientos cincuenta y dos mil, la entidad financiera reportó erróneamente un ingreso neto de trescientos ochenta mil, igual sobre estimando la capacidad de pago.

La solicitante labora como operaria, si bien es cierto nadie está seguro de por vida en un trabajo, ya que cualquier situación podría suceder, sin embargo, ese tipo de ocupación se caracteriza por ser de contratación temporal o por temporadas, lo que implicaría que en determinados periodos el trabajo puede disminuir, incluso presentarse despidos masivos afectando la estabilidad de ingresos y la capacidad pago a largo plazo.

Condiciones habitacionales actuales: la familia reside en el asentamiento informal El Erizo, eso se ubica en Alajuela, en una vivienda que presenta condiciones de deterioro significativo, algo importante, ella es operaria actualmente en El Coyol de Alajuela también. Se ubica en el segundo piso de una estructura madera con escaleras en mal estado, paredes, techos y pisos en madera deteriorada, no cuenta con ventanas de cristal y presenta filtraciones y goteras, la vivienda se inunda durante las lluvias por encontrarse en zona baja, comparte servicios públicos de agua y electricidad con las familias del asentamiento, el sector presenta altos índices de inseguridad incluyendo asaltos, balaceras, ventas y consumo de droga en vía pública, la solicitante y su familia ha sido objeto de amenaza debido a conflictos con presuntos distribuidores de droga en la comunidad.

Estas condiciones realmente reflejan un alto nivel de riesgo, físico y social lo que ubica a la familia dentro del parámetro de extrema necesidad.

La propuesta solución habitacional, la familia solicita un bono para compra de vivienda existente en condominio de 77 metros cuadrados, igual que los otros 2 anteriores que excede los 42 metros cuadrados que es lo que normalmente nosotros financiamos, la vivienda cuenta con 2 dormitorios y un baño, se trata una casa con vida útil de 65 años, con una vida útil remanente estimada de 62, el costo total de la solución es de cuarenta y seis millones, por lo cual solicitan treinta millones de bono y complementan con crédito de dieciocho punto ocho millones.

La vivienda propuesta supera ampliamente la vivienda de interés social y ésta también se ubica en Hatillo, entonces podemos hacer también una referencia de que, si su trabajo actualmente es en El Coyol en Alajuela, ella vive en Alajuela, se estaría desplazando a Hatillo, cosa que podría entonces incrementar también los gastos y los tiempos que tendría que hacer esta persona para desplazarse a su centro de trabajo.

Para continuar el núcleo familiar está compuesto por una madre y un joven, hijo menor, como la madre como única proveedora, habita en un asentamiento informal en condiciones estructurales sociales de alto riesgo, la vivienda actual es precaria y carece condiciones, la comunidad presenta niveles de delincuencia y violencia que amenazan directamente a la seguridad familiar, entonces con todo lo anterior, sí reúne las condiciones para ser considerada en el marco de extrema necesidad, se identifican inconsistencias en los ingresos reportados sobre un análisis social presentado, el monto neto consignado por la entidad financiera es mayor al acreditado por la constancia salarial, la propuesta de vivienda excede los parámetros de una solución de interés social, lo cual se no se ajusta los criterios de priorización en estos casos, el estudio de trabajo social indica que impresiona que esta familia pueda tener la capacidad para asumir una deuda hipotecaria, así lo dice textualmente, aunque la familia califica por su situación de vulnerabilidad, el tipo solución planteada no resulta adecuada.

En conclusión, el análisis integral del caso determina que la familia sí se encuentra en condición de extrema necesidad, dado que reside en un asentamiento informal en condiciones precariedad y de riesgo social, el hogar está compuesto por una madre soltera con un hijo menor de edad, no obstante, la solución habitacional solicitada no corresponde a los parámetros del bono bajo el artículo 59, la vivienda a adquirir excede las dimensiones de la vivienda de interés social y el costo total es elevado en comparación con la solución de menor valor previstas para familias en situación de extrema necesidad, entonces por lo tanto, si bien la familia califica con beneficiaria del bono, la solución planteada o solicitada no cumple o no procede con los términos que normalmente nosotros estamos aprobando

1 en el Banco, recomendamos entonces optar por una vivienda de menor valor y ajustada a
2 los parámetros del programa.

3 Ya para ir finalizando la operación 4, es un núcleo familiar que está conformado por 2
4 miembros, un hijo de 37 años jefe de hogar y su madre de 64 años, ambos han vivido juntos
5 durante la mayor parte de sus vidas, la madre trabajó como empleada doméstica hasta
6 sufrir una caída que le ocasionó lesión en un brazo lo que le impide continuar
7 desempeñándose en esa labor, actualmente el único que aporta ingresos al hogar es el
8 jefe familia, el hijo, cabe mencionar que Jonathan tiene una hija, el señor este jefe hogar,
9 tiene una hija del cual mantiene custodia compartida con la madre de esta, por lo que en
10 periodos de tiempo la hija permanece bajo el techo de su padre.

11 Sus condiciones socioeconómicas, el jefe de hogar trabaja como oficial de seguridad en
12 una asociación por 9 años de estabilidad laboral como oficial de seguridad, según la
13 constancia salarial él tiene un ingreso neto de ₡ 373,901.00 (trescientos setenta y tres mil
14 novecientos un colones), la entidad autorizada igual vuelve a incurrir en un ingreso neto
15 superior de cuatrocientos veinte mil, la madre no aporta ingresos debido a su limitación
16 física derivada de su lesión, ellos actualmente habitan en una vivienda alquilada en la zona
17 de Curridabat, no se reportan riesgos sociales o de inseguridad en la zona, la vivienda es
18 oscura, carece de tragaluces, las ventanas con cristal en estado funcional, piso de mosaico
19 antiguo deteriorado con el paso del tiempo, paredes de concreto con problemas de
20 humedad y presenta comején en las partes de madera, el techo también tiene goteras, el
21 arrendador realiza reparaciones periódicas, lo cual mitiga parcialmente las condiciones
22 deficientes.

23 La familia desea adquirir una vivienda existente ubicada en San José, Curridabat, el
24 inmueble consta de 3 dormitorios y un baño, con un área de 59 metros cuadrados, lo que
25 supera levemente el estándar mínimo de interés social.

26 Aquí vamos a hacer un alto en el camino para explicarles, ellos están optando por una
27 vivienda que sí podría calificar, supera levemente, pero como vamos a ver más adelante la
28 vivienda por adquirir tal vez no de la adecuada.

29 El avalúo indica que la vivienda tiene una vida útil de 75 años, quedándose en una vida útil
30 remanente estimada de 28 años, la propiedad está ubicada en un condominio tipo torre, el
31 sistema eléctrico se encuentra en embebido en el concreto lo que impidió su revisión, la
32 ducha no está entubada por lo que requiere reparación.

33 Según la opción de compraventa, el precio del inmueble es de cuarenta y un millones
34 quinientos mil, el comprador entregó como señal de trato el 10% de ese valor, o sea, cuatro

1 millones ciento cincuenta mil y la entidad autorizada propone un bono de treinta millones,
2 complementado por un crédito de trece, punto cinco.

3 La madre del jefe de familia tiene 64 años, lo que ubica como persona alta mayor, la
4 limitación física derivada de su accidente reduce la capacidad de contribuir
5 económicamente, las condiciones actuales de vivienda presentan deficiencias
6 estructurales, humedad, goteras, deterioro de pisos y paredes y el jefe hogar cuenta con
7 estabilidad laboral lo que favorece la capacidad de sostenimiento de una solución
8 habitacional.

9 Observaciones sobre el sobre el análisis social, existen inconsistencias, igual en el cálculo
10 de ingresos, o sea, los 4 casos siempre hubo una inconsistencia hacia arriba en lo que fue
11 el cálculo del ingreso neto de las familias, en este caso se reportó cuatrocientos veinte mil
12 colones y realmente según las colillas eran trescientos setenta y tres mil novecientos
13 colones, la vivienda no presenta características modernas y tiene limitaciones técnicas, el
14 sistema eléctrico no verificado y la ducha sin entubar, lo que cuestiona su conveniencia
15 como inversión a largo plazo.

16 Conclusión, el análisis integral de este caso determina que la familia sí podría calificar para
17 el bono de vivienda bajo el artículo 59, considerando la presencia de un adulto mayor, las
18 limitaciones físicas de esta señora y las condiciones habitacionales deficientes, sin
19 embargo, la solución habitacional propuesta no resulta la más accesible ni adecuada, las
20 condiciones estructurales no son óptimas o requiere reparaciones, se recomienda que la
21 familia opte por una solución más accesible y ajustada a los parámetros de vivienda de
22 interés social garantizando mayor seguridad financiera y habitacional.

23 Entonces en conclusión para este último caso, el núcleo familiar sí califica para el beneficio
24 del bono, pero se sugiere valorar alternativas habitacionales más convenientes y
25 accesibles, tanto para la señora como en lo que es la calidad de la vivienda.

26 Ya, conclusiones generales y criterio de la Administración, por supuesto las operaciones 1
27 y 2 definitivamente no califican con base al artículo 59 del sistema, las operaciones 3 y 4
28 por su ingreso y por las condiciones socioeconómicas son sujeto a financiamiento mediante
29 el artículo 59, sin embargo, las soluciones de vivienda propuestas no cumplen por área y
30 en el caso particular de la operación 4, la vivienda propuesta tiene elementos físicos como
31 conexiones eléctricas no comprobadas y la no existencia del entubado de la ducha, que no
32 califica para ser financiada su compra.

1 Si se aprueban estos casos abriría un portillo de posibilidades que se sigan presentando
2 más casos de este tipo y ha existido una presión inusual a lo interno y externo del Banco
3 para que se aprueben estas soluciones.

4 El criterio de la Administración, las familias de las operaciones 1 y 2, por sus condiciones
5 socioeconómicas, perfil en general e ingresos no califican para ser financiados por el
6 artículo 59 del Sistema, además las soluciones propuestas por su área, acabados y costos
7 no se recomiendan para ser financiados.

8 Y por último, las familias de las operaciones 3 y 4, por sus ingresos sí podrían optar para
9 financiamiento para la vivienda mediante artículo 59 pues sí tienen el perfil más aproximado
10 a extrema necesidad y por sus condiciones económicas; sin embargo, las soluciones
11 propuestas por su área, acabados y costos, lo que es en la operación número 3, no son
12 financiables y en caso de la operación 4, las condiciones de la vivienda que está sugerida
13 para compra posee varios elementos que deberán ser corregidos para que se cumplan
14 normativa y vigente, o bien, buscar una alternativa que se ajuste a lo que normalmente
15 financiamos en el artículo 59. Eso sería doña Grettel y don Marcos el informe de estas 4
16 operaciones.

17 **Director Carazo Campos:** ¿Doña Eloísa?

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, muy rapidito, es que a mí me ha llamado la atención, así
19 como los presentan es un poco difícil para poder tomar un criterio más certero, pero es que
20 dice que no son de extrema necesidad, entonces yo quisiera saber, ¿qué es lo que se llama
21 extrema necesidad?, porque todo lo que es salario y medio para abajo califica para artículo
22 59 y ahí ya es un tema de monto de ingreso.

23 Entonces quisiera que me dijeran claro, ¿qué es extrema necesidad?, y vamos a ver los
24 primeros, probablemente, como fue tan rápido no recuerdo, el primero y el segundo no
25 calificaban básicamente porque tomaban un crédito, aunque yo creo que todos los casos
26 les tocaba tomar un crédito.

27 Entonces, no me quedó bien claro la primera y segunda, si bien es cierto, la solución puede
28 ser que estén comprando o entrando en una solución muy cara, quizás lo más complicado
29 ahí o lo que lo saca de un poquito de la historia es el tamaño de la vivienda, porque montos
30 de estos hemos aprobado nosotros un montón, todo lo que son proyectos artículo 59 ahorita
31 superan los treinta millones y ellos estarían también más bien tomando un crédito, entonces
32 si el Banco está definiendo que sí pueden tomar el crédito, entonces no entiendo por qué
33 nosotros consideramos que no, en esos casos básicamente.

Después, con 64 años es adulta mayor o con 65, tenía la curiosidad, 60 era una adulta mayor antes, pero ahorita no sé, pero sí me preocupa como el tipo de análisis y después claro que es fácil de decir que consigan otra solución, pero qué difícil conseguirla y no sé han hecho su esfuerzo, alguien les ha ayudado con este tema y han identificado estas soluciones que probablemente algunas escapen, como bien dicen, de los ingresos, siempre hemos dicho que ojalá la gente que está en cuatrocientos cincuenta para abajo pudiera tomar un crédito, aquí ellos están arriesgando a tomarlo y el Banco le dice que se los da, entonces por qué nosotros le decimos que no, que no se lo deberían de dar, estamos cuestionando a la entidad autorizada que hace el análisis y nosotros estamos tomando criterio, contrario a lo que dice la entidad, eso es como lo que me preocupa de decir que no los vamos a aprobar del todo.

Sr. Muñoz Caravaca: Okey, vamos a ver, por eso lo estamos trayendo ante ustedes, primero, nosotros no somos los que lo aprobamos, nosotros lo traemos aquí para recomendación ante ustedes, estos casos son diferentes a los que hemos estado analizando, no tanto por el ingreso, sino por la solución habitacional que ellos están optando. En los primeros 2 casos son soluciones de 82 metros cuadrados, doña Eloísa, superan ampliamente lo que normalmente ustedes han estado probando, que son soluciones siempre de 42 metros, de 50 metros, como el tercer caso, digamos que ahí sí es ligeramente por encima del área que normalmente se está aprobando, pero uno dice en estos casos sí aplica, tampoco es diferencia, pero pasar de 42 metros a 80 metros, a 77 metros, ahí es donde empezamos a ver que hay una diferencia sustancial y máxime que, voy a poner el primer caso, es una familia que es un núcleo de una pareja, no tiene ni siquiera hijos y quieren optar por un bono crédito para 80 metros cuadrados, entonces ahí donde uno empieza a analizarlo y además de que también hay inconsistencias por parte de la entidad autorizada que no sé si fue un error involuntario, pero están inflando siempre hacia arriba el ingreso neto de la solución; en el caso 1 y 2, eso es lo que se está dando como conclusiones generales. Igual ellos actualmente no están viviendo en una situación precaria en el caso 1, lo que precisamente hoy están viviendo en un condominio con muy buenos acabados, un condominio que tiene todos los servicios y que ellos tienen un contrato que se está cobrando la mitad del alquiler que normalmente se estaría cobrando en ese condominio, entonces el análisis que hace nuestro analista valga la redundancia es que no están en situación precaria en ese momento, no está en situación de riesgo social y están optando por una solución que amplía en demasía lo que es el área y acabados de lo que normalmente nosotros estamos aprobando en un artículo 59.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más otra preguntita rápida. En algún momento hemos
2 definido que hay un monto mínimo de ingreso para tomar un crédito, porque lo veo como
3 que lo están poniendo en doscientos cuarenta mil, algo así como que si la gente gana eso
4 no puede tomar un crédito, ¿es así?, doscientos veinte creo.

5 **Director Carazo Campos:** Dos setenta es lo que decía, pero es tema de entidad, no
6 nosotros.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** No, creo que el análisis es de nosotros.

8 **Director Carazo Campos:** Ah, sí, no sé, don Walter, ese análisis del crédito de dos setenta,
9 ¿es tema nuestro o tema de la entidad?

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ya les voy a dar la respuesta, eso tiene que ver con una restricción
11 normativa que establece que a personas con un nivel de ingreso "x" se le imposibilita el
12 otorgamiento de crédito, pero ya les voy a dar la respuesta exacta.

13 **Director Carazo Campos:** Yo quiero fortalecer un poco la línea de doña Eloísa, voy a
14 aprovecharme, a mí me gustaría saber, ahí está don Mauricio que tiene la mano alzada, tal
15 vez aprovechamos y Mauricio y por Legal, don Walter dice que nosotros hemos estado
16 aprobando casos de 42 y 51 y que por qué es una casa de 80 metros no cumple para
17 artículo 59.

18 Yo no sé si en la ley o en nuestro reglamento hay estipulado que tiene que ser una casa de
19 42 o de 50 metros, la de 50 es para adulto mayor o para discapacidad, no sé si eso está
20 establecido como tal, yo no me acuerdo y me gustaría saberlo legalmente.

21 Y dos, si estamos pagando por una casa de 80 metros cuadrados, cuarenta y tres millones,
22 nosotros hoy pagamos por una casa de 42, hemos pagado cuarenta y tres millones, se
23 pagó el último condominio que se compró donde las familias dieron un aporte, que se
24 aprobó, todos contentos porque dijimos que la familia estaba aportando diez u once millones
25 y se pagó cuarenta y tres millones por una vivienda de 42 metros y hoy está pagándose de
26 cuarenta y tres millones por una vivienda de 80 metros y estamos diciendo que no estamos
27 contentos, o sea, en algún momento cuando don Guillermo en algunos casos que no
28 aprueba casas de 3 dormitorios, porque dice que es una familia de 2 personas, algunos
29 decían por qué tiene que ver si la casa la consiguió con veinte millones y tiene 3 dormitorios,
30 hoy yo pregunto qué tiene que ver que tenga 80 metros y que la familia es bendecida porque
31 le están dando un precio de una casa de 42 que pagamos nosotros siempre en
32 condominios, me queda la duda, nosotros podemos decir, no estamos de acuerdo en pagar
33 por 80 metros cuadrados ya con un avalúo y todo, cuarenta y tres millones.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón Marcos, estamos pagando treinta millones,
2 porque el resto lo está pagando el beneficiario.

3 **Director Carazo Campos:** Bueno, sí, pero estoy asumiendo que la casa vale cuarenta y
4 tres, estoy hablando grosso modo.

5 Entonces me queda esa duda y, como decía doña Eloísa, yo estuve revisando la ley, si en
6 algún momento dice que tiene que ser extrema pobreza, como tal, no he visto que diga
7 tácitamente que es extrema pobreza el artículo 59, porque está hasta el estrato y medio,
8 entonces esas palabras, extrema pobreza, no sé de dónde salió y como dice doña Eloísa,
9 ¿cómo dicen que es extrema pobreza o no? porque aquí ya hemos traído varios proyectos
10 donde las familias han aportado diez, doce millones de crédito y le hemos dado una solución
11 de cuarenta y tres millones.

12 Se dio en un condominio que no me acuerdo el nombre ahorita, que era de Mutual Alajuela,
13 me acuerdo, y se dio y tenía cerámica, tenía todo y hoy traemos esto y decimos, es que el
14 condominio tiene muy buenas condiciones, ¿qué queremos darles?, si pudiéramos darles
15 las casas de bono con piso cerámico fuera un éxito, hoy les damos con piso lujado y si esta
16 familia tiene la bendición que le den una casa con piso cerámico y con jacuzzi y con todo,
17 Bendito Dios, ¿quién no decidiría una casa como esa en cuarenta y tres millones en el
18 GAM?, entonces me genera dudas las condiciones que estamos poniendo nosotros como
19 Banco hoy de segundo piso y diciendo que nos estamos de acuerdo con que se le dé un
20 crédito de ese montó a una familia, cuando ya la del Banco Popular hizo su análisis, bien o
21 mal porque eso yo no lo tengo claro, no sé y no sé cómo refutárselo porque no soy en esa
22 parte experto, tal vez Dagoberto, Tricia, que son expertos en este tema pudieran hacerlo,
23 pero yo no sé si nosotros estamos en la cabalidad de decirle al Banco Popular que ese
24 crédito está mal dado, si ellos corren el riesgo y son ellos los que asumen, también me
25 genera esa duda. Aquí hemos dicho en algún momento cuando uno pregunta algo, es que
26 si la Municipalidad lo aprobó, si el INVU lo aprobó, si aquel lo aprobó y todas las instituciones
27 son las que aprueban esas cosas, entonces hoy decimos que la entidad está aprobando
28 algo que a nosotros nos parece mal.

29 Entonces, como decía doña Eloísa, yo creo igual que doña Eloísa, me parece que estamos
30 hilando un poco fino en estos 4 casos, que ya en proyectos hemos visto similares, entonces
31 sí me genera esa inquietud, entonces me gustaría saber de parte de Legal y de Auditoría,
32 si hay en la ley o si hay restricciones para aprobar una casa de más de 42 metros, si hay
33 restricciones para decir que la familia no puede estar con un crédito de dieciocho millones
34 o si no se le puede dar una casa con cerámica y demás, que consiguió esas condiciones,

no sé si legal primero y después Mauricio nos pueden ayudar con esto, gracias, creo que está Marcela, ¿verdad?

Sra. Alvarado Castro: Sí, buenas noches. No, la ley no trae medidas y el Reglamento de Operaciones tampoco, solo se habla de las medidas de los lotes, de las viviendas no, aquí lógicamente estamos por normativa interna, es decir, por reglamentaciones circulares y por el mejor uso de los dineros, las medidas son básicamente pensando en que el subsidio alcance, si ya se ha destinado que una vivienda de 42 metros cuadrados es factible para que viva una familia, pues lógicamente a esa medida se llegó después de muchos estudios para saber qué esa era la medida ideal, pero no existe una restricción para que no pudiera ser más grande.

Director Carazo Campos: Okey, y en la parte del monto, o que se diga que extrema pobreza, porque que pueda acceder a un crédito y pueda dar un bono de treinta millones, que le hemos dado bonos de treinta millones a muchas familias y que le está dando un crédito a eso y que cumpla con el salario de 1 y medio, ¿nosotros podemos decir hoy que no estamos de acuerdo?

Sra. Alvarado Castro: No le entiendo muy bien lo que me está preguntando, don Marcos.

Director Carazo Campos: Vamos a ver, cumple con el estrato de uno y medio, cumple con el salario máximo de uno y medio, cumple para el Banco para darle un crédito que le están aportando y cumple con los treinta millones que hemos dado en condominios, ¿ve algo diferente en eso, o sea, que no esté en la ley o demás?

Sra. Alvarado Castro: No, de nuevo, ni en la ley, ni el reglamento, esto es a lo interno, es decir y se junta con criterios de oportunidad y conveniencia que la Dirección FOSUVI está analizando para ver si es conveniente o no, y si en un pasado se han estado dando bonos de una manera que se quiere analizar si es lo más conveniente o no, pues la Dirección FOSUVI podrá determinar si es conveniente que esta práctica se pare y que se analicen los casos más detenidamente, que es lo que está haciendo en este momento la Administración, analizando cada caso con mayor detenimiento para ver si es procedente o no es procedente.

Director Carazo Campos: ¿Don Mauricio?

Sr. González Zumbado: Sí, yo quería hacer algunas consultas y también si pudiera por lo menos darle la opinión a don Marcos de lo que está consultando, a mí me queda una duda muy grande, yo hasta ahora es la primera vez que veo que se traen casos que la Administración no recomienda a la Junta para conocimiento, o sea, si la Administración considera que un caso no debería ser viable para trámite, lo lógico es que se rechace o que

se le pida las aclaraciones a la entidad o lo que sea. Aquí de hecho me nacen varias dudas porque lo primero es que se habla de que el Banco Popular presenta un ingreso de las familias y luego lo infla a la hora de presentarlo como ingreso neto, entonces yo no sé si se le pidieron las aclaraciones o las explicaciones al Banco, esa sería una parte que me parece que es parte del análisis previo antes de traer estos casos. Ahora, como les digo, si la Administración considera que los casos deberían devolverse con todas la justificaciones del caso, se deberían devolver a la entidad autorizada; si bien yo pienso igual que don Walter en el tema del tamaño de las soluciones, yo creo que no tenemos regulaciones o por lo menos no conozco las regulaciones de que una familia no pueda tener una vivienda más grande, de hecho, he hecho esos comentarios algunas veces cuando traen casos individuales donde una familia de 2 miembros viene con una vivienda de 70, 80 metros que es por una oportunidad que se dio en un momento dado; de todo esto también me preocupan 2 cosas, veo que la ubicación de las soluciones son condominios en Hatillo, no sé si son en el mismo condominio las casas, o si es que hay algún interés particular de apoyar a alguien y que por esta razón hay errores particulares en todos los casos, que me parece que el tema de ingresos familiares parece ser errores en todos los casos.

Me preocupa cuando se habla de que no se está considerando dentro de la valoración la cuota condominal que van a tener que pagar las familias y si eventualmente eso se consideró no para su capacidad de endeudamiento y poder eventualmente asumir la deuda o si en un año o dos van a estar en problemas para poder hacer el pago de la deuda y de todos los comentarios de don Walter, el que más me preocupa de todos es el señalamiento de que hay presiones internas y externas para que estos casos se aprueben. Yo no sé a qué se refiere con eso o qué es lo que está sucediendo, porque sí son casos bastante suigéneris, pienso yo, no sé hasta dónde no cumplen ya específicamente con temas normativos, pero sí me gustaría saber el tema de la ubicación o si es que todos están en el mismo condominio y si se le consultó el Banco Popular sobre las diferencias que hay para efectos del análisis.

Y, por último, a qué se refiere cuando hablamos de que hay presiones internas y externas, porque eso sí me preocupa dentro de todo el marco de traer estos casos que me parece que es un tema que la Administración debería analizarlos y valorar si no los va a recomendar.

Director Carazo Campos: Sí, gracias Mauricio, yo igual por eso preguntaba por el tema de normativa y si le preguntaron al Popular por este tema que están diciendo don Walter y don Dagoberto, de que hubo errores con los salarios y eso porque si hay errores con los

1 salarios y eso significa que no están cumpliendo para tema de crédito, a lo que entiendo,
2 ¿verdad don Walter?, no cumplirían con los salarios para tema de crédito y demás.
3 Entonces, si ya es así, pues sí ya ahí sí está complicada la cosa, nada más para saber eso
4 Walter y lo otro es porque quería saber de normativa, pero sí me preocupa este tema que
5 don Walter dice que hay errores en tema de salarios y en ingresos y demás, porque ya sí
6 está como que en los 4 hayan errores de salarios, me genera una incógnita, entonces no
7 sé si le preguntaron al Popular si ellos revisaron y, como dice don Mauricio, pues si ustedes
8 ya revisaron todo esto y todo y las inconsistencias permanecen, será que el Banco las
9 corrige y que le hagan todas esas consultas al Banco, don Walter no sé si nos puede aclarar.
10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Voy con unas consultas ahí, tal vez ahorita me apoyo también con
11 don Dagoberto que va a aclarar otras.

12 En los 3 casos que están para compra en un condominio, sí es el mismo condominio y sí
13 es el mismo dueño en los 3 casos, eso para aclarar de una vez, estamos hablando también
14 de no solamente extrema pobreza, es extrema necesidad lo que habla el artículo 59, donde
15 2 de las operaciones que sí califican y otras 2 se consideran que no califican para extrema
16 necesidad, no solamente extrema pobreza, para aclarar ese tema también, entonces si hay
17 que tener claro y un caso de ellos es más bien que la vivienda que están proponiendo, esa
18 vivienda no está en muy buen estado, no se pudo verificar las conexiones eléctricas e
19 inclusive el entubado de lo que es la ducha, esa más bien nosotros estamos recomendando
20 de que podría ser bueno que busquen otra opción o que el dueño de este inmueble se
21 comprometa a mejorar y certificar de que las obras de mejoras hicieron adecuadamente
22 para poderles recomendar este crédito, ese es el tema, nosotros no estamos indicando que
23 es que no, porque como bien lo dicen ustedes, no hay normativa, si hay una casa que
24 cuesta veinticinco millones y la casa es de 200 metros cuadrados, se podría perfectamente
25 financiar, eso no es el problema, pero en este momento si estamos viviendo una situación,
26 no muy típica, donde estamos buscando 3 apartamentos en un mismo condominio, de un
27 mismo dueño y con condiciones similares, para lo que es la obtención de este bono, incluso
28 una de estas personas que vive en Alajuela, trabaja en Alajuela, se estaría desplazando a
29 Hatillo a vivir en uno de estos apartamentos y tendría que estarse desplazando de Hatillo
30 está la Alajuela y ahorita en el trabajo actual que tiene que operaría en el Coyoil, entonces
31 esas son las situaciones particulares que nos hicieron llamar la atención y que por eso lo
32 estamos trayendo de acá ante Junta porque inclusive han habido muchas consultas, tanto
33 en el seno del Banco, como fuera del Banco, inclusive en el mismo Ministerio que nos han
34 estado solicitando colaboración con estos 4 casos que estamos trayendo hoy, entonces por

1 eso más bien los estamos trayendo hoy para analizarlos y mostrarles cuál fue el análisis
2 que se hizo y la recomendación que estamos haciendo nosotros para estos 4 casos en
3 particular, inusuales, como iniciamos la presentación de los 4 casos.

4 **Director Carazo Campos:** Esta bien don Walter, doña Lina y doña Grettel.

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, gracias, yo le voy a decir algo parecido a lo que dijo
6 Marco, pero dándole vuelta.

7 Díganme una cosa, ¿existe alguna posibilidad que alguien con doce millones de colones,
8 que es lo que tiene capacidad de pago, se compre un apartamento propio?, a mí me parece
9 que en el GAM, en Curridabat o en Hatillo, me parece que es absolutamente imposible, me
10 parece luego que el argumento de que el Banco Popular hizo mal los cálculos, no entiendo
11 por qué no le devolvieron esa observación al Banco Popular, si hizo mal los cálculos, yo no
12 lo sé y con todo el respeto, el BANHVI no es su expertise hacer ese tipo de cálculos
13 financieros para ver a quién le presta dinero, mientras que el Banco Popular, para el Banco
14 Popular sí la es, yo les preguntaría a ellos, les enseñaría todo esto que nos están diciendo
15 ustedes para que ellos expliquen cómo llegan ellos a esos cálculos y si efectivamente es
16 correcto lo que nos está diciendo Walter, de que el Banco Popular en todos los casos subió
17 los ingresos para que le dieran los números.

18 Luego, no sé cuál de los casos viven en un condominio, algunos de los casos dijeron que
19 viven en un condominio y el condominio es muy bonito y le están cobrando a la mitad,
20 entonces si yo decido prestarle mi casa a una persona que no tiene ingresos, porque me
21 fui a vivir a la playa por 2 años, a esa persona no habría que darle casa porque ya alguien
22 se la prestó, una casa que alquilen no es una solución de vivienda, no es lo que nosotros
23 hacemos, nosotros le damos soluciones permanentes, no un préstamo de buena fe y por
24 último decirles que encuentren otra casa me parece tan inhumano que realmente no me
25 parece que sea posible debatir. En el caso de la cuarta casa, la que es en Curridabat,
26 dieron cuatro millones de crédito entonces les van a decir ahora que sigan pagando un
27 crédito de cuatro millones que ya hicieron porque la ducha no está entubada y quédense
28 sin casa; me parece que es una cosa..., no sé cómo llamarlo, inaudita, los criterios de
29 conveniencia, yo no creo que las casas ni en Hatillo, ni en los apartamentos ni en Hatillo, ni
30 aquí cuesten eso, nosotros en Almendares todas las casas fueron de treinta, yo no sé qué
31 tamaño eran, pero les dimos bonos de treinta millones y todos tuvieron créditos de diez
32 millones, yo nunca me pregunté si la Mutual había hecho bien los cálculos o no y nunca lo
33 discutimos aquí, nunca vino a la Junta, hay una revisión de los cálculos que hacía la Mutual
34 que creo que era la que dio los créditos para Almendares, las cuotas condominales en ese

1 tipo de casas son de alrededor de diez mil colones y me imagino que dentro de los cálculos
2 que hace el Banco Popular, porque ellos son expertos en eso, las calculan, pero creo que
3 nos estamos yendo al primer piso, que estamos haciendo observaciones que no nos
4 corresponden y que no hemos hecho nunca, que efectivamente no existe una normativa
5 que impida, que prohíba casas como estas, modelos como estos, tanto tan es así que
6 hemos aprobado otras muy parecidas y creo que estamos metiendo en el mismo saco 2
7 cosas también, porque hay 2 casos que dice que no califican por sus condiciones de hogar
8 y 2 casos que sí califican, entonces no entiendo bien lo que tienen en común, creo que lo
9 que tienen en común es que está en el Banco Popular todas. Gracias.

10 **Director Carazo Campos:** Gracias doña Lina, doña Grettel.

11 **Directora Presidente:** Gracias. Bueno, yo creo que por ahora mientras que se analiza, se
12 estudia más el caso de los 2 que no está recomendando la Administración podríamos
13 aprobar lo que la Administración sí está recomendando, que si no me equivoco entonces
14 son 2 casos, porque alejarnos de la recomendación de la Administración es un poco
15 delicado, sin embargo, no digo también que es necesario investigar un poco más para los
16 otros casos, entonces yo creo que podemos ir avanzando con estos 2 primeros casos.

17 **Director Carazo Campos:** Pero creo que ellos no están recomendando ninguno, ¿verdad,
18 Walter?, creo que ninguno de los 4.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** En la situación actual, no, ninguno.

20 **Directora Presidente:** Pero yo escuché de 2 que sí estaban recomendando.

21 **Director Carazo Campos:** No, que cumplen como extrema necesidad las familias, pero la
22 casa no, ninguna de las 2 casas para la Administración cumple con los requisitos.

23 **Directora Presidente:** Ah, bueno, sí, totalmente de acuerdo, o sea, pero sí califican para
24 un bono.

25 **Director Carazo Campos:** Las familias como tal sí, tendrían que buscar otra vivienda.

26 **Directora Presidente:** Las familias como tal, exacto. Sí, bueno totalmente de acuerdo.

27 **Director Carazo Campos:** Yo creería también que sería bueno que le consultemos todo
28 esto y las anomalías al Banco Popular.

29 No sé si ya lo hicieron, don Walter, Dagoberto para ver qué fue lo que pasó, porque ellos
30 deberían de responder sobre este tema porque llegaron hasta este momento y las familias
31 esperanzadas y todo, el Popular debió haber hablado esto hace rato y no hacer que pasara
32 todo este proceso, a mí me parece que las familias no tienen que pagar todo esto por un
33 tema de análisis y además yo no sé si al Popular le faltó un tema un poco más de análisis
34 en estos casos o un poco más de acompañamiento nuestro don Dagoberto para que los

vean con ellos y estos 2 familias que cumplen como dice doña Grettel, ver qué solución se les puede dar. ¿Don Dagoberto?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, perfecto. Gracias, don Marcos y gracias a todos por los comentarios.

Vean, voy a mencionar varias cosas, el artículo 59 no significa que tienen acceso a él todas las familias que ganan en menos de 1.5, eso es un error, es un error porque si no todo mundo sería artículo 59 y hemos hablado mucho en esta Junta Directiva y hemos trabajado mucho en estos años para que los recursos del artículo 59 vayan a las familias que más lo necesitan.

Ustedes han sido conscientes de los informes que hemos presentado de la situación del presupuesto del artículo 59 y saben de las limitaciones que tenemos para atender a todas las familias que necesitan una vivienda.

Entonces esto no se trata de que solo porque estén por debajo del 1.5 automáticamente son acreedores de un subsidio al amparo del artículo 59.

El 1.5 salarios es una condición de admisibilidad, es decir, pasa o no pasa de entrada, eso no limita, ni excluye que tengamos que hacer un análisis socioeconómico integral completo donde se valoren el nivel de ingresos, el ingreso per cápita, las condiciones en que habitan las familias, las condiciones de riesgo, la existencia de poblaciones vulnerables, las situaciones de riesgo, la habitabilidad en precarios, etcétera, y justamente por eso esta misma Junta Directiva estableció unos criterios para priorizar la inversión en artículos 59 casos individuales y eso está establecido y lo discutimos en la Junta Directiva, eso no es nuevo y lo hemos hablado siempre, erróneamente se ha pensado que por ser de 1.5 salarios hacia abajo yo soy acreedor de un artículo 59, si eso fuera así, entonces estaríamos en la obligación de financiar viviendas hasta el tope de interés social de setenta y cinco millones de colones.

Es decir, el análisis de crédito es integral, no es solo el artículo 59, eso también lo hemos discutido ampliamente, pero además estamos hablando de fondos públicos, es decir, de fondos que tenemos que priorizar hacia los segmentos más vulnerables.

Eso no indica, ni significa que estas 4 familias no tienen necesidad de vivienda, por supuesto que tienen necesidad de vivienda, como necesidad de vivienda tienen las 1.000 familias que están esperando en artículo 59 en condiciones de alta criticidad, de alto riesgo, de alta vulnerabilidad y otras.

Entonces yo quiero aclarar que el análisis que ha presentado Walter hoy no es para decir que estas familias no necesitan vivienda o no las requieren, por supuesto que las requieren.

1 En lo que tenemos que ser responsables es en destinar los recursos para las familias que
2 más lo necesitan.

3 Muchas de estas operaciones entraron bastante después de las que tenemos haciendo fila
4 hace meses, a falta de recursos y a falta de contenido presupuestario. Entonces no solo
5 tenemos que respetar el orden, sino también tenemos que respetar los criterios.

6 Cuando decimos que una familia hoy habita en condiciones razonables, en una vivienda en
7 buenas condiciones, no estamos diciendo que no califican, no estamos diciendo que no
8 necesitan, por supuesto que necesitan, pero si tenemos estos casos y a la par tenemos los
9 de PROERI y a la par tenemos la gente que están los precarios, a la par tenemos la gente
10 que vive en condiciones de riesgo, yo creo que es obligación de todos los que estamos acá,
11 priorizar y saber a dónde enfocar los recursos y esta es una tarea que hemos discutido
12 bastante.

13 Entonces el artículo 59 no es 1.5 salarios así de entrada, tenemos que ver si hay personas
14 adultas mayores, si hay personas con discapacidad, cuántos niños hay, ingreso per cápita,
15 la situación socioeconómica de las familias, dónde trabajan, etcétera. El análisis integral es
16 lo que nos dice si es o no de artículo 59.

17 El artículo 59 dice claramente que el BANHVI establecerá las condiciones y los mecanismos
18 para otorgar estos subsidios y deberá permitir finalmente la individualización de los
19 subsidios según lo dispuesto en este capítulo, así como establecer los costos, etcétera. El
20 BANHVI evaluará anualmente el destino y de los fondos e implementará los mecanismos
21 de control y fiscalización, etcétera.

22 Habla este artículo de que estamos financiando con recursos del artículo 59 vivienda para
23 adultos mayores, solos, en pareja, viviendas individuales, colectivos, erradicación de
24 precarios, asentamientos en precario, localizados en zona rural o urbana para familias
25 cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio de un obrero no especializado
26 que hayan sido declaradas en estado de emergencia, etcétera.

27 Es decir, el artículo 59 nos da una ruta clara de que estos son recursos excepcionales,
28 recursos para las familias que más necesitan, no significa que son las únicas que necesitan
29 y por eso es por lo que hemos traído este informe.

30 Tal vez Walter no lo dijo muy directamente, pero hay demasiada presión por ciertas
31 operaciones y eso está mal y nosotros como Administración tenemos que decirlo, tenemos
32 que alzar la voz y tenemos que verlo, por eso están estos informes aquí don Mauricio, no
33 es para que la Junta los apruebe, esto claramente debió haberse devuelto desde la

1 Administración, desde el Área Técnica correspondiente que es la que ha hecho estas
2 revisiones.

3 El segundo elemento que quiero mencionar es que, al lado de ese análisis socioeconómico,
4 que es de la situación propia de la familia, hay otros elementos que hay que valorar, hay
5 que valorar de qué tipo de garantías estamos hablando, por supuesto, no se trata de que
6 aunque no haya un límite de metros cuadrados, no se trata de que nosotros de manera
7 indiscriminada terminemos financiando casos de 80, 90 o 100 metros cuadrados y esa es
8 la responsabilidad de todos los que estamos aquí y lo sabemos.

9 Entonces la garantía hay que evaluarla, no podemos taparnos la vista y decir no la garantía
10 no vamos a ver nada porque ya la entidad lo vio, hay unas reglas, hay unas reglas, son
11 viviendas en un condominio lo cual no significa que esté mal, por supuesto que pueden
12 estar en condominio, de hecho, promovemos el condominio, tenemos que ver qué tipo de
13 condominio, a qué cuota condominal, de qué área, en qué condiciones, en qué precio.

14 A ustedes tal vez no les llame la atención, pero a mí se me llama la atención, por ejemplo,
15 que en un caso se reporte ingreso bruto familiar de cuatrocientos cincuenta mil e ingreso
16 neto de cuatrocientos cuarenta y cinco mil, entonces no hay que ser experto para saber que
17 el ingreso bruto de cuatrocientos cincuenta y el neto de cuatrocientos cuarenta y cinco, algo
18 está mal y si no que la Auditoría interna me diga si eso es razonable o no, quiere decir que
19 hay algo en el análisis, entonces cuando hay algo que es evidente como es en estos casos,
20 nosotros nos vemos en la obligación de decirlo, porque seríamos responsables si no lo
21 decimos.

22 Las condiciones en las que habitan estas familias no les quitan el derecho de una vivienda,
23 pero nosotros sí estamos obligados a priorizar, entonces cuando hacemos el análisis
24 socioeconómico, el análisis de la capacidad de pago, el análisis de la garantía, de quiénes
25 son las garantías, el aporte que realizan, la inconsistencia en los salarios, las situaciones
26 que pareciera que no hace que estas familias sean una situación de extrema pobreza o de
27 extrema necesidad, son las que nos dicen, aquí hay algo que no cuadra, aquí hay algo que
28 no pega y que tenemos que revisar y eso es justamente lo que ya se ha venido haciendo y
29 se le ha señalado algunas de estas cosas o todas a la entidad autorizada, pero en el informe
30 lo trajimos porque claramente son cosas inusuales como hacía Walter y cosas que llaman
31 la atención, entonces la Junta los puede aprobar perfectamente, la Junta los puede aprobar,
32 es decisión de la Junta al amparo de lo que establece el artículo 59, ¿cuál es nuestra
33 obligación?, nuestra obligación es hacerle saber todas estas cosas y que ustedes las tomen
34 en cuenta a la hora de decidir.

1 Reitero, no es que no necesitan vivienda, no es que no califican para obtener una vivienda,
2 pero sí hay situaciones que parecieran señalar con base lo que está en el expediente, con
3 el estudio del trabajador social, con las valoraciones que hemos realizado, que no son
4 familias en condición de extrema pobreza y de alta criticidad.

5 Ahora, si el Banco les quiere dar un crédito de cuarenta millones y nosotros ponemos un
6 bono de cinco, pues efectivamente ese es un tema de la entidad autorizada y ellos lo
7 pueden hacer perfectamente, aquí no estamos cuestionando el Banco Popular, no le
8 estamos diciendo que no califican el crédito, no, eso es un tema del Banco Popular, pero lo
9 que sí estamos señalando es que hay situaciones que parecieran y señala con base lo que
10 está en cada expediente que no son familias de extrema necesidad, que no son familias de
11 extrema pobreza y me parece a mí que la Junta Directiva también debe ser responsable a
12 la hora de abrir este portillo, porque en todo caso si aprobamos estos, en adelante,
13 cualquiera que se nos acerque vamos a tener que aprobar.

14 Cuando sabemos que tenemos recursos limitados y que hay recursos del artículo 59 que
15 deben ser para las familias que más lo necesitaban.

16 Hace unos días un miembro de la Junta nos solicitó atinadamente y digo atinadamente,
17 porque también me parece que es lo correcto, que volviéramos al análisis y al estudio del
18 trabajador social, ¿por qué?, porque el trabajador social es el que nos permite determinar
19 las condiciones reales en las que habita esa familia, porque nos permite saber cómo habita
20 en la vivienda, el riesgo, las condiciones, la pobreza, etcétera.

21 Entonces este análisis tiene que ver con eso, si fuera solo hacer un “check list” por
22 cumplimiento de 1.5 salarios, muchísimas otras familias pasarían.

23 Entonces mi sugerencia es y la recomendación es que, bajo las condiciones actuales, el
24 subsidio de artículo 59 no es procedente y que se proceda a pedirle a la entidad autorizada
25 el análisis correspondiente y las aclaraciones para ver si efectivamente son y luego pues
26 presentarlo aquí a la Junta para que se tome la decisión correspondiente.

27 **Director Carazo Campos:** Gracias Dagoberto, no, eso te iba a decir, a mí me parece y
28 estoy claro con lo que vos estás diciendo, porque si es, yo estoy claro con no solo el 1.5,
29 estoy claro y a eso iba, el trabajo social, o sea, si el trabajo social lo pasó..., bueno, aunque
30 no es muy explícito, por lo que puso Walter ahí no dice mucho, entonces me parece que el
31 trabajo social, si solo dice eso, pues ahí no fue muy profundo.

32 Entonces estoy de acuerdo con vos, Popular debe decir esto y yo creo que para en otra
33 como dijo don Mauricio, la Administración es devuelva eso y consulte y ni debería venir aquí
34 a nosotros, o sea, es un tema de la Área Técnica y si se ven esas inconsistencias que pase

de vuelta para la entidad, pero es importante que Popular aclare y que después podamos ver la aclaraciones de ellos a ver qué fue lo que pasó con el trabajo social y con este tema de los errores, porque 4 errores marcados en tema de salarios, me parece que algo pasó.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señor, así es don Marcos, efectivamente el trabajo social es fundamental y, como lo expuso Walter, el estudio del trabajador social no es contundente en que haya situaciones de extrema pobreza en estos 4 casos, así que si eso es evidente y están los expedientes, mal haríamos de no revisarlo y de no pedir las aclaraciones. Entonces vamos a proceder conforme, aunque yo sé que ya el equipo técnico don Marcos, ya se reunieron, han pedido algunas aclaraciones, pero yo voy a pedirle a Walter ahora que a partir de este ejercicio, no se los enviemos, nos vamos a sentar con el Banco Popular y lo vamos a discutir cara a cara para ver cuál es el razonamiento que hicieron para estos casos.

Director Carazo Campos: Claro, es bien importante y tal vez nada más para acotar algo, viendo este tema ahora, yo consultaba este tipo de cosas del área y todo, porque me Dagoberto y compañeros, que deberíamos ir viendo a ver cómo analizamos el tema de las áreas máximas y mínimas, mínimas ya está establecida, pero en el tema de áreas de construcción de viviendas, porque está abierto, entonces yo pienso en mañana, si nos meten algo en la sala y dice es que mi casa yo la puedo comprar y mide 70 metros, ustedes me están diciendo que no, en la teoría que cumpla con trabajo social, que cumpla con todo y todo lo demás y nosotros podríamos decir que no, por conveniencia o que no nos parece, no sé si me doy a entender, pero como para tener algo más marcado y reglamentado en el tema de áreas, me parece que en tema de áreas y demás deberíamos nosotros tener eso más reglamentado para que no quede tan abierto como estaba hoy, entonces tal vez podemos trabajar en eso don Dagoberto. Gracias don Dagoberto, doña Eloísa y luego don Mauricio.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, a mí la verdad me ha quedado un gran sin sabor con este tema de estos 4 casos en el sentido de que independientemente si la solución que ellos están optando o proponiendo es correcta o no, es buena, para mí los 4 casos cumplen con el tema de que están bajo salario y medio y en el salario y medio yo estoy de acuerdo en que hay muchos niveles de ingreso diferentes Dagoberto, pero nosotros no tenemos por qué no aprobar casos que estén en los trescientos cincuenta o cuatrocientos cincuenta que pueden llegar, o sea, la ley es esa, la normativa dice que el salario es un salario y medio y si son 2 personas, o 3 personas o 5, o a veces son más, 7, entonces ya eso es diferente, pero yo no tengo ningún problema de, por ejemplo a esta señora y su hijo, aprobarles un

1 bono para que compren una casa, ningún problema; igual la muchacha esta que vive con
2 su hija, cuántos casos hemos aprobado nosotros de muchachas con sus hijos, pero
3 montones. Ahora, ¿cuál es el problema aquí?, quizás la solución a la que están optando,
4 si es que no nos parece en el tanto no les llegara, o sea, ellos no pudieran acceder a esta
5 solución pues es otra cosa muy diferente, pero así sinceramente yo creo que todos los 4
6 casos tienen derecho y cumplen con los requisitos, aparentemente por ingresos en este
7 momento porque son un núcleo familiar, en fin, ahora hay algo que no se sabe ahí, es
8 cuánto pagan de alquiler actualmente en estas soluciones para ver también que uno más o
9 menos dice bueno si está pagando cincuenta mil de alquiler, podrá o no tomar un crédito
10 de tanto, como vos bien decís Dagoberto, el Banco hizo el análisis y si el Banco hizo el
11 análisis y en ese caso le da "x" monto a cada uno, pues es el Banco que está tomando el
12 riesgo de darles el crédito, sinceramente me preocupa y como bien están diciendo en estos
13 casos si ustedes consideraban que no eran, que una serie de las situaciones eran anómalas
14 o medios anormales, no sé, definitivamente no los debieran haber traído aquí a la Junta y
15 lo debieron ustedes haber visto directamente con el Banco Popular y resolver entre Banco
16 Hipotecario y el Banco Popular.

17 Como estábamos hablando, una de las cosas que hemos dicho es que el Banco debería
18 ser de segundo piso y que realmente la entidad sea la de primer piso, se ve que en este
19 caso hemos hecho de primer piso nosotros también a llegar a este análisis bastante
20 importante fuerte para definir una serie de aspectos que el Banco Popular, que el entidad
21 autorizada se los brincó o no los vio o los aceptó, pero sí me da una cosa pensar que estas
22 4 familias hicieron todo el proceso de preparar los expedientes para el artículo 59, dieron
23 sus documentos, trabajaron, llegar a un artículo 59 hasta el Banco es complicado, ya todos
24 sabemos lo que lo que cuesta llegar.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gastaron un montón de dinero.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, claro, gastaron dinero seguramente, los estudios porque
27 hay varias cosas que les cobran, el estudio de la trabajadora social, el técnico, el ingeniero
28 que les fue hacer el avalúo, en fin, veamos todo el tiempo que se gastó, el dinero y después
29 el Banco me imagino fueron a ver las opciones de venta para poder opinar que tienen todas
30 esas problemáticas, entonces sí me siento muy mal de verdad por estos 4 familias,
31 sinceramente me gustaría que hiciéramos un análisis diferente, es muy fácil decir ahí en la
32 solución al final de decir deben buscar otra solución, pues claro, todo pareciera que así es,
33 pero qué difícil conseguir una solución en este país y la gente, las familias, yo sé lo difícil,

1 creo que todos sabemos lo que es irse como un caso individual a tratar de obtener una
2 vivienda en este país. Sería eso, gracias.

3 **Director Carazo Campos:** Gracias Eloísa, adelante don Mauricio.

4 **Sr. González Zumbado:** Dos nada más como para complementar el comentario de antes,
5 don Dagoberto, no sé si me quedó claro o entendí mal que usted dice que estos casos no
6 están incumpliendo con el tema de primero en tiempo, primero en derecho o que se están
7 analizando de previo, no sé, no entiendo, ¿por si hay un montón de casos en proceso o
8 estamos trayendo por el tema de las presiones o qué es la situación que se está dando para
9 adelantar la traída de estos casos?

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vea Mauricio, el informe viene a Junta Directiva porque nos solicitaron
11 presentar un informe de la situación de los casos ante Junta Directiva, es una solicitud como
12 la que puede hacer la Junta Directiva en el uso de todas sus potestades, por eso estamos
13 conociendo la situación de las operaciones, si ven no hemos expuesto cuáles son las
14 familias, no hemos expuesto nombres, no hemos expuesto información sensible, porque no
15 podemos, sí eso está en el expediente.

16 Segundo, hay una instancia técnica que es la que revisa esto, esa instancia técnica es la
17 que ha emitido los informes y con esto de las presiones para que todos estemos tranquilos,
18 no importa quién presione, no importa de dónde presione, si las cosas no están bien no las
19 vamos a recomendar, eso estamos clarísimos y así trabajamos hoy, porque sé que antes
20 no era así, así trabajamos hoy todos los que estamos aquí en la Institución, entonces el
21 objetivo es informar a la Junta de cómo está la situación, porque la Junta, como Junta,
22 recibe todo mundo le consulta a la Junta: mire qué pasó con las operaciones. Pero la Junta
23 tiene que saber y en el uso de sus potestades, sus competencias, la Junta nos ha pedido
24 bueno presente un informe y un estado de situación de los casos, este es el informe, esta
25 es la situación.

26 Lo que decía doña Eloísa, sí es lamentable que las familias incurran gastos, incurran en
27 tiempo, pero así son todas las artículos 59, no es sólo estas, ni del Banco Popular, todas
28 las familias de artículos 59 pagan lo mismo, gastan al mismo tiempo, hacen la misma
29 inversión presentan los mismos documentos y son evaluadas de la misma forma, entonces
30 esto no es un tema del Banco Popular o de estas 4 familias, es una situación de todo aquel
31 que tiene un derecho y quiera hacerlo valer, tiene que invertir el tiempo, ahora que nos
32 queda a nosotros, asesorar mejor a estas familias, porque no es que no tienen derecho a
33 una vivienda, claro que tienen derecho a una vivienda, sí tienen derecho a una vivienda y
34 sobre el tema del primero en tiempo, primero en derecho. Lo que estamos diciendo es que

ni entraron en la cola para tener el nivel de avance que tienen y que no están dentro de los segmentos con mayor prioridad que hemos definido aquí en la Junta Directiva, independientemente de eso del primero en tiempo, primero en derecho, que por eso reformamos esa famosa directriz, el tema es todos los casos deben ser evaluados, todos deben ser sometidos al mismo proceso de revisión y cuando cumplan van a avanzar, el que sea, porque en nuestro objetivo no deberíamos tener cola, tenemos una cola porque no hay presupuesto y lo hemos presentado aquí los informes correspondientes, por eso es que los trajimos aquí Mauricio, igual la Administración ya hizo su parte y va a ser lo que falta para hacerles saber a la entidad dónde están las observaciones que hemos hoy expuesto acá.

Sr. González Zumbado: El segundo punto que sí me dejó la duda, estamos hablando de la solución en condominio que se habla que es una vivienda que tiene no sé cuántos años y que le quedan como 25 años de vida útil, ahí me preocupa porque en otras discusiones que se han visto en la Junta, sobre todo por el tema eléctrico, se ha hablado mucho de cumplir con la normativa actual y se dice que en este caso, ni siquiera se pudo revisar la parte eléctrica, ahí yo creo que sí es un tema delicado de darle a una familia una solución de vivienda muy antigua y que no cumpla con las disposiciones normativas actuales, no sé si ese tema va a ser relevante a la hora del análisis, pero si me parece que eso debería considerarse.

Sr. Hidalgo Cortés: Totalmente Mauricio, así es y eso surge del análisis, eso surge de la avaluó, o sea, ahí es donde uno se pregunta, por qué si eso está en el avalúo, aun así el caso sube de la entidad al Banco, ahí es donde uno se pregunta, igual lo revisamos, aquí hablamos muchas veces de los casos de Vistas del Golfo con temas de tipo eléctrico, es exactamente la misma situación, hay que revisarlo y si está y es evidente hay que chequearlo, así que eso lo revisamos, lo señalamos, está en el avalúo, es expreso y está en el expediente que hemos valorado en el informe que hemos emitido.

Director Carazo Campos: Gracias Mauricio, doña Grettel.

Directora Presidente: Gracias Marco, creo que sí, yo creo que ya lo que les voy a plantear es como lo que me parece que podríamos tomar como acuerdo y es pedirle a la Administración que, de forma urgente, porque tampoco podemos darle más largas al tema, hay que responderle a las familias, una o la otra cosa, se terminen de aclarar todas las dudas que se tienen respecto a estos casos, o sea, que la Administración se reúna urgente con el Banco Popular para aclarar todas las dudas que se tienen respecto a estos casos y en una semana estén trayendo el informe final a la Junta Directiva para someterlos a

1 aprobación, creo que es lo correspondiente para que se revisen bien con el Banco y ya
2 tomar una decisión final.

3 Yo coincido con doña Eloísa y con Lina en el sentido de que el rango salarial está bien, así
4 que me parece, Dago, que tenemos que tener mucha transparencia en todo lo que
5 corresponde para tomar una decisión, si el rango salarial es el que corresponde, los otros
6 temas son no menos importantes, pero sería de revisar muy bien con el Banco Popular si
7 realmente esas situaciones, por ejemplo, el tema de ingreso bruto, ingreso neto, es un tema
8 de un error ahí que se pueda verificar y tener todo bien claro para que seamos justos que
9 creo que es lo que necesitamos ser aquí, totalmente justos, si algo se puede corregir con
10 alguna familia genial y si no puede no correspondería porque no podemos aprobar algo que
11 no cumple con todo, pero creo que entonces si les parece la propuesta sería entonces que
12 la Administración se reúna con el Banco Popular y vuelva a estudiar todos los casos, los 4
13 y lo traigan de nuevo a Junta Directiva en una semana.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, con mucho gusto Ministra vamos a hacerlo así, ya los
15 informes están listos, se los vamos a hacer llegar a la entidad autorizada como corresponde
16 y en todo caso le toca a la entidad exponer este las razones por las cuales ha planteado
17 estos casos en este programa específicamente, es un tema de la entidad autorizada así
18 que procedemos de inmediato, Walter ya tiene los informes así que no hay más nada que
19 hacer y al final emitimos nuestra posición a la Junta, para que la Junta pueda decidir lo que
20 corresponda.

21 **Directora Presidente:** No sé si esto debería ser un acuerdo, me da la impresión de que sí.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, sin ningún problema hagámosle un acuerdo mejor.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿En una semana da tiempo?, Dago con el Banco Popular.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Depende de la entidad, nosotros podemos hacerlo bastante rápido,
25 pero depende de la entidad, pero no importa, o sea, pongámoslo, y si la entidad considera
26 que requiere más pues que ellos lo señalen, en todo caso les hacemos saber eso, no hay
27 ningún problema y lo importante es que quede evidencia de que los casos fueron discutidos
28 aquí en la Junta Directiva con los argumentos correspondientes y que esa es la
29 determinación del Órgano de Dirección, así que no hay problema doña Eloísa.

30 **Director Carazo Campos:** Perfecto. Gracias, sometemos a votación, ¿don Guillermo?

31 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la moción presentada, primero porque me ha
32 quedado claro dentro del análisis de la Administración y la conclusión a la que ha llegado
33 la Gerencia General, incluso ha sido analizada también por don Marcos Carazo de que es
34 requerido efectivamente ver con el Banco Popular las observaciones que se han señalado,

sí quisiera señalar, que igual como lo dijo la Auditoría, a mí me parece que sí existen presiones internas y externas, yo quiero señalar que eso es absolutamente indebido.

Y lo tercero que quería señalar por un análisis hecho por la Ingeniera Ulibarri, yo comprendo que el papel del primer piso es analizar efectivamente las condiciones propias de cada familia y sus condiciones de financiamiento, no obstante, por supuesto, como lo señala incluso la ley del Banco, requiere de un criterio técnico y financiero de la Administración, no es que solo porque lo dice el primer piso, ya debe de ser tramitado.

Efectivamente más bien, nosotros conocemos la solicitud de la entidad cuando ha sido valorada y analizada su racionabilidad técnica y financiera por parte de la Administración.

Así que don Marcos, voy a acoger la recomendación de la moción presentada, porque incluso es lo recomendado por el Gerente y usted también lo analizó y 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 y me disculpo porque me tengo que retirar.

Directora Ulibarri Pernús: Si, nada más voy a aclarar antes de votar un momento, el rol del primer piso y segundo piso.

Yo entiendo perfectamente que la entidad manda, envía y ahí lo dice en sus análisis y su recomendación y al Banco le corresponde hacer el suyo, nada más que me llama la atención porque realmente el análisis hecho en estos casos ha sido bastante fuerte, bastante profundo y supongo que han sido por las presiones que ha habido internas y externas, que mejor la Administración prefirió hacer un análisis mucho más fuerte de estos casos y voy a votar también positivo y en firme.

Director Carazo Campos: Gracias. No sé si vemos rápidamente la aprobación de los 56 bonos para terminar ya doña Grettel.

Directora Presidente: Sí, por favor.

Sr. Muñoz Caravaca: Eso les voy a consultar, porque tengo varios compañeros que están ahí haciendo vigilia para ver los otros temas.

Director Carazo Campos: No, con eso cerramos ya.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, voy a liberarlos entonces.

Director Carazo Campos: Gracias don Walter.

[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 el Director Arias Varela]

6° Solicitud de aprobación de 56 bonos extraordinarios individuales

Sr. Hidalgo Cortés: Walter, encárguese de la presentación y aquí les avisamos, no te preocupes.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, gracias.

Director Carazo Campos: Sí, Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Don Marcos, yo quisiera preguntar, porque ya aquí hay casos que llevan un mes de ser conocidos, como decía don Walter, que no los hemos podido responder, recuerdo una gestión de MUCAP, con respecto al pago por el tema del proyecto de Palmar, me recuerdo del tema que tenemos pendiente de Pérez Zeledón y eso urge para poder ya terminar el proceso de asfaltado y creo que hay un par más, ¿verdad, don Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Entonces yo estoy claro que estamos terminando la sesión, pero si quisiera, don Marcos, doña Grettel y al Gerente, que entonces si tenemos sesión el jueves iniciemos con eso para poder definir algo que ya lleva creo que un mes en conocimiento de agenda. ¿No sé si me expliqué, don Marcos?

Director Carazo Campos: Sí, clarísimo don Guillermo, lo que pasa es que, en las últimas sesiones, creo que en la última sesión solo vieron un tema que fue el del INVU.

Entonces, lastimosamente, yo creo que tenemos que, con todo respeto, por eso les decía ahora, hay temas que vemos una, dos veces y seguimos consultando y hablando, nosotros mismos y hablo de todos y a veces creo que tenemos que ser más ejecutivos y avanzar más rápido porque el tema que no avancemos es responsabilidad de nosotros la Junta, de todos.

Entonces yo creo que eso que vos estás diciendo es para que todos nos remojemos las barbas y para las próximas sesiones vengamos un poco de más ejecutivos y más leídos y aprendidos y me meto entre la misma canasta, estoy hablando de todos para que esto podamos avanzar más don Guillermo porque estoy clarísimo con usted.

Es más, yo pensaba que había temas que ya no estaban en agenda hoy, porque yo no estuve en las 2 sesiones extraordinarias, sesiones pasadas y aún seguían aquí, entonces estoy claro con usted, pero debemos ponernos nosotros también la mano y poder avanzar lo más rápido posible para que esto avance.

1 **Director Alvarado Herrera:** Yo comprendo que se han incluido temas que le son de
2 preocupación de la Ministra, pero quiero hacer ver y yo no tengo ningún problema de
3 discutirlo mientras tenga los informes técnicos y legales para poder discutirlo, pero eso no
4 nos exime de tener temas aquí por un mes. Gracias.

5 **Director Carazo Campos:** Gracias, adelante don Walter.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, don Marcos. Sí, yo también no es por ser reiterativo,
7 pero sí vieras que yo también estoy muy preocupado, hay muchos temitas que se están
8 quedando y que están incurriendo inclusive en que no podamos cerrar casos, no podemos
9 cerrar proyectos como el caso del Silencio, por ejemplo, financiamientos adicionales que
10 son primordiales Pérez Zeledón, como decía, don Guillermo.

11 Entonces hay varios casitos que sí se han estado pegando, varios temas que se han estado
12 pegando, yo les solicitaría también ahí, yo sé que hemos estado en un proceso de ajuste,
13 pero tratar de verlos lo más pronto posible, eso era nada más.

14 Seguimos con los 56 casos.

15 Como les decía, hay una solicitud de 56 casos por un monto de ¢1,071,723,832.00 (mil
16 setenta y un millones setecientos veintitrés mil ochocientos treinta y dos colones), como
17 siempre, lo usual aquí está el mapa donde están los casos distribuidos a lo largo y ancho
18 del país y las entidades que los presentaron y que es para solicitud de aprobación por parte
19 de ustedes es de Grupo Mutual Alajuela, COOPEALIANZA, el INVU, COOPENAE,
20 COOPECAJA y ASEPANDUIT.

21 Tenemos de Grupo Mutual Alajuela, 45 casos, ¢849,548,338.00 (ochocientos cuarenta y
22 nueve millones quinientos cuarenta y ocho mil trescientos treinta y ocho colones), son 26
23 casos de compra de lote y construcción, 10 casos de construcción en lote propio y 9 casos
24 de compra de vivienda existente, tenemos 35 casos que son de extrema necesidad y 10 de
25 adulto mayor.

26 Luego de COOPEALIANZA tenemos 4 casos, que son ¢76,478,845.00 (setenta y seis
27 millones cuatrocientos setenta y ocho mil ochocientos cuarenta y cinco colones), los 4 casos
28 son de compra de lote y construcción y de extrema necesidad.

29 Luego tenemos del INVU, 3 casos por ¢62,185,725.00 (sesenta y dos millones ciento
30 ochenta y cinco mil setecientos veinticinco colones), un caso de compra de lote y
31 construcción, uno de compra de vivienda existente y otro de construcción en lote propio, 2
32 casos son de extrema necesidad y un caso de persona sola discapacitada.

De COOPENAE tenemos un caso por ¢27,343,096.00 (veintisiete millones trescientos cuarenta y tres mil noventa y seis colones), que es de compra de vivienda existente y es un caso de emergencia.

Luego de COOPECAJA tenemos 2 casos que son de ¢36,630,702.00 (treinta y seis millones seiscientos treinta mil setecientos dos colones), 2 casos de compra de lote y construcción y de extrema necesidad.

Y por último tenemos de ASEPANDUIT un caso por ¢20,537,124.00 (veinte millones quinientos treinta y siete mil ciento veinticuatro colones), es de compra de lote y construcción y es para una persona discapacitada sola.

Eso sería don Marcos, doña Grettel, los 56 casos para el día de hoy.

Director Carazo Campos: Gracias don Walter, sometemos a aprobación, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Director Carazo Campos: Muchísimas gracias, creo que sería todo doña Grettel, ¿verdad?

Directora Presidente: Sí, así es. Yo les iba a preguntar si en algún momento han analizado o han hecho una sesión más, como extraordinaria en la semana, pensando tal vez en poder hacer el otro martes, a tener lunes y el otro martes para sacar temas pendientes.

Directora Ulibarri Pernús: No hay problema por mí.

Director Carazo Campos: Siempre hemos hecho ordinaria y extraordinaria en las semanas, antes hacíamos 2, siempre.

Directora Presidente: Por eso, pero en este caso serían 3.

Directora Barrantes Castegnaro: Hasta 3 o 4 por semana, hay veces en las que hemos sesionado 4 veces por semana.

Directora Presidente: Exacto, para poder sacar un poco la presa que hay de documentación. Yo el viernes, lamentablemente voy para Puntarenas de gira, bueno, voy con Dago de hecho. Vamos para Puntarenas, pero, por ejemplo, no sé si el viernes

podríamos sesionar virtualmente después de las 3 de la tarde y yo tomo la sesión en el carro.

Director Carazo Campos: ¿Y el jueves doña Grettel?

Directora Presidente: El jueves tenemos, definitivamente. El jueves, sí, pero digo yo para tener una tercera.

Director Carazo Campos: Yo viernes tengo gira a Limón, entonces me queda complicado, voy todo el día para Limón.

Directora Ulibarri Pernús: Si no, puede ser la semana entrante, podemos sesionar 3 días.

Directora Presidente: La semana entrante podría ser también, exacto, yo tengo un espacio ahí el martes, no sé si se les complica mucho el martes.

Director Carazo Campos: Yo puedo lunes y martes después de las 3 de la tarde.

Directora Presidente: Sí, tal vez el próximo martes, después de las tres.

Director Carazo Campos: Sí, puede ser lunes, martes y jueves también.

Sr. Muñoz Caravaca: Martes, yo me excusaría porque estaría en Grano de Oro, en unas formalizaciones de Chirripó 9.

Director Carazo Campos: Pero ahí don Dagoberto ve los temas y los puede ir anotando, puede meter a algunos en que no se ocupe Walter o que alguien lo sustituya y a eso no le veo tema don Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, no hay problema, nos organizamos, esta semana está súper compleja, yo creo que lo conveniente es que la otra semana y lo organicemos con tiempo para que también nosotros podamos planificar mejor, si hay que hacer 3 o 4, las hacemos, no hay ningún problema, pero con tiempo porque también ocupamos planificar.

Nosotros tenemos tareas, salidas, compromiso fuera y tenemos que organizarlos bien, igual ustedes tienen sus compromisos, entonces no habría problema doña Grettel, en que la otra semana lo coordinemos y saquemos todos los temas pendientes.

Director Carazo Campos: Don Dagoberto, veamos todo lo que queda de esta agenda, todo, por favor, no metamos nada más para salir de eso, por favor.

7° Autorización de vacaciones al Gerente General

Sr. Hidalgo Cortés: Así es, ver lo que tenemos ya en agenda. La situación del viernes es compleja y yo doña Grettel, más bien necesito pedirles urgentemente para atender una situación familiar y compleja y una situación personal, el viernes, yo no voy a poder estar

en la Institución, necesito que me ven vacaciones este viernes, ya coordiné lo necesario con Walter para efectos del tema de Santa Fe y la ruta va a quedar clara y una presentación que vamos a llevar, así que yo más bien ocupaba aprovechar este espacio para pedir vacaciones a la Junta del próximo viernes.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobadas en firme las vacaciones de Dagoberto.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado también.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta]

Directora Presidente: Dagoberto nada más sí necesito, porque la gira es ir a atender a las 31 familias o más del proyecto Santa Fe, para que todos estén enterados que Dagoberto había acordado para el 19 con ellas.

Ellas me llamaron muy molestos, porque ellas entendieron que era la semana pasada y Dago no llegó y parece que hubo un malentendido.

Entonces voy a ir yo personalmente el viernes, pero si es importante entonces que vaya conmigo a Dago, Walter u otra persona.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, va Walter e incluso Alejandro van a participar, ya hoy definimos cuál es la hoja de ruta, obviamente la vamos a compartir antes para que vayamos ya bien alineados a la reunión y vamos a llevar una presentación para manejarla.

Directora Presidente: Esta gente para que estén enterados, Santa Fe, todas las semanas están presionando a Casa Presidencial, entonces ya literalmente tengo a Casa Presidencial encima de que solucionemos, porque se van para Casa Presidencial directamente, entonces urge solucionar eso.

Directora Ulibarri Pernús: Y es que tienen toda la razón, ya es demasiado tiempo.

Directora Presidente: Totalmente, no podemos tener proyectos en ese estado por tanto tiempo.

Directora Ulibarri Pernús: No y esas son muy beligerantes.

Directora Presidente: Así es, entonces ya tengo yo una presión enorme por solucionar esto. Listo, de acuerdo. Voy a generar una encuesta en el chat de la Junta para preguntar qué día de la semana pueden cada uno y ahí vemos qué día de la semana y a qué hora es

1 que pueden entonces la mayor cantidad y sesionamos, hacemos un extraordinaria con la
2 mayor cantidad de personas. Gracias, buenas noches.

3 *****

4

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

6 *****

7

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 56-2025
DEL 16 DE SETIEMBRE DE 2025

ACUERDO N°1:

CONSIDERANDO

- I. Que el **artículo 1 de la Ley N.° 7052**, “Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI” establece “Créase el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que será una entidad de interés público, regida por la presente ley y que tendrá como objetivo principal fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios.”
- II. Que el **artículo 4 de la Ley N.° 7052**, establece que el Banco Hipotecario de la Vivienda es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, dotado de personalidad jurídica y autonomía administrativa, encargado de dirigir y supervisar el uso de los recursos destinados a la solución habitacional de las familias costarricenses.
- III. Que el artículo 5, inciso j) **de la Ley N.° 7052, establece entre los objetivo del BANHVI**, el de Promover la atención prioritaria de las personas en condición de pobreza y pobreza extrema, en especial de los habitantes de aquellos distritos con mayores índices de pobreza, de asentamientos informales en precario, tugurio y cuarterías, y condiciones de hacinamiento o con deterioro de infraestructuras con énfasis en la atención de mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad sin núcleo familiar, personas adultas mayores sin núcleo familiar, jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar, población contemplada en el inciso k) del artículo 3 de la Ley 5662, Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, familias de clase media y personas damnificadas por alguna situación de emergencia, mediante el desarrollo de una planificación estratégica que implique la articulación institucional pertinente para incidir en la situación actual de estas

poblaciones y coadyuvar en el mejoramiento de su calidad de vida y desarrollo humano.

IV. **Que el artículo 7, inciso j) de la Ley N.º 7052**, establece que el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) deberá promover programas de desarrollo de vivienda rural y urbana, algunos con posibilidad de calificar para la modalidad de vivienda productiva, en casos individuales y en proyectos habitacionales verticales, horizontales o mixtos, que permitan destinar parte de la vivienda o del terreno a actividades productivas, en condiciones preferenciales de crédito y proyectos habitacionales que se desarrollen al amparo de incentivos fiscales, para cumplir los objetivos de carácter social y el propósito de que las familias en condición de vulnerabilidad, que habitan en asentamientos informales en precario, tugurio y cuarterías y condiciones de hacinamiento o con deterioro de infraestructura, los adultos mayores sin núcleo familiar, las personas con discapacidad sin núcleo familiar, las mujeres jefas de hogar y los jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar de escasos recursos económicos, población contemplada en inciso k) del artículo 3 de la Ley 5662, Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, familias de clase media y personas damnificadas, por alguna situación de emergencia, tengan la posibilidad de adquirir casa propia y desarrollar actividades productivas dentro de esta o en el resto del terreno.

V. Que de conformidad con **el artículo 8 de la LFNV**, Banco Hipotecario de la Vivienda debe establecer diferentes programas de financiamiento, de acuerdo con el ingreso familiar de los sectores de la población a que van dirigidos, de forma tal que las condiciones fijadas para las de mayor ingreso, mejores las de menor ingreso y faciliten la adquisición de las viviendas.

VI. El Banco reglamentará el funcionamiento del FOSUVI y lo relativo al bono familiar de vivienda, de tal manera que en cuanto a su operación cumpla cabalmente con el objetivo social establecido en el artículo 46 de esta ley.

VII. Que conforme al **artículo 2 de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)**, esta institución es autónoma y cuenta con potestades legales para ejecutar programas destinados al acceso, mejoramiento y formalización de soluciones habitacionales, dentro de los cuales se incluye la titulación de inmuebles.

VIII. Que existe un universo significativo de familias que, aun habiendo cancelado sus obligaciones o recibido adjudicación, venta o donación de bienes inmuebles por parte del INVU u otras entidades públicas, carecen de título inscrito en el Registro

de la Propiedad debido a la imposibilidad de cubrir los costos de catastro, segregación, notariado, timbres e inscripción, y otros gastos.

IX. Que la ausencia de título de propiedad de dichos bienes inmuebles afecta directamente la **seguridad jurídica y patrimonial** de las familias beneficiarias, limita su acceso a crédito formal y mantiene al Estado con cargas administrativas y legales derivadas de la falta de escrituración.

X. Que el **Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**, en su artículo 9, no contempla actualmente una línea de financiamiento para gastos de titulación de los bienes inmuebles en el que habita o ha habitado, lo que genera una limitación normativa que impide la utilización de recursos del FOSUVI con este fin.

XI. Que el criterio legal del BANHVI, oficio BANHVI-AL-OF-104-2025 y el criterio legal PE-AL-263-2025 emitido por la Asesoría Jurídica del INVU, concluyen que no existe impedimento legal para incorporar esta línea de financiamiento, siendo jurídicamente viable su inclusión mediante una reforma reglamentaria aprobada por la Junta Directiva del BANHVI.

XII. Que de acuerdo con el artículo 26 inciso d) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el artículo 103.1 de la Ley General de la Administración Pública, corresponde al Banco Hipotecario de la Vivienda la emisión de los reglamentos autónomos que regirán el funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y según el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública permite adaptar el contenido del acto administrativo a su respectivo fin, mediante la inserción discrecional de condiciones, términos y modos, siempre que sean legalmente compatibles con la parte reglada del mismo.

XIII. Que es necesario actualizar los citados documentos para adaptarlos a las necesidades actuales del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de las mutuales de ahorro y préstamo y del interés público.

XIV. Que esta Junta Directiva, en uso de sus facultades reglamentarias, considera procedente **incorporar una nueva línea de financiamiento** que permita destinar recursos a la cobertura de los gastos de titulación, en beneficio de familias en condición socioeconómica vulnerable.

POR TANTO, SE ACUERDA:

1 **1-) Aprobar el programa de financiamiento para cubrir los gastos de titulación a favor de las**
2 familias de aquellos bienes inmuebles de uso habitacional que sean propiedad de
3 instituciones de carácter público, y reformar el artículo 9 del Reglamento de Operaciones
4 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incorporando un inciso g), con la siguiente
5 redacción:

6
7 ***“g) Financiamiento de los gastos administrativos, registrales y notariales necesarios para la***
8 ***titulación de bienes inmuebles de uso habitacional, propiedad de instituciones de carácter***
9 ***público y habitados exclusivamente por los núcleos familiares que califiquen según los***
10 ***criterios, requisitos y condiciones que establezca el Banhvi.***

11
12 *Los gastos cubiertos incluirán, entre otros – pero no limitados- los gastos por el*
13 *levantamiento catastral, segregación, honorarios de topógrafo, abogado, peritos, notarios,*
14 *timbres, impuestos, derechos de registro e inscripción, cualquier otro relacionado y*
15 *pertinente para llevar a cabo la titulación. La Junta Directiva del BANHVI establecerá el*
16 *monto máximo financiable para esta línea, el cual será de hasta un sesenta y cinco por*
17 *ciento (65%) de un salario mínimo vigente, pudiendo ajustarse en función de las condiciones*
18 *socioeconómicas y presupuestarias de FOSUVI.*

19
20 *Este financiamiento se otorgará a familias que cumplan los requisitos socioeconómicos*
21 *establecidos en la normativa vigente, particularmente aquellas con ingresos familiares de*
22 *hasta uno y medio (1,5) salarios base, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 bis de este*
23 *Reglamento*

24
25 *Cuando los núcleos familias soliciten el subsidio del FOSUVI solo para la titulación de los*
26 *inmuebles, a entidad autorizada deberá comprobar (y documentar en el expediente de cada*
27 *caso), al menos, lo siguiente:*

28 *a) Que la vivienda no requiere obras complementarias para prolongar su vida útil ni para*
29 *mejorar su condición, y que cumple con características adecuadas y suficientes de*
30 *seguridad, habitabilidad y salubridad de sus moradores.*

31 *b) Que la propiedad cuenta con lo siguiente: servicio de agua potable certificado por la*
32 *autoridad competente del lugar; sistema de evacuación o disposición de aguas servidas;*
33 *sistema de evacuación de aguas pluviales; servicio de electricidad disponible; condiciones*
34 *de frente, fondo, servidumbre y demás que establece el ordenamiento jurídico nacional y*
35 *local; y condiciones topográficas adecuadas para garantizar la vida útil de la vivienda y la*
36 *integridad física de sus habitantes.”*

37
38
39 **2-) La presente reforma rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.**

40
41 **3-) Instruir a la Administración del BANHVI para que proceda con los ajustes o**
42 **modificaciones de procesos y procedimientos que permitan la implementación del presente**
43 **programa de financiamiento.**

44

4-) Solicitar al INVU que cada año presupuestario, a más tardar en agosto de cada año, remita al BANHVI una planificación operativa y financiera, que establezca las metas y requerimientos de recursos para el programa, a efectos de que el BANHVI pueda considerarlo en la planificación presupuestaria del FOSUVI, conforme la disponibilidad de recursos.

5-) Comuníquese el presente acuerdo al INVU, MIVAH y demás instituciones del sector vivienda, para su implementación en lo que corresponda a cada una.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración para que, de forma inmediata, solicite a la entidad autorizada las aclaraciones que estime pertinentes sobre las cuatro operaciones de bono-crédito expuestas en la presente sesión, de forma tal que el próximo 22 de setiembre sea presentado a esta Junta Directiva el informe y la recomendación correspondientes, a fin de resolver dichas solicitudes de financiamiento.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0863-2025, del 12 de setiembre de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-IN-0002-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopenae, R.L., Asepanduit, Coopecaja, R.L., Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Coopealianza, R.L. y Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar cincuenta y seis 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-0002-2025.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: COOPENAE, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Gamboa López Alejandra Raquel	1-0912-0405	H-134228-000	Sarapiquí	CLP	No aplica	27.000.000,00	147.041,25	490.137,50	27.343.096,25
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 (¢)
Mendoza Gutiérrez René Asdrúbal	5-0306-0202	247408-000	Santa Cruz	CLC	5.500.000,00	14.700.000,00	144.481,81	481.606,03	20.537.124,22
Entidad Autorizada: COOPECAJA, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Taina María Arrieta Quirós	7-0139-0136	197559	Pococi	CLC	5.012.000,00	12.788.252,31	156.468,86	521.562,88	18.165.346,33
Cindy Vanessa Rojas Rodríguez	5-0362-0445	197557	Pococi	CLC	5.313.000,00	12.783.473,29	158.092,60	526.975,34	18.465.356,03
Entidad Autorizada: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Sequeira Robles Gerardo Rolando	6-0207-0204	169413	Siquirres	CLC	7.540.000,00	13.950.000,00	170.246,41	567.488,03	21.887.241,62
Sequeira Robles Ricardo Aníbal	6-0229-0454	169414	Siquirres	CLC	7.540.000,00	13.950.000,00	170.246,41	567.488,03	21.887.241,62

Cubillo Navarro Kimberly Raquel	1-1744- 0971	145740	Cartago	CVE	No aplica	18.000.000,00	45.693,57	456.935,68	18.411.242,11
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 (€)
Ruiz Vargas Fanny Mayela	6-0229- 0733	241550	Osa	CLC	6.250.000,00	12.342.867,15	161.275,08	537.583,59	18.969.175,66
Mayorga Guevara Melissa Massiel	155833- 468215	193053	Siquirres	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	50.064,78	500.647,77	17.210.582,99
García Vega Verónica de los Angeles	1-1576- 0424	729534	Pérez Zeledón	CLC	4.360.000,00	12.348.000,00	50.300,16	503.001,60	17.160.701,44
Moncada Villegas Robert Steven	5-0380- 0896	G- 236631- 000	Cañas	CLC	8.000.000,00	14.700.000,00	187.879,32	626.264,40	23.138.385,08
Entidad Autorizada: GRUPO MUTUAL ALAJUELA – LA VIVIENDA									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Alvarado González Angela María	5-0273- 0772	G- 185843- 000	Liberia	CLC	5.010.000,00	13.950.000,00	166.475,29	554.917,63	19.348.442,34
Berrocal Madrigal Elsa Alix del Carmen	6-0171- 0274	H- 276991- 000	Sarapiquí	CLC	8.500.000,00	12.810.000,00	70.055,30	700.533,00	21.940.497,70
Aparicio Aparicio Javier Enrique	9-0072- 0108	P- 159428- 000	Puerto Jiménez	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	188.831,33	629.437,77	18.200.606,44
Campos Chacón Sigifredo	2-0316- 0333	1- 731660- 000	Pérez Zeledón	CLP	No aplica	13.950.000,00	136.290,00	454.300,00	14.268.010,00
Cubero Fernández Joselyn Gabriela	2-0804- 0526	2- 387023- 000	Naranjo	CVE	No aplica	21.000.000,00	63.624,67	636.246,66	21.572.621,99
Herrera Fonseca Argerie Linneth	7-0216- 0545	P- 161039- 00	Puntarenas	CVE	No aplica	15.000.000,00	50.003,20	500.031,99	15.450.028,79
Mena Alvarez Lidia	2-0228- 0943	423478	Upala	CLP	No aplica	14.640.000,00	149.892,39	499.641,30	14.989.748,91
Olmos Torres Wilson	6-0349- 0927	P- 222298- 000	Golfito	CLC	4.652.259,23	14.000.000,00	185.527,90	618.426,35	19.085.157,68
Sanabria Castrillo Viria Roxela	4-0178- 0254	H- 274686- 000	Sarapiquí	CLC	4.536.000,00	11.760.000,00	60.226,69	602.266,92	16.838.040,23
Solano Vargas Yerlin Dayanna	3-0492- 0377	3- 246939- 000	Jiménez	CLC	9.000.000,00	11.340.004,14	188.512,81	628.376,03	20.779.867,36
Varela Segura Esmeralda de los Angeles	6-0133- 0881	P- 241096- 000	Golfito	CLP	No aplica	12.701.181,77	153.960,00	513.200,00	13.060.421,77
Gómez Villalta Katia Vanessa	155830- 260832	2- 587042	Upala	CLC	3.200.000,00	11.760.000,00	161.437,00	538.123,33	15.336.686,33
Corrales Guzmán Zaira	7-0180- 0939	7- 167468	Pococi	CLC	3.900.000,00	12.810.000,00	197.968,81	583.297,37	17.095.328,56
Gómez Quesada Ana Cecilia	2-0490- 0781	2- 510444	Poás	CLC	11.000.000,00	11.600.000,00	67.085,19	670.851,95	23.203.766,76
Navarro Cambronero Marisol de los Ángeles	6-0271- 0787	6- 116474	Puntarenas	CVE	No aplica	14.500.000,00	52.000,00	481.780,00	14.929.780,00
Parra Matarrita Earlene Adriana	7-0185- 0428	6- 191037	Pococi	CLC	3.820.000,00	11.760.000,00	58.810,80	588.108,02	16.109.297,22

Suárez Acosta Adriana	7-0156-0941	1-700005	Puriscal	CLC	11.000.000,00	11.759.965,00	68.135,50	681.355,00	23.373.184,50
Arias Salamanca Alvaro Enrique	6-0099-1091	191393	Pococi	CLC	6.780.000,00	13.950.000,00	313.966,27	627.932,53	21.043.966,27
Gómez Azofeifa Yorleny	6-0430-0019	241537	Golfito	CLC	7.500.000,00	11.559.211,93	61.216,47	612.164,71	19.610.160,17
Hernández Fonseca Pedro Nolasco	5-0082-0074	186537	Pococi	CLP	No aplica	15.189.000,00	52.525,79	525.257,94	15.661.732,15
Aguirre Carrillo Daybes Jhonnattan	6-0314-0580	221712	Osa	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	176.831,33	589.437,77	18.172.606,44
Quirós Jiménez Rubén María de Jesús	5-0140-1025	27699	Pococi	CLP	No aplica	14.400.000,00	246.824,40	493.648,80	14.646.824,40
Castro Méndez Rosa Esmeralda	155802-176720	568568	San Carlos	CLC	6.462.500,00	15.477.212,37	206.131,35	687.104,50	22.420.685,52
Rodríguez Esquivel Karla Adriana	5-0424-0051	591280	Upala	CLC	4.914.000,00	11.330.466,86	58.055,00	580.550,00	16.766.961,86
Fallas Barrantes María Eugenia de la Trinidad	6-0147-0058	91187	Pococi	CLP	No aplica	13.950.000,00	149.949,87	499.832,90	14.299.883,03
Romero Morales Adilia	155820-906722	265379	La Cruz	CLP	No aplica	15.185.000,00	154.860,00	516.200,00	15.546.340,00
Montiel Gutiérrez Virginia Yamileth	6-0107-0266	261620	Quepos	CLP	No aplica	13.950.000,00	218.350,00	436.700,00	14.168.350,00
Villalobos Diaz Sofia Isabel	4-0216-0957	272942	Sarapiquí	CLC	6.500.000,00	11.644.390,63	59.584,56	595.845,61	18.680.651,68
Mosquera Castro Josefa Cecilia	6-0353-0037	194126	Pococi	CLC	5.500.000,00	12.810.000,00	48.078,00	480.780,00	18.742.702,00
Watson Garth Ivette Ariola	7-0225-0988	53216	Limón	CVE	No aplica	23.755.520,00	63.930,94	639.309,45	24.330.898,51
Pereira Umaña Zaida	1-0514-0359	731559	Pérez Zeledón	CLP	No aplica	13.670.000,00	147.816,10	492.720,34	14.014.904,24
Zúñiga Cambrero Gerardo	1-0377-0363	182866	Pococi	CLC	5.600.000,00	13.950.000,00	303.132,39	606.264,78	19.853.132,39
Porras Bejarano Gerardo	3-0223-0075	229551	Turrialba	CLP	No aplica	13.950.000,00	249.916,45	499.832,90	14.199.916,45
Quirós Jiménez María del Carmen	7-0267-0636	136483	Guácimo	CLC	6.000.000,00	12.810.000,00	61.462,67	614.626,75	19.363.164,08
Mora Badilla Lilliam de Jesús	5-0196-0406	83794-000	Corredores	CVE	No aplica	19.500.000,00	132.150,00	440.500,00	19.808.350,00
Porras Rodríguez María Josselyn	1-1722-0082	492525	San Carlos	CLC	5.250.000,00	11.760.000,00	166.665,00	555.550,00	17.398.885,00
López Vega Stephanie	7-0162-0540	190356	Pococi	CLC	9.000.000,00	12.810.000,00	221.118,68	737.062,28	22.325.943,60
Mendoza Aguilar Allison	1-1641-0684	92477-000	Puntarenas	CVE	No aplica	20.000.000,00	288.497,10	576.994,20	20.288.497,10
Serrano Calvo Daniela Susana	7-0251-0226	155851	Pococi	CLC	7.000.000,00	11.760.070,19	182.340,59	607.801,97	19.185.531,57
Núñez Picado Shirley Dayana	1-1703-0372	671544	Pérez Zeledón	CLC	5.425.000,00	12.810.000,00	302.034,15	604.068,31	18.537.034,16
Calvo Vargas Liliana de Martín	1-0589-0513	681183	Pérez Zeledón	CLC	4.050.000,00	11.760.000,00	48.500,00	485.000,00	16.246.500,00
Romero de la Rosa Esperanza	8-0129-0278	654094	Pérez Zeledón	CLC	6.500.000,00	12.249.756,86	180.326,37	601.087,90	19.170.518,39

García Hernández María del Carmen	155807-853905	3-203337-000	Turrialba	CVE	No aplica	23.000.000,00	192.322,14	641.073,81	23.448.751,67
Segura Meza Beatriz de la Trinidad	3-0475-0620	3-169894-000	Paraiso	CVE	No aplica	25.000.000,00	428.248,16	611.783,09	25.428.248,16
Talavera Pérez Virginia del Socorro	155822-514413	H-253201-000	Sarapiquí	CVE	No aplica	14.053.000,00	342.846,00	489.780,00	19.825.846,00
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio RAMT: Reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda				

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

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

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

5) En el caso del subsidio tramitado por Coopenae, R.L., a favor de la señora Gamboa López Alejandra Raquel, se debe rectificar en el plano catastro, la medida en disminución, el lindero norte y la naturaleza e incluir los ajustes en el plano. Esto se puede realizar en el mismo acto de la formalización del bono.

6) En el caso del subsidio tramitado por Asepanduit, a favor del señor Mendoza Gutiérrez René Asdrúbal, será responsabilidad de la entidad autorizada verificar que la opción de compra-venta se encuentre vigente cuando se realice la formalización.

7) En el caso del subsidio tramitado por Coopealianza, R.L., a favor de Ruiz Vargas Fanny Mayela, será responsabilidad de la entidad autorizada verificar que la opción de compra-venta se encuentre vigente cuando se realice la formalización.

8) En el caso de los subsidios tramitados por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de los señores Berrocal Madrigal Elsa Alix del Carmen, Aparicio Aparicio Javier Enrique,

Sanabria Castrillo Viria Roxela, Porras Rodríguez María Josselyn, García Hernández María del Carmen y Segura Meza Beatriz de la Trinidad, será responsabilidad de la entidad autorizada verificar que la opción de compra-venta se encuentre vigente cuando se realice la formalización.

9) En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de la señora Mena Alvarez Lidia, deberá efectuarse la inclusión del plano 2-42760-2024, de lo cual el notario deberá dar fe cuando se realice la formalización.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Autorizar al señor Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General, para que disfrute de vacaciones el día viernes 19 de setiembre del año en curso.

Acuerdo Unánime y Firme.-
