

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N.º 57-2025

DEL 18 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 dos minutos, con la asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Julián Arias Varela se incorpora a la sesión posteriormente.

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.; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. La señora Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal, se incorpora a la sesión posteriormente.

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.

Ausente con justificación: Miguel Arrieta Berrocal, Director.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1º. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida. (Oficio BANHVI-GG-OF-0808-2025)

2º. Solicitud de reconocimiento de gastos administrativos de la prefactibilidad a la entidad autorizada para el proyecto COBASUR. (Oficio BANHVI-GG-OF-0761-

3º. 2025)

4º. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cerro Verde. (Oficio BANHVI-GG-OF-0835-2025)

5º. Solicitud para sustituir cinco beneficiarios y otorgar financiamiento adicional para gastos de formalización de un caso del proyecto El Silencio. (Oficio BANHVI-GG-OF-0805-2025)

6º. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Santa María. (Oficio BANHVI-GG-OF-0809-2025)

7º. Presentación de informe sobre la situación y proyecciones de ejecución del PROERI.

1º Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida

Director Carazo Campos: Doña Grettel, este primer punto yo no lo veo, voy a retirarme y cuando terminen me mandan un mensajito y yo ya me conecto.

Directora Presidente: Okey, perfecto, gracias Marcos. Vamos avanzando... mientras que Walter llama a los muchachos, con la conformación de la agenda; punto número uno, la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida; la número dos es la solicitud de reconocimiento de gastos administrativos de prefactibilidad de la entidad autorizada para el proyecto COBASUR; el número tres es el proyecto Cerro Verde; el número cuatro es el proyecto Santa María; el cinco, sustitución de cinco beneficiarios en el proyecto El Silencio y de sexto punto tenemos el informe de PROERI.

[Se retira temporalmente de la sesión el Director Carazo Campos y se incorpora la señora Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento Técnico]

Directora Presidente: Listo, iniciamos con el punto número uno.

Sr. Muñoz Caravaca: Ya está por acá Mariella; buenas tardes, Mariella, ¿puedes hacer la presentación de Tierra Prometida o vas a necesitar de alguien más para Tierra Prometida?

Sra. Salas Rodríguez: Hola, buenas tardes a todos, ya les voy a proyectar.

Este es el proyecto Tierra Prometida; como ustedes saben, Tierra Prometida es un proyecto de bono colectivo que está bajo el contrato de obra pública, por lo tanto, rigen todos los lineamientos establecidos en la Ley General de Contratación Pública, no es un proyecto de financiamiento como la mayoría de los que tenemos de conjuntos habitacionales, entonces

1 tiene algunas particularidades o algunas situaciones diferentes; entre ellos es que se le
2 aplica el reajuste de precios como tal, que está bien definido como les dije en la ley anterior,
3 lo que traemos el día de hoy es justamente ese cálculo de reajustes para el proyecto Tierra
4 Prometida según lo establecido en la ley.

5 El proyecto Tierra Prometida está siendo ejecutado por la entidad autorizada Fundación
6 Costa Rica - Canadá y la empresa AJIP Ingeniería Limitada, actualmente ya tiene como
7 casi un 90% de avance constructivo... este 87% es el día que montamos la presentación,
8 pero como este tema se ha agendado varias veces y no lo hemos podido ver, pues ahí el
9 avance constructivo ha ido mejorando, ya casi está alrededor del 90% y el contrato se vence
10 el 31 de marzo del año 2026, ese estaba también en proceso de firma de adenda.

11 Teníamos el 31 de octubre para finalizar las obras de infraestructura completas y el 1° de
12 diciembre para finalizar las obras en los accesos, esto es porque hay algunos accesos a
13 las viviendas en donde se ha ido determinando que hay que hacer un diseño
14 completamente diferente, no estaba así estipulado, ni en el cartel de licitación, ni en el
15 contrato original, entonces estos ajustes tienen que ejecutarse, por eso la fecha de
16 finalización de estas obras es hasta diciembre.

17 Dentro del análisis propiamente ya del reajuste, este es un cálculo que se hizo para los
18 meses de febrero-marzo del 2025, de acuerdo a los diferentes avances de obra que fueron
19 reportados, ahí como pueden ver para el avance 39-40 los montos correspondientes y para
20 los meses de febrero a marzo también los montos correspondientes en cada uno de los
21 avances, esos del 39 al 40; hay que reconocer el IVA, la dirección técnica, la inspección y
22 su correspondiente IVA también y en total del ajuste de este precio por reajuste, valga la
23 redundancia, es de ₡1,397,201.27 (un millón trescientos noventa y siete mil doscientos un
24 colón con veintisiete céntimos), esto fue solicitado por la entidad autorizada Fundación
25 Costa Rica - Canadá mediante el oficio FVR-GG-099-2025.

26 Y el segundo reajuste que estamos analizando que traemos aprobación el día de hoy, es el
27 reajuste por utilidad; este no se había ejecutado en todo el ejercicio del proyecto bono
28 colectivo, porque había una diferencia de criterios y realmente teníamos que ajustar la
29 utilidad o no en estos proyectos y finalmente, consultando al asesor externo y las últimas
30 revisiones que hicimos de la normativa, efectivamente, corresponde ese reajuste; hay que
31 reconocerles prácticamente todo porque no estaba siendo contabilizado, esto es desde el
32 21 de junio del 2023 al 22 de mayo del 2025.

33 En total, más los gastos administrativos que es un ajuste que hay que hacerle a la entidad
34 autorizada, este reajuste corresponde a ₡7,613,389.58 (siete millones seiscientos trece mil

1 trescientos ochenta y nueve colones con cincuenta y ocho céntimos), y fue solicitado por la
2 entidad autorizada mediante el oficio FVR-GG-109-2025. Así tenemos los reajustes de abril,
3 mayo, junio por ₡9,000,000 (nueve millones de colones), este es el tercer ajuste realizado.
4 Estos son los avances del 41 al 48, prácticamente corresponde después de todos los
5 indirectos y los IVA, que son los mismos que hemos ido cargando en las diapositivas
6 anteriores para los otros cortes, corresponde a ₡11,477,210.16 (once millones
7 cuatrocientos setenta y siete mil doscientos diez colones con dieciséis céntimos); esto
8 también fue solicitado por la entidad autorizadamente el oficio FVR-GG-150-2025.

9 En resumen, tenemos los reajustes de marzo a marzo, más la utilidad, más los meses de
10 abril, mayo y junio, en total son ₡20,487,807 (veinte millones cuatrocientos ochenta y siete
11 mil ochocientos siete colones).

12 La recomendación sería avalar el financiamiento adicional para el proyecto Tierra
13 Prometida, por un monto total de ₡20,487,807 (veinte millones cuatrocientos ochenta y
14 siete mil ochocientos siete colones), correspondiente al reajuste de costos directos y de
15 utilidad a marzo del 2025, a mayo la utilidad y el reajuste de avance de obras para los
16 meses de abril, mayo y junio. Eso sería doña Grettel, muchas gracias.

17 **Directora Presidente:** Mariella, muchísimas gracias. Bueno, manitas levantadas no veo,
18 ¿verdad? Pero entonces aquí voy a hacer yo la consulta... Tierra Prometida, ₡20,487.000
19 (veinte millones cuatrocientos ochenta y siete mil), ¿pero con Tierra Prometida tenemos un
20 problema grande o me equivoco?

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Hay un asunto que nos ha venido atrasando el proyecto, pero
22 ahorita está vigente, ya el desarrollador ha ido cumpliendo y ya ha ido realizándose todo lo
23 correspondiente al asfalto que era lo más crítico, todavía quedan algunos sectores, pero ya
24 prácticamente todo el proyecto está asfaltado.

25 Lo que pasa es que esto es un reajuste de precios, doña Grettel, y esto como estamos
26 hablando de obra pública, es un derecho que tiene el constructor y se va ejecutando
27 conforme al avance que se le dio sobre los contratos estando vigentes, efectivamente, y de
28 acuerdo a los desembolsos que se les ha ido girando conforme al avance de obras; es un
29 cálculo que se hace para mantener el equilibrio económico de la empresa y así está definido
30 en la misma ley, nosotros utilizamos la misma fórmula que está definida en la ley y se hacen
31 los cálculos correspondientes para cada mes.

32 Mientras tengamos contrato vigente y no haya ningún incumplimiento del mismo, es un
33 derecho que está definido en la ley y que el desarrollador puede cobrar y nosotros estamos
34 en la obligación de reconocérselo, a pesar de eso, como le digo, ya el tema más complejo

que era el llegar a asfaltar las calles, ya están en su mayoría; hay un sector de la calle, creo que es la 4B o la 4, que es la que va de la iglesia al cruce donde empieza calle 5 y un pequeño sector de calle 5, pero ya la mayoría de calle 5 también está completamente asfaltada y ya con eso damos por finalizar esas secciones.

Sr. Muñoz Caravaca: Ahí tal vez te interrumpo Mariella, la calle 5 todavía no se ha terminado de asfaltar totalmente, porque está a la espera el traslado de un poste, una vez que se asfalte completamente calle 5, entonces ahí es donde se puede asfaltar completamente calle 4B, para que las personas que viven en ese sector no queden aisladas, esa es la logística constructiva que están esperando, pero como dice Mariella, ya es un proyecto que ya lo que es el asfaltado ya no es un problema, ya más bien está prácticamente un 95% asfaltado.

Directora Presidente: Okey, Dagoberto está pidiendo la palabra, Dago, adelante.

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias, Ministra, buenas tardes a todos. Yo creo que si me equivoco me comenta, Ministra, pero creo que usted se estaba refiriendo más al asunto de corte legal, más que a lo técnico, creo que era eso.

Exacto, era eso, Mariella respondió a lo técnico y efectivamente es así, pero el otro asunto que es de corte jurídico por la forma en que se está llevando y por lo que implicaría, yo creo que, si quisiéramos discutirlo un poquito, tendríamos que hacer una pausa en la grabación doña Grettel y señores de la Junta.

Directora Presidente: Totalmente de acuerdo, les iba a pedir que, si podíamos parar la grabación, tener un ratito confidencial para dialogar sobre este proyecto, porque creo que Tierra Prometida lo amerita.

Directora Barrantes Castegnaro: Pero tal vez mejor votar esto primero, que es una obligación.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, creo que sería lo mejor.

Directora Presidente: Totalmente de acuerdo, lo podemos manejar también de esa manera. Perfecto, no veo manitas ya más al respecto de esta, por favor, iniciamos con la votación.

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

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado, creo que no tenemos votos para firmeza, si los tuviéramos, aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Ahí está don Julián ya.

Directora Barrantes Castegnaro: Perfecto, aprobado en firme.

Directora Presidente: Miguel no está, don Marco no está, en caso mío, aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Falta Julián que acaba de poner un mensaje diciendo que ya casi regresa, entonces tal vez sí paramos la grabación.

Sr. López Pacheco: De acuerdo ya les aviso.

[Receso]

Directora Presidente: Gracias, don David, votemos el acuerdo que sería solicitarle a la Auditoría Interna realizar un estudio de carácter especial para el proyecto 28 Millas. Sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Gracias, ahora sí continuamos; hay que llamar a Marcos. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Don Julián tiene que darle firmeza al acuerdo de pago por costos al proyecto de Tierra Prometida.

Director Arias Varela: En ese no estuve yo en la discusión, yo ingresé y ya estaba terminando.

Directora Presidente: Sí, pero no lo votamos, ¿cierto? Porque entendimos que volvías.

Sr. López Pacheco: Sí se votó.

Director Arias Varela: Yo no estaba.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces expliquémosle.

Director Arias Varela: No, no se devuelvan al tema, les creo, pero no participo en esa votación.

Director Alvarado Herrera: Quedará con cuatro votos, nada más.

Directora Presidente: Listo, toma firmeza con la emisión del acta. Punto número dos, solicitud de reconocimiento de gastos administrativos de la prefactibilidad a la entidad autorizada para el proyecto COBASUR.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los acuerdos N.º 1 y N.º 2 que se anexan a esta acta]

2° Solicitud de reconocimiento de gastos administrativos de la prefactibilidad a la entidad autorizada para el proyecto COBASUR

[Se reincorpora a la sesión el Director Carazo Campos]

Sr. Muñoz Caravaca: Me va a colaborar también Mariella, para la presentación de este tema.

Directora Presidente: Perfecto, gracias... adelante.

Sra. Salas Rodríguez: Este es el proyecto COBASUR. COBASUR es un proyecto de maduración que queda en la Zona Sur, la entidad autorizada que estaba ejecutando las tareas de maduración era MUCAP; por temas de capacidad de la entidad autorizada nos indicó que ya no podía continuar con el proceso de maduración, la Subgerencia de Operaciones está haciendo el análisis correspondiente, creo que ya tienen otra entidad autorizada ahí conversada, pero no se ha definido creo que formalmente.

Ante este cambio, MUCAP solicita que se le reconozcan los gastos administrativos para la etapa de prefactibilidad que fueron lo que ellos ejecutaron, la etapa de factibilidad prácticamente quedó nada más a la espera de sacar el concurso, porque el proyecto sí fue bastante avanzado, ahora más adelante se los voy a ir explicando; lo que está cobrando la entidad autorizada son los gastos administrativos hasta la etapa de prefactibilidad.

Según la normativa y la ley, así lo permite, que a pesar de que el proyecto no se termine y no se ejecute, si la entidad autorizada realizó tareas y fueron así constatadas y confirmadas, se le reconoce esos montos incurridos.

Así las cosas, la prefactibilidad de COBASUR, como les decía, queda en Palmar Sur, Osa, Puntarenas y era MUCAP, se tenía pensado el desarrollo para 191 operaciones y a nivel de anteproyecto estábamos hablando de un gasto administrativo de ₡94,016,000 (noventa y cuatro millones dieciséis mil colones); lo que pueden ver ahí en la imagen eran unos renders de ese mismo anteproyecto.

Dentro de los antecedentes, este proyecto desde el 1° de agosto del 2011 fue donde MUCAP acepta la realización de esta maduración y realiza cotizaciones para la realización de estudios de suelo y trabajos preliminares, posteriormente, en agosto se le da un visto bueno para que se contrate a la empresa PROINTO para la topografía y a INSUMA para que realice esos estudios.

En diciembre del 2011, MUCAP permite al BANHVI ya el perfil del proyecto y se autoriza la contratación de Grupo Innovación Inmobiliaria GII, como consultor para esa etapa de anteproyecto y posteriormente el diseño.

El 19 de diciembre del 2011 se firmó contrato de servicios especiales entre MUCAP y Grupo Innovación Inmobiliaria GII S.A. por alrededor de ₡47,000,000 (cuarenta y siete millones de colones), esto era para el diseño y elaboración de planos constructivos y de infraestructura. En el 2012 el BANHVI aprueba el procedimiento para la maduración de proyectos en terrenos propiedad de este Banco, con eso cambia un poco las reglas de cómo se venían aprobando y vienen a Junta Directiva ahora estas autorizaciones; anteriormente se aprobaron creo que por la Administración.

En el 2012 la Asesoría Legal del BANHVI emitió un informe sobre la situación de los bonos familiares en el proyecto COBASUR. En agosto del 2012, la Dirección FOSUVI devolvió el expediente del perfil del proyecto con fundamento en lo que estaba indicando la Asesoría Legal, básicamente era porque había unos pronunciamientos legales sobre la resolución de unas fincas que estaban aledañas al proyecto, todo esto transcurrió por ahí del año 2012 y se pide que se redefina el alcance del proyecto.

Ya con esta redefinición en el 2013, MUCAP remite al Banco los resultados registrales y catastrales de la finca, indicando la necesidad de un levantamiento topográfico general para poder determinar el área desarrollable que era parte de lo que estaba observando la Asesoría Legal, se envían nuevas cotizaciones de estos servicios de topografía y se aprueba el procedimiento para la generación de estos estudios.

Básicamente, entre el año 2013 y 2014, para no hacer la historia más larga, hubo un tema de aprobación de la conciliación catastral, se volvió a contratar a PROINTO, que eran los que habían desarrollado el levantamiento topográfico original para que ampliaran sobre este y hay un proceso de desalojo porque hay unas familias que están ocupando el terreno, este proceso de desalojo en septiembre de 2014 se tuvo que suspender debido a que se presentó un recurso de apelación, las familias todavía quedan ahí viviendo, son alrededor de 14 o 15 familias las que ahorita actualmente todavía viven en la propiedad.

Finalmente, en diciembre del 2015, el MIVAH evalúa la viabilidad del traspaso temporal de estas familias afectadas por el desalojo de Finca Chánguena a la propiedad de COBASUR, para ver si había posibilidad de que nosotros permitiéramos esto y se aprobó la ubicación temporal de esas familias en el 2015; a partir de ese 2015, viven ahí adicionalmente más cantidad de familias de las que estaban originalmente, posteriormente, MUCAP reitero que el BANHVI debía recibir la devolución de la finca debido a que las obras realizadas no cumplían con la normativa urbanística, esto porque en algún momento la finca se empezó a desarrollar, pero los desarrollos que tenía antes de ser propiedad del Banco, evidentemente no cumplían todo y tuvimos que prácticamente decirle a MUCAP: “genere

nuevas estrategias a partir de este y considerando que el desarrollo de la finca es en verde". Después viene una situación con la ocupación de las familias y el Fideicomiso que hay con Vivierendacoop, en agosto del 2018 MUCAP indica que las familias trasladadas de la Finca Chánguena permanecían todavía en propiedad aumentando las invasiones informales, lo que les decía anteriormente; la finca tenía algunas familias ahí, pero después de la negociación, la solicitud que hizo el MIVAH, evidentemente llegaron muchísimas más familias y ya en el 2018 la población había aumentado, el BANHVI solicita la anuencia a MUCAP para mantener la finca en el Fideicomiso de Vivierendacoop con un nuevo contrato fiduciario, la Junta Directiva instruye la conformación de una mesa de trabajo para revisar la generación de los proyectos de vivienda en terrenos BANHVI, eso en el diciembre del 2018. En marzo del 2019 se finaliza el Fideicomiso de Administración entre Vivierendacoop, el BANHVI y MUCAP; y el proyecto ya sale del Fideicomiso y pasa propiedad del FOSUVI. Y en julio del 2019 se aprueba la reactivación de esa consultoría del proyecto, se solicita que se elaboren nuevamente todos los estudios preliminares técnicos, el anteproyecto, los planos constructivos y todo lo que esto conlleva.

La Consultoría empieza en enero del 2021, se aprueba el anteproyecto donde hay 163 soluciones habitacionales y contempla la construcción de 205 lotes, lo que se hace es que las familias que están ubicadas en el terreno se tratan de mantenerlas en su mayoría con los predios más o menos como están, hay que hacer algunas reubicaciones pero son las menores, por eso es la diferencia entre la cantidad de soluciones habitacionales y los lotes propuestos.

Posteriormente, se da un financiamiento adicional para la confección de estudios hidrológicos y una consultoría ambiental, todo esto es parte de los estudios de maduración y los estudios preliminares... no voy a entrar en mayor detalle, todo eso sucede por ahí del año 2021. En el año 2022 ya se presenta el presupuesto y se tienen los planos finales ya con el diseño aprobados por el APC y se presentan los permisos en enero del 2023 para que sean tramitados por la Municipalidad, inclusive los permisos están ahorita como decir aprobados pendientes de pago.

Como pueden ver aquí en el sector norte; estas son las familias que están ahorita ocupando la finca, la finca es este predio que pueden ver aquí en color amarillo y esta es la propuesta que se había autorizado y con la que se llevó a planos finales constructivos.

La idea era nada más a partir de esta aprobación ya sacar la licitación para el proceso de construcción y fue ahí donde ya MUCAP desiste de la ejecución, esto es parte del anteproyecto que se ha presentado y los planos finales; al final estamos hablando de 125

1 unidades de dos dormitorios, 24 unidades de tres dormitorios, para personas con
2 discapacidad 4 y para personas adultas mayores 8 y al final lo que está solicitando MUCAP,
3 es que se le reconozca los gastos administrativos para la etapa de prefactibilidad, esto
4 corresponde al 2% del costo total de la obra, como ya tienen planos y presupuestos
5 formales, entonces se hizo el cálculo correspondiente y este 2% correspondería a los
6 ¢94,016,000 (noventa y cuatro millones dieciséis mil colones), que les explicaba al inicio.
7 De estos son ¢83,200,000 (ochenta y tres millones doscientos mil colones), de gastos
8 administrativos y ¢10,816,000 (diez millones ochocientos dieciséis mil colones), de IVA. Lo
9 que traemos a consideración de la Junta Directiva es la aprobación del reconocimiento de
10 estos gastos, eso sería doña Grettel, gracias.

11 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias, no veo manitas levantadas, creo que está todo
12 claro. Someto a votación esto.

13 **Director Alvarado Herrera:** Voy a acoger la Administración y lo hago en firme.

14 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.

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

16 **Directora Presidente:** Aprobado en firme, ¿Julián?

17 **Director Arias Varela:** De acuerdo, en firme, perdón, estoy a la par oyendo.

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

19 **Directora Presidente:** Perfecto, estamos con este punto, muchísimas gracias,
20 compañeros. Y vamos con el siguiente punto de agenda, Cerro Verde.

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

22 **Acuerdo N.º 3** que se anexa a esta acta]

23 *****

25 **3º Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cerro Verde**

26
27 [Se incorporan a la sesión los señores Wilberth Salazar Soto y Esteban Serrano Chavarría,
28 funcionarios del Departamento Técnico]

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Cerro Verde, ese también, doña Grettel, lo voy a exponer yo... solo
30 que aquí solicitaría don Walter, tal vez usted me colabora.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya está Wilberth Salazar y Esteban Serrano con nosotros también.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, Esteban Serrano es el Analista del proyecto, él realizó toda
33 la fase de análisis de la Etapa I y la fase de análisis justamente de esta solicitud que vendría
34 para complementar el agua potable de la fase uno y dotar de agua potable a la fase dos del

proyecto, y el Arquitecto Wilberth Salazar, que es el que está ahorita revisando y ejecutando todos los procesos de inspección de calidad por parte nuestra.

El proyecto Cerro Verde también es un proyecto de maduración, es un terreno del Banco que se definió tramitar en dos etapas, desarrollando en la primera etapa toda una urbanización de dos grandes lotes y después en esos dos grandes lotes, en un primer lote desarrollar un condominio y en el segundo lote desarrollar el segundo condominio, eso vendría a ser lo que hablamos de la segunda etapa del proyecto, toda la parte de qué es vialidad, de calles, juegos infantiles y todo esto, vendría a ser espacios públicos de la urbanización como tal y posteriormente, ya la parte de las edificaciones serían los dos lotes donde se vendrían a constituir los condominios.

La entidad autorizada es Grupo Mutual Alajuela y la empresa desarrolladora es Mar Azul Sociedad Anónima. Este es un financiamiento que se pide para los estudios adicionales que nos está pidiendo la Municipalidad de Paraíso, aquí el agua la suministra la Municipalidad, no es Acueductos y nos está pidiendo estos estudios para poder nosotros ejecutar la segunda etapa del proyecto, ya la primera etapa tiene el agua y todo, pero nos están pidiendo ampliar la capacidad del acueducto para poder darnos la disponibilidad de agua para la segunda etapa.

Esto viene a formar parte, no de un financiamiento adicional de la etapa actual... tiene que ver con la etapa actual, pero básicamente es para habilitarnos la segunda etapa, son costos para el proceso de maduración de esa segunda etapa de Cerro Verde, por eso no se puede consignar como un financiamiento adicional de la primera etapa... quiero que esto quede este bien claro, sino que viene haciendo como una de las gestiones previas del proceso de maduración de la segunda etapa y el financiamiento total solicitado para estas obras es de ₡154,346,700 (ciento cincuenta y cuatro millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos colones). Esta es como un poco la línea de tiempo del trámite en la Dirección FOSUVI, no voy a abundar en ello porque ya llevamos bastante tiempo de la sesión.

Dentro de los antecedentes del proyecto Cerro Verde, la primera etapa fue aprobado mediante el acuerdo número 16 de la sesión 95 de diciembre del 2024, en total ₡4,356,000,000 (Cuatro mil trescientos cincuenta y seis millones de colones), aproximadamente.

De esta segunda etapa del Condominio Vertical Cerro Verde, se revisó la recomendación remitida por la entidad autorizada y las diferentes aclaraciones que se han solicitado, la última fue remitida el 20 de agosto donde se pide un financiamiento para perforar y equipar un pozo de agua potable, esto como les explicaba yo, es para poder mantener vigente el

tema de la disponibilidad de agua para la segunda etapa y como esto es administrado también por la Municipalidad, la Municipalidad nos dice que para ellos tener todavía el uso de suelo vigente, también necesitan que se consigne que la propiedad tiene agua para poder mantener el uso de suelo; como que ellos empiezan a amarrar todos los trámites, esto también es necesario para que tenga vigencia el uso de suelo y por eso se convierte en un tema de ruta crítica dentro del desarrollo de esta segunda etapa; estas obras pretenden desarrollar un total de 80 soluciones habitacionales adicionales y por eso es que hay que hacer estos ajustes.

Estos son las características generales de la primera etapa, para ponerlos en contexto, actualmente lleva un 36% de avance y se tiene pensado que la conclusión de las obras se finalice el 11 de enero del 2027; según el informe municipal, que es donde se solicitan lo que acabamos de mencionar, es el AMSE-ACUE-0509-2023 del 8 de diciembre del 2023, donde se concede la disponibilidad de agua para 125 servicios, con eso es que se habilitó la primera etapa del proyecto.

Posteriormente, en el 2025 con el mismo número de oficio, nada más que con el número 0315-2025, la Municipalidad especifica que no tiene capacidad hídrica para las 80 soluciones habitacionales de la segunda etapa del proyecto, por lo que se propone que se perfore y se dé equipamiento a un nuevo pozo con el fin de dotar agua potable a la segunda etapa del proyecto, por lo tanto, en virtud del anterior la entidad autorizada Grupo Mutual, mediante el oficio C-0473-DSSC-2025 solicita un financiamiento para este proceso de la segunda etapa del proyecto para suplir la necesidad de perforar y construir un pozo, esto para que nos den la disponibilidad de agua y nos mantengan, como decía anteriormente, actualizado el uso de suelo.

Dentro del análisis de los documentos que se realizaron en el Departamento Técnico para la aprobación, tenemos el uso de suelo, los diferentes oficios de la Municipalidad con respecto a la disponibilidad de agua para la primera etapa y donde dicen que para la segunda etapa ya no tienen disponibilidad y es donde solicitan estas obras; hay un transitorio del uso de suelo también y se mandan los currículums y los certificados de los profesionales que estarían haciendo los estudios para la perforación de este pozo, así que como los diferentes descargos y las tres cotizaciones que enviaron para las empresas que estarían eventualmente desarrollando estas tareas.

Dentro de la primera justificante se dice: “considerando que según el oficio municipal que les acabo de mencionar, donde se indica que dicho municipio no cuenta con capacidad hídrica para las 80 soluciones habitacionales de Cerro Verde, la segunda etapa, se indica

que la empresa Mar Azul, salvo que en esto se realicen estudios y trámites correspondientes a la perforación y equipamiento de un pozo para poder recurrir a este recurso, demuestran las razones de peso para la solicitud planteada por la entidad autorizada”.

La justificante dos sería: “considerando que según el análisis de los señores fiscales de inversión por parte de la entidad autorizada, que son el Arquitecto Juan Carlos Cascante Delgado y el Ingeniero Rodrigo Vargas, las ofertas que se presentan para análisis, específicamente la CV2-RVS/JCC-S001-002-2025 siendo la empresa Rojas Flores Ingenieros Limitada y siguiendo textualmente, su criterio profesional diría: *En conclusión Rojas Flores Ingenieros Limitada presenta la oferta más atractiva debido a su precio competitivo, propuesta técnica detallada y términos de pago favorable, lo que se convierte en la opción recomendable desde el punto de vista de ingeniería*”. Ellos concluyen y analizan que sobre particular la empresa desarrolladora solicita una única proforma sobre la perforación del pozo de agua, sin embargo, analizando la solicitud de oferta, el Departamento Técnico llega a la conclusión que la misma viene con posibles vicios; lo habían presentado en moneda extranjera y solo se adjuntaba una de las ofertas, nosotros pedimos que no, que necesitamos el monto presentado por cada una de las ofertas y que estas ofertas tienen que venir en colones para nosotros poder hacer esa validación; esto es subsanado finalmente y ese es el cuadro de costos en donde se presentan las diferentes ofertas.

Al final se constata que sí, que la empresa que ellos habían recomendado, la inicialmente Rojas Flores Ingenieros Limitada, son las que obtienen un mejor monto dentro de la cotización, todo esto es ampliando lo solicitado, y por cuanto ahorita, como les decía, no se cuenta el recurso hídrico, la solicitud sería recomendar acoger el financiamiento por este monto de ₡154,346,700 (ciento cincuenta y cuatro millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos colones), para contratar a la empresa Rojas Flores Ingenieros Limitada, para cubrir los costos de perforación de este pozo de agua potable en la segunda etapa del proyecto Cerro Verde. Sería, doña Grettel, muchas gracias.

Directora Presidente: Gracias, yo tengo una duda, pero adelante, don Mauricio, primero.

Sr. González Zumbado: Yo tengo varias consultas. La primera es si ese terreno es un terreno BANHVI.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, sí, es un terreno nuestro.

Sr. González Zumbado: Es terreno BANHVI, ¿eso no debe cumplir con los procesos de contratación normales que debería realizar la entidad autorizada o sí se cumplió en el proceso?, dado que es un terreno BANHVI.

Sr. Muñoz Caravaca: Ese proyecto está cobijado bajo el Artículo 14 que tenía ya un desarrollador en terreno BANHVI.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Está seguro?

Sr. González Zumbado: Es que aquí me nace la duda, porque primero preguntaba eso de forma básica porque la segunda etapa del proyecto no ha sido presentada hasta hoy, ¿cierto o no? O sea, estamos hablando de otorgar un financiamiento para poder tener la factibilidad de presentar una segunda etapa del proyecto, más o menos es lo que entiendo.

Sra. Salas Rodríguez: No, el proyecto completo fue presentado, como no teníamos disponibilidad de agua para la segunda etapa, se decide entonces trabajar una primera etapa, esperando la disponibilidad de agua final que se requería y después poder desarrollar la segunda etapa. Pero cuando se presenta el proyecto, inclusive para la construcción de la primera etapa, viene también todo el máster plan de las dos fases completas y como lo dijo don Walter, este proyecto está amparado en el Artículo 14 en donde la empresa es la que lo está desarrollando, no hubo de por medio un proceso de licitación pública.

Sr. González Zumbado: Esa era mi primera duda. Entonces en este caso, ¿si es factible que la empresa sea quien hace el proceso y quien realiza el proceso de definición o es la entidad autorizada la que lo está haciendo?

Sra. Salas Rodríguez: En este caso es la empresa porque así fue como también se planteó la primera etapa del proyecto, como les digo a ellos, el terreno es uno solo completo y se decidió dividirla en dos etapas por este tema del agua, porque el agua no le estaban otorgando para toda la cantidad de las soluciones habitacionales, se decide que se va a trabajar en una primera fase la cantidad de soluciones habitacionales y se construyen los edificios, para el agua que teníamos en ese momento y después ver cuáles eran las obras requeridas y ajustar para la segunda etapa. Digamos que esta parte ya nosotros sabíamos que iba a suceder de esa manera, por eso el proyecto se partió en dos.

Sr. Muñoz Caravaca: Mauricio, tal vez ahí si complemento un poquito a Mariella. El proyecto en sí se presentó en todo el terreno BANHVI, nada más que se decidió fraccionar en dos etapas, previamente fue el financiamiento de la primera etapa y estamos resolviendo esa segunda etapa a lo que es el faltante de agua precisamente, por eso fue que se decidió hacerlo en dos etapas. Es solamente el tema del financiamiento de pozo para tener la

1 cantidad de litros por segundo necesario, para poder cubrir la segunda etapa tal y como lo
2 está solicitando la Municipalidad de Paraíso, eso es el tema... no es que estamos
3 presentando ahorita ya la segunda etapa constructiva, sino que más bien es parte de los
4 requisitos de la segunda etapa que está ya en análisis, es el tema del agua que es lo que
5 está haciendo falta. No sé si me doy a entender con eso.

6 **Sr. González Zumbado:** Sí, más bien por eso me queda más la duda, o sea, estos costos
7 deberían formar parte de lo que es el costo de la segunda etapa, deberían presentarse junto
8 con la solicitud de financiamiento de la segunda etapa, me parece que sería lo lógico,
9 porque nosotros lo que daríamos es un financiamiento para "N" cantidad de soluciones
10 habitacionales, que van a tener un costo adicional que va a tener que ver con el tema del
11 agua. El tema es que se puede aprobar esta cifra y se desarrolla, además, en un terreno
12 que entiendo que es de la Municipalidad; el Banco hace la inversión, la Municipalidad puede
13 empezar a explotar el agua en ese pozo que se va a construir y, ¿qué sucede si
14 eventualmente no se aprueba el proyecto? Si hubiera alguna otra condición porque no ha
15 llegado a conocimiento de la Junta la segunda etapa del proyecto, esa es la duda que me
16 queda.

17 **Directora Presidente:** ¿Quién va a atender la consulta?

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Vamos a tratar de explicar porque sí entiendo la duda de Mauricio,
19 tal vez es que no nos hemos sabido explicar bien. Generalmente en los procesos de
20 maduración, el Banco tiene que invertir de previo para poder desarrollar, como lo acabamos
21 de mencionar en el proyecto que acabamos de ver de COBASUR, se ejecutaron tareas, se
22 realizaron inversiones [...]

23 **Sr. González Zumbado:** Se está quedando sin señal.

24 **Sra. Salas Rodríguez:** ...reconociendo y financiando obras para dotar de agua, como dice
25 Mauricio, ¿se me corta?

26 **Sr. González Zumbado:** Sí, no se le ha escuchado casi nada.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, tal vez le cedo la palabra Esteban, que él también les puede
28 explicar mejor.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, por favor, Esteban, puedes hacer un brevísimo antecedente de
30 cómo estaba planteado primero el proyecto, que estaba planteado como un condominio y
31 luego como un conjunto residencial o viceversa, y luego acerca de los compromisos de la
32 Municipalidad que no pudieron cumplir ahora y por eso es que estamos solicitando esta
33 perforación de este pozo, por los compromisos que no lograron cumplir al final de cuenta la

1 Municipalidad; tal vez te referís a esa parte y con esto tal vez podemos aclarar la duda a
2 Mauricio.

3 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey, primero que nada, buenas tardes a todos. Como lo indicaba
4 don Walter, nosotros tenemos un máster plan de un proyecto de 200 viviendas, en este
5 caso se tramitaron en la primera etapa que es el Cerro Verde Etapa I conjunto vertical, 120
6 soluciones habitacionales; para estas 120 soluciones habitacionales teníamos la nota que
7 mencionó antes Mariella de 125 pajas de agua, para lo cual si teníamos el permiso para
8 tramitar los permisos para lo que eran las primeras 120 soluciones habitacionales, sin
9 embargo, para la segunda etapa sí había que generar un trámite adicional para poder
10 tramitar los planos de la segunda etapa.

11 En este caso solicitamos la disponibilidad de agua potable de la Municipalidad para ya
12 tramitar los planos de la segunda etapa y nos indican que ellos no tienen capacidad hídrica,
13 en esta situación teníamos un compromiso por parte de la Municipalidad, que es la
14 encargada de la [inintendible], de que sí va a haber en teoría agua disponible para la
15 segunda etapa, puesto que el máster plan, obviamente, incluye primera etapa y segunda
16 etapa debido a que se ubican en el mismo lote, en este caso, un terreno BANHVI, donde
17 se indicaba que eran 200 viviendas.

18 La Municipalidad nos indica, por medio de un oficio, que no tiene la capacidad hídrica para
19 poder abastecer las 80 soluciones habitacionales que se van a construir en la segunda
20 etapa, ¿qué pasa con esta situación?, que ellos le indican a la desarrolladora que se puede
21 generar un pozo cerca del proyecto, donde les ayude que los aforos den y nos puedan dar
22 la disponibilidad de agua potable para la segunda etapa, se convierte en ruta crítica, ¿por
23 qué se trae en primera instancia?, respondiendo un poco a lo que indica don Mauricio de
24 por qué no tramitarse con la segunda etapa como un todo, es por la siguiente situación: la
25 segunda etapa se puede tramitar con 80 soluciones habitacionales antes de enero o febrero
26 del 2026, si no se tramita antes de enero o febrero del 2026, la densidad del uso de suelo
27 varía de 80 soluciones habitacionales que podemos construir ahorita en un terreno BANHVI
28 a 30 o 35 soluciones habitacionales.

29 Por ese motivo se decide traer un financiamiento para una segunda etapa, por así decirlo,
30 partido, no con el proyecto completo, porque se convierte en ruta crítica tramitar la
31 capacidad hídrica antes de tramitar el proyecto como un todo, esas 80 soluciones
32 habitacionales si no se tramitan antes de enero, febrero del 2026, estaremos pasando a
33 una densidad de 35.

1 Por eso es por lo que se dividió y primero se tramitó la perforación del pozo; esta situación
2 es debido a, ustedes saben en temas de noticias y demás, todo el país ha tenido una
3 situación particular en lo que es el tema de los aforos del agua, ha habido un
4 comportamiento diferente en los últimos años, por ende, ya sea el AyA o los mismos
5 municipios, han generado o nos han solicitado, en este caso a BANHVI, prácticamente en
6 todos los proyectos obras adicionales, pozos, tanques. Inclusive ayer asistí a una reunión
7 justamente en la Asada acá de Cartago, donde me indicaban que para un proyecto que se
8 pretende desarrollar, hay que juntar dos aforos de dos Asadas diferentes; no es una
9 situación nueva, se presenta un financiamiento, pero es para una perforación para una
10 segunda etapa, para que nos garantice el agua de la segunda etapa, y esto para que no
11 venza también el uso de suelo.

12 Ahora, ¿qué pasa si este financiamiento no se otorga? Bueno, simplemente podríamos
13 subscribir solo 35 soluciones habitacionales, en lo que queda o en el resto del terreno que
14 tenemos que es del BANHVI como tal, por ahí la premura de que este financiamiento se
15 pueda aprobar y por eso es por lo que se trae aparte del financiamiento de la segunda
16 etapa, básicamente eso sería. No sé si los enrede, si quieren que les aclare algún punto en
17 específico o no sé, ustedes me indican.

18 **Sr. González Zumbado:** De acuerdo con lo que yo leí, lo entiendo perfecto y me queda
19 muy claro, precisamente entiendo que la premura tiene que ver con los dos temas que
20 tienen que ver con la Municipalidad, el tema de la disponibilidad de agua y el riesgo de que
21 se tenga que bajar la densidad del proyecto.

22 Sin embargo, estaremos aprobando ciento cincuenta y resto de millones de colones, para
23 invertirlos en un pozo que va a ser de uso para la Municipalidad, en un terreno de la
24 Municipalidad; ahí es donde me quedan las dudas y no estamos ligando esos ₡154,000,000
25 (ciento cincuenta y cuatro millones de colones), a ningún proyecto de vivienda o a ningún
26 grupo de familias a las cuales le estamos otorgando financiamiento con recursos del
27 FOSUVI, esa es la duda que me queda y con base en eso, yo quisiera conocer el criterio
28 de la Asesoría Legal si eso sería factible o no.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Yo nada más quiero indicar ahí, que eso sucede en todos los
30 proyectos de maduración.

31 Actualmente, nosotros estamos madurando Juan Pablo II, todavía no hay familias definidas
32 como tales y hemos hecho inversiones importantes en búsqueda de dotar de agua potable
33 el proyecto, igual nos está sucediendo, por ejemplo, en Esparzol, donde hemos estado ya
34 también financiando estudios topográficos, donde inclusive ya se aprobó ante esta Junta

1 Directiva la donación de una sección de calle a la Municipalidad para ampliar el derecho de
2 vía y poder continuar con la maduración del proyecto y todavía no tenemos un listado de
3 familias como tal.

4 Entonces, yo quiero nada más aclarar que esta particularidad no es solo del proyecto Cerro
5 Verde, sino que nos suceden todos los proyectos de maduración, ¿por qué? Porque la
6 inversión previa tiene que desarrollarla el Banco, es un proyecto en terreno nuestro; si el
7 proyecto fuera de iniciativa privada, todas esas inversiones previas las genera a cuenta y
8 riesgo del desarrollador, y después cuando presenta el proyecto al Banco de financiamiento
9 y eventualmente se aprueba el proyecto, esos costos son reconocidos dentro del
10 presupuesto, pero en los proyectos de maduración eso no puede hacerse, porque son
11 terrenos nuestros y nosotros tenemos que invertir para poder avanzar en ese proceso.
12 Eso era nada más lo que quería dejar claro.

13 **Sr. González Zumbado:** ¿Eso aplicaría tanto para los que entran en procesos de
14 contratación o como en este caso, que es con un constructor incluido dentro del proceso?

15 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.

16 **Sr. González Zumbado:** Igual, me gustaría conocer el criterio de la Asesoría Legal.

17 **Directora Presidente:** Adelante, Ericka.

18 **Sra. Masís Calderón:** Gracias, doña Grettel, es que no sabía si le iba a dar primero la
19 palabra a don Guillermo, que estaba pidiendo la palabra o intervengo yo.

20 **Directora Presidente:** Sí, tiene razón, don Guillermo... pero lo que pasa es que es para
21 atender el criterio legal que está pidiendo el Auditor, entonces creo que hace más sentido
22 que usted intervenga primero y después le damos la palabra a don Guillermo.

23 **Sra. Masís Calderón:** Perfecto, gracias. En este caso igual estamos hablando de que eso
24 es un proyecto, Mauricio, que estamos atando el abastecimiento también porque ya había
25 en Cerro Verde, una primera etapa y en esa primera etapa, obviamente hay ya vivienda, en
26 este caso tanto Cerro Verde I o la primera etapa, digámoslo así, esto se dio obviamente la
27 segunda etapa y estamos hablando que es maduración, porque en la primera etapa se dio
28 por un tema de donación y sí estamos hablando que se dio por el tema de que se aplicó el
29 Artículo 14, eso son condiciones especiales y por eso es que estamos hablando que quizás
30 ahí no lo vemos tal cual, como que si fuera obra pública y no se está sacando a SICOP, no
31 se da la condición tal cual que vos decís, "Aquí hay un constructor de manera definida",
32 porque se está aplicando la figura que si hubo donación o si hay una donación, si es terreno
33 BANHVI y si es un proyecto del BANHVI, y obviamente sí tenemos que aplicar todo lo que
34 es la maduración y la inversión que se tiene que hacer como si fuera obra pública y si hay

una proyección y si hay vivienda anterior, entonces, para este caso tenemos que hacer el abastecimiento para las viviendas que ya están construidas y dejarlo previsto para lo que es la segunda etapa.

Por eso es por lo que sí tenemos que aplicar todo lo que son las previstas y la inversión de lo que es obra pública, y para todo lo que es el tema de obra pública, ¿por qué usted dice que tenemos que hacer la adjudicación o por qué se está trabajando con el tema de que se seleccionó un desarrollador de manera directa? porque se aplicó para la primera etapa el tema del Artículo 14, que está dado por igual, por reglamento y desde esa perspectiva que ya también está de manera reglamentaria, o sea, no es que nosotros lo hicimos de manera antojadiza, sino que desde el momento que se hace la recepción y la donación del inmueble, así está establecido y esa condición está dada por reglamento.

Sr. González Zumbado: No se me aclara la duda. Yo entiendo que se presenta un proyecto de 200 soluciones y por una decisión, no sé de quién, excluimos de ahí 80 soluciones, porque la lógica hubiese sido que de una vez se hubiera incluido dentro del costo del proyecto, el desarrollo de la disponibilidad de agua para poder desarrollar el proyecto de los 200 casos; lo separamos y hacemos 120 soluciones con las condiciones que la Municipalidad nos da donde está la dotación de agua, pero nos quedan 80 soluciones aparte, okay... hoy debería estarse presentando un nuevo proyecto de 80 casas que va a incluir el tema de la disponibilidad de agua, el desarrollo del pozo, no sé cuál es la razón de por qué se ha durado con este tema, porque entiendo que ese proyecto no es muy reciente, pero se presenta solamente el tema de las obras?

No estamos hablando de condiciones de terrenos BANHVI, donde hasta hoy no hemos construido ninguna vivienda, sino que es un proyecto que está en desarrollo, podríamos llamarle así y desde hace ya bastante tiempo ligado a una empresa constructora, esa es una de las preocupaciones y que hoy solamente traemos la parte de financiamiento para esta parte del proyecto y la segunda es que además la inversión la vamos a hacer en un terreno que le pertenece a la Municipalidad y que la Municipalidad va a utilizar ese pozo, no sé si lo va a usar solamente para el proyecto o lo va a poder utilizar para otros otorgamientos de disponibilidades de agua en la zona.

Entonces, de ahí es donde me nace la duda y si hubiese algún inconveniente con la aprobación del proyecto en su segunda etapa, por eso es que yo creo que deberían estar ligadas las dos cosas, por lo menos es mi criterio, por eso difiero un poco de lo que dice Mariella, entiendo perfecto cuando se está haciendo una maduración de un proyecto que estamos en cero y en donde hacemos inversiones para cumplir con todos los procesos que

se siguen después, pero este caso no me parece que sea eso, sino que resulta por una toma de decisiones que se dio en el camino, en donde se separó el proyecto en dos partes y hoy casi que lo estaríamos separando en tres.

Esa es la posición que me parece desde mi análisis y, como les digo, más que todo también la preocupación de que la inversión la vamos a hacer en un terreno que no tiene absolutamente nada que ver con la finca.

Sra. Masís Calderón: Pero es que lo que se está haciendo es el pozo para dotar a este terreno, es como cuando hacemos... Mariella ahí me aclara o Esteban, que son los que están acá, cuando nosotros hacemos un proyecto habitacional equis en un terreno y tenemos que hacer una planta de tratamiento, o tenemos que hacer un pozo y se lo tenemos que donar a la Municipalidad o al AyA para que ese proyecto, ese pozo o esa planta de tratamiento se tenga que dotar de agua a ese proyecto habitacional, igual lo tenemos que donar a la Municipalidad porque tiene que ser de administración de ese tercero, ya sea al que vaya a administrar el pozo o el que vaya a administrar la planta de tratamiento y siempre se hace con recursos del FOSUVI, porque es el que va a venir a dotar de agua al proyecto.

Sra. Salas Rodríguez: Muchas veces hay que adquirir el terreno, se compra y después se dona al AyA, a la Asada o a la Muni; otras veces se pide perforar pozos en terrenos ya propiedad de ellos o inclusive construir tanques en terrenos ya propiedad de ellos y otras veces, forman parte del terreno donde se está desarrollando el proyecto y después se tiene que donar a ellos, pero siempre al final la propiedad queda a nombre del ente que está administrando el acueducto.

Como les digo, puede ser la primera que el terreno siempre sea propiedad de ellos y que nos piden perforar un pozo en propiedad de ellos o construir un tanque en propiedad de ellos, la otra opción que también hemos tenido es que piden que se compre ese terreno y después se traspasa a ellos; o la tercera opción, que forme parte del terreno que estamos desarrollando y después se done a ellos, pero eso siempre nos pasa y no solo en los de maduración, sino en los de financiamiento, siempre que hay capacidad hídrica y hay que desarrollar pozos o construcción de tanques, eso se dan en terrenos de ellos.

Sr. Muñoz Caravaca: Me estoy metiendo en el orden de la fila, pero es para aclarar un par de puntitos ahí de Mauricio, que me va a ayudar Esteban.

Tal vez, Esteban, ¿puedes referirte a lo que son las familias definidas de la segunda etapa y la disponibilidad que nos ha otorgado la Muni, por favor? Para aclararle esos puntos también a Mauricio.

1 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, el tema de que nosotros dividamos el proyecto, obviamente
2 obedece a que solamente se podían tramitar en forma inicial 125 pajas que fue lo que nos
3 indicó la municipalidad correspondiente, no es que nosotros dijimos, vamos a hacer 120 y
4 luego 80 por un tema de recursos... sí, de recurso hídrico, básicamente, pero no por un
5 tema de que nosotros definamos igual siempre en lo que son desarrollos de proyectos, ya
6 viene un diseño previo establecido y las etapas se dividen según venga contemplado el
7 diseño.

8 En este caso, este proyecto es importante considerar que primeramente se tramita como
9 un condominio y luego se va a trasladar a un conjunto residencial, dejando lo que son las
10 calles y la planta de tratamiento como áreas públicas, no como la hemos venido haciendo
11 en los proyectos recientes, por ahí que también tuvo un estudio previo en el tema de cómo
12 se iba a conceptualizar el proyecto como tal; si tuviéramos un diseño de sitio ahorita,
13 ustedes verían que se construyeron los edificios del fondo, de los que están más adentro
14 del proyecto y quedan pendientes los edificios que están más al frente, que serían alrededor
15 de 5 o 6 edificios más para lo que son las 80 soluciones habitacionales que vamos a
16 construir. Pero específicamente la situación por la cual se divide, es un tema de
17 disponibilidad de agua potable de la misma Municipalidad y en este caso, al ser un terreno
18 BANHVI, era un tema de desarrollarlo de esa manera o que siguiera el proyecto estancado
19 como lo indican ustedes de hace varios años, inclusive se modificó de que pasara de un
20 proyecto en formato horizontal, que era en viviendas en un solo nivel a un formato ya en
21 condominio vertical, donde teníamos una mayor densidad del proyecto, donde también hay
22 apoyo de la Municipalidad; sin embargo, en este caso en particular, el apoyo de la
23 Municipalidad no da para sacar agua de donde ellos no tienen, si esto es una situación ya
24 particular no solo de la comunidad central de Paraíso como tal, sino que ya es de varias
25 comunidades del país, donde hemos tenido que hacer obras de este tipo ya en repetidas
26 ocasiones, no es un tema antojadizo del hecho que primero se construye una etapa y luego
27 la segunda, sino que había una situación que solucionar en el camino como tal y en este
28 caso en particular, se da el tema del uso de suelo, en este caso entra el tema de los
29 diferentes usos de suelo que ya se establecieron en la zona y en este caso en particular
30 pasaría de una densidad alta a una densidad media, lo cual nos provocaría que se pase de
31 80 a 35 soluciones y en el tema de las familias, el proyecto sí se ha conceptualizado desde
32 antes como una mayor cantidad de familia, no era que son 120 y vamos a salir a buscar 80,
33 más bien, según nos han indicado la Municipalidad, el desarrollador y la entidad autorizada,

van a haber familias obviamente que van a quedar pendientes para un proyecto ya a futuro.

El tema de las familias ya existe para la segunda etapa.

Sr. González Zumbado: Está bien, gracias.

Sr. Serrano Chavarría: Con gusto.

Directora Presidente: Don Guillermo, después don Marcos y después Wilberth. Don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Gracias. Yo quería participar, hace mucho que pedí la palabra para poder explicar tres aspectos que ya señaló Esteban, este es un tema que ya fue abordado en la Junta Directiva, tal vez don Mauricio no estuvo y fue abordado cuando don Marlon y yo dimos el informe de la gira al proyecto, en ese momento hablamos de la problemática que teníamos si en la segunda etapa no se desarrollaba su proceso constructivo antes del mes de enero del próximo año, y efectivamente en esa oportunidad, don Marlon y yo recomendamos que la Administración estudiara la posibilidad de adelantar los temas de agua, a fin de que el proceso constructivo pudiera desarrollarse antes del mes de enero.

Quisiera solo reiterarlo, por qué, porque como dice don Esteban, de no desarrollar el proceso constructivo antes de enero o febrero, no me acuerdo bien la fecha, entraría a regir un uso de suelo diferente y el proceso constructivo que tendríamos ya no sería de 80 casas, sino de 35 o 25.

Sr. Serrano Chavarría: Así es, 35, por ahí anda la densidad media.

Director Alvarado Herrera: Quisiera nada más señalarle a la Junta, por supuesto a don Mauricio, que en aquella oportunidad dentro de nuestro informe y conste en actas, se vio la necesidad y se le pidió a la Administración poder estudiar este tema con urgencia, en la búsqueda de que efectivamente la Municipalidad pueda acceder a dar las 80 pajas de agua que requiere el proyecto y poder ir al proceso constructivo.

Ya yendo a lo que señalaba don Mauricio, lo primero que quisiera decir, este es una propiedad BANHVI que está en proceso de maduración de toda la propiedad y efectivamente ese diseño está para toda la propiedad, se le asignó a una empresa en particular porque la propiedad está regida por el Artículo 14, donde un desarrollador se le había dado ya la designación de poder madurar esta propiedad del Banco.

Lo que nos pasó después de un largo proceso que creo que lleva como 8 años, lo que nos pasó es que teníamos que dividir el proceso constructivo en dos porque no teníamos las pajas suficientes, como bien decía Esteban y era el segundo tema que quería resaltar, este es un proyecto que inició una planificación o un diseño en horizontal y más bien por pedidos

del MIVAH, este proyecto pasó a ser contemplado un proyecto donde más bien se construyera en forma vertical, a fin de poder buscar un mayor aprovechamiento de la propiedad porque además es una propiedad muy valiosa que se encuentra creo que a menos de 1 kilómetro del parque de Paraíso.

Por eso el MIVAH en aquella oportunidad, aunque nos retrasó absolutamente el proceso constructivo, vio la necesidad de ir a un proceso vertical, eso hacía que el proyecto que inicialmente estaba madurado para un número de pajas de agua aumentara y cuando ya se pasó por todas las aprobaciones del proyecto que se maduró o que se le dio a un desarrollador específico para madurar, nos dimos cuenta de que no contábamos con la totalidad de las pajas.

De ahí que el proceso constructivo se dividió en dos y esa primera etapa que ustedes vieron ahora las fotos, que tal vez Mariella las pueda pasar, esa es la primera etapa constructiva. Ahora, por supuesto que nosotros vamos hacia la segunda etapa constructiva, porque el proceso anterior conllevaba la maduración y construcción de toda la propiedad, ¿qué es lo que nos hace falta, don Mauricio? Poder apoyar a la Municipalidad en el proceso de tener mayor capacidad hídrica, para que ellos puedan aprobar las 80 pajas de agua que nos hacen falta y como cualquier otro proyecto, incluso en los privados se vio la necesidad de tratar antes todo el tema del agua en la búsqueda de tener ya las pajas e ir al proceso constructivo antes de enero y era lo tercero que quería decir, la intención del Banco, por supuesto, ha sido la de construir todo el proyecto, de utilizar todo el terreno de Cerro Verde, solo que tuvimos que dividir el proceso constructivo por lo que ya expliqué.

En resumen, quisiera señalar que una vez que regresamos don Marlon y yo de la gira al proyecto, quisimos ver la necesidad de que la Administración estudiara en forma urgente poder ir al financiamiento del proceso, que nos lleve a asegurar las pajas de agua para ir ya al proceso constructivo que tiene que desarrollarse antes del mes de enero, febrero del próximo año porque si no, no vamos a poder construir las 80 casas que teníamos diseñadas para poder construir ahí y yo creo que ese costo de oportunidad la institución no lo puede pagar, porque al fin y al cabo lo pagarían 40 y pico de familias, teniendo un terreno tan valioso como este a menos de 1 kilómetro del parque de Paraíso, alrededor tiene todos los servicios y de ahí que efectivamente tenemos que ir a buscar que lo más pronto posible, aunque la empresa se encuentre en el proceso constructivo de la primera etapa, podamos ir a desarrollar las obras necesarias que permita a la Municipalidad darle agua a este proyecto, a fin de poder tener las 80 pajas lo más pronto posible, para que puedan una vez tenido el agua ir a los procesos de aprobación de la segunda etapa e iniciar si Dios nos lo

1 permite el proceso constructivo antes del mes de enero. Espero haberme explicado,
2 gracias.

3 **Directora Presidente:** Gracias, don Guillermo, coincido plenamente con usted. Don
4 Marcos, adelante.

5 **Director Carazo Campos:** Gracias. Yo quería manifestar mucho ya lo que don Guillermo
6 dijo, creo que ese es el panorama desde que se trajo el proyecto y en esencia cuando
7 Guillermo lo habló con don Marlon también. Importante lo que decía Guillermo, lo que ha
8 dicho Esteban, se está trabajando el proyecto con dos transitorios del plan regulador, que
9 nos apegamos a eso para aprovechar al máximo el terreno que es nuestro, y la correa con
10 esto es poder que los permisos y todo se puedan aprobar antes de enero y todo para que
11 podamos aprovechar la mayor densidad que serían 80 soluciones y no 36 como pasaría si
12 no aprovechamos estos transitorios, yo creo que aquí las condiciones son diferentes porque
13 el dueño del terreno es el BANHVI y no el desarrollador, si fuera el desarrollador le tocaría
14 hacerlo a él obviamente, y él asumir todo y dar las condiciones para que el terreno sea acto.
15 Hoy el terreno es nuestro y al final el BANHVI también se ve remunerado cuando el terreno
16 se pague y eso iría a FONAVI, al final hay réditos también que quedan ahí inmersos, yo
17 creo que esto es un ganar - ganar para el Banco.

18 Si bien es cierto, hay que hacer una inversión antes, yo no sé si antes se ha hecho o no,
19 pero como lo dijeron los compañeros está analizado técnicamente y legalmente todo lo que
20 se está haciendo y yo creo que es un proyecto que al final va a venir a beneficiar 80 familias
21 y no 36, aprovechar al máximo el terreno y que la Municipalidad está completamente casada
22 con el proyecto y comprometida en que esto se va a hacer una realidad, yo no vería como
23 decía Mauricio, que pueda el proyecto caerse a futuro, creo que más bien si no me equivoco
24 Esteban, en el proyecto la segunda etapa está muy adelantada y entiendo que ya muy
25 adelantado por la entidad, porque se había presentado como un proyecto, como un máster
26 plan de todo, ya era conocido por el INVU, conocido por la entidad y hasta por nosotros de
27 cómo sería la segunda etapa.

28 Entonces creo que eso avanzaría muy rápido, me parece que es una oportunidad para que
29 eso camine, eso sería, muchas gracias.

30 **Directora Presidente:** Gracias, don Marcos y adelante, don Walter. Nada más yo les iba a
31 preguntar primero un paréntesis; vieras que el otro día alguien me comentó que estaba muy
32 activo Cerro Verde en redes sociales, pero honestamente no sé bien qué es lo que salió
33 tanto en redes, no sé si era el tema del agua también, por si alguien supiera, sería bueno

1 ver qué es lo que se está gestando tanto en redes sociales respecto a este proyecto; lo dejo
2 ahí por si alguien sabe.

3 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, Dagoberto y Walter están enterados, yo creo que
4 como fue un proyecto de tantos años, ¿Esteban te recordás de cuándo empezó el desarrollo
5 del proyecto en horizontal?

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** No lo recuerdo don Guillermo, pero son muchos años.

7 **Director Alvarado Herrera:** Yo creo que mucho el problema que hemos tenido en la
8 comunidad de Paraíso, es que este proyecto se desarrolló bajo una asociación de vivienda
9 que por tantos años que han pasado, digamos que hoy hay familias con personas que han
10 muerto, y todo eso generó después para retomar el proyecto, incluso con transparencia con
11 la Municipalidad y la comunidad, etcétera... yo creo que la mayor problemática fue la
12 designación de los beneficiarios, si hay algún tema en Cerro Verde, lo que ha sido aparte
13 de que hemos durado tanto, creo que más de 20 años, es el tema de los beneficiarios
14 porque se imaginará usted que las necesidades son muchas.

15 **Directora Presidente:** Así es, totalmente, entiendo por completo, gracias don Guillermo.
16 Adelante, don Walter.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, doña Grettel. Aquí coincido completamente con todas las
18 expresiones tanto de Ericka, de Mariella, de Esteban, inclusive el mismo don Wilberth me
19 pasó ahí también un criterio de él con respecto al pozo, si es inversión para segunda como
20 para la primera etapa.

21 No quisiera ahondar más en el tema porque yo sí estoy más estresado por el tiempo, me
22 urge que todos los temas de FOSUVI salgan hoy, sin embargo, igual aquí tengo una nota
23 de julio donde la Municipalidad brinda la aclaración y lo que solicita para mantener la
24 capacidad hídrica del proyecto y en este caso de lo que es la etapa dos, no sé si gustan
25 que la lea, pero yo creo que ya se ha complementado suficiente la información que se ha
26 brindado acá en la discusión, inclusive hasta el mismo don Marcos nos ayudó en esta
27 discusión y si ustedes gustan la puedo presentar un momento para por lo menos leer los
28 primeros párrafos o bien ya está suficientemente discutido, si no hay más dudas, entonces
29 lo omito para agilizar un poquito el tema. Usted manda, doña Grettel.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo creo que está discutido.

31 **Directora Presidente:** Yo también, me da la impresión, no sé si hay alguien que sí le
32 interese que don Walter lea por lo menos esos primeros párrafos, como dice él.
33 Estamos claros, quedamos así porque en efecto tenemos que avanzar en la agenda,
34 gracias, don Walter. Doña Eloísa, adelante.

Directora Ulibarri Pernús: Yo estoy totalmente de acuerdo con aprobar esta inversión, pero nada más quería saber cómo se está indicando la necesidad de que la segunda etapa esté, entiendo yo, presentada... no sé si aprobado los planos o presentado en el BANHVI y aprobada para enero y como faltan 4 meses, quería preguntar en qué estado se encuentra esta segunda etapa, si la vamos a poder cumplir con los plazos requeridos, gracias.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, doña Eloísa, aquí la situación es que la Municipalidad nos pueda renovar el uso del suelo y que esté tramitado ante la APC, ya con eso estamos resguardados.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, frente al APC, ¿aunque falte el trámite de financiamiento o cualquier cosa?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, porque ya estaríamos con los permisos en la Municipalidad, inclusive hay una gestión ahí administrativa que la Municipalidad con una nota que nos sacó ahora el 9 de setiembre, nos pide también que se firme un convenio, que ya eso también lo hemos hecho con el AyA en otras ocasiones y con eso ya ellos nos garantizan también el tema de la capacidad.

Directora Ulibarri Pernús: Y tendrían que estar pagados los permisos de construcción y todo en la Muni, supongo, para ese momento, aunque no tengamos el proyecto aprobado. Perfecto, muy bien, gracias.

Directora Presidente: Perfecto, estamos con todas las dudas creo, ¿este sería el acuerdo, Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, señora, esa es la recomendación para la aprobación de ese financiamiento adicional que sería acoger el financiamiento por un monto de ₡154,000,000 (ciento cincuenta y cuatro millones de colones), para cubrir los costos para la perforación del pozo de agua potable correspondiente a la Etapa II del proyecto Cerro Verde. Eso sería doña Grettel.

Directora Presidente: Perfecto, someto a votación.

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

Director Carazo Campos: Aprobado firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme, muy contenta de que lo aprobemos ya.

Directora Presidente: Realmente sí, aprobado en firme. Julián, ¿estás?

Directora Barrantes Castegnaro: No está, pero en todo caso sí tenemos quórum para firmeza.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo lo apruebo en firme.

2 **Directora Presidente:** Aprobado en firme, por parte de los cinco que estamos, muchas
3 gracias, Walter, Mariella y equipo. Solamente voy a tomar un segundo antes de seguir con
4 este otro punto, ya vuelvo, disculpen.

5 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
6 **Acuerdo N.º 4** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los señores Salazar Soto
7 y Serrano Chavarría]

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Santa María es el que vamos a ver, ¿ese es muy largo?

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es cortito, estos dos últimos puntos son cortitos, Santa María y el
10 otro que es sustituir 5 beneficiarios, y ya con eso prácticamente cerramos el proyecto de El
11 Silencio.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Por eso preguntaba, porque tal vez mejor sería mejor
13 que votáramos esos 5 primero por si se le cae la conexión a alguien, para que tengamos
14 firmeza con esos 5 que son un segundo. Preguntémosle a Grettel.

15 **Directora Presidente:** Listo, adelante, por favor.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, lo que digo es que mejor aprobemos eso ahora como
17 estamos los cinco apenas, para salir de ese proyecto y cerrarlo ya.

18 **Directora Presidente:** Así es, adelante, por favor, Walter.

19 *****
20

21 **4º Solicitud para sustituir cinco beneficiarios y otorgar financiamiento adicional para**
22 **gastos de formalización de un caso del proyecto El Silencio**
23

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a exponer la solicitud de cambios de beneficiario de 5 casos
25 y finalmente adicional de uno de esos cinco en el proyecto El Silencio, los cinco casos
26 corresponden a doña Ana Girón, a don Kenny Ramírez, a don Gilberth González, Scarleth
27 Corea y Wilmer González; ahí viene el motivo de la exclusión, por ejemplo, la de doña Ana
28 ya tenía una solución individual el cual caso ya estaba emitido, por eso se excluye.

29 Con don Keny, el del señor Ramírez determina que fue propietario de la finca FR 34-85-89
30 que el traspaso de la propiedad se hizo en mayo 2015 a una sociedad familiar de solicitante,
31 de acuerdo con el informe de Coopenae, indica que el movimiento de traspaso de la
32 propiedad se pudo haber ejecutado con el fin de obtener una pensión de la Caja, por lo que
33 esta entidad indica que el caso se rechaza, ya que el beneficiario y su familia comparten un
34 importante patrimonio inmobiliario.

De don Gilberth, ya cuenta con bono tramitado en la entidad autorizada Coocique. Doña Scarleth, la beneficiaria renunció al proyecto alegando motivos personales que no le permiten continuar con el proyecto y don Wilmer, había adquirido también una propiedad, la 2-634926.

Una vez analizado esas cinco familias y sus exclusiones, se propone a don Ronaldo Sánchez Murillo que tiene un núcleo familiar de cuatro personas, jefe de familia, pareja e hijastras, tiene 56, 36, 19, 17 años respectivamente, está en unión libre, él es reciclador y tiene ingresos de ₡40,000 (cuarenta mil colones).

Doña Abigail Cruz, núcleo familiar de tres miembros, jefe de familia y dos hijos, es soltera, tiene pensión alimenticia por ₡130,000 (ciento treinta mil colones) de ingresos. De don Jonny Obando Urbina, es jefe de familia e hijos, 40, 20 y 9 años respectivamente, él es soltero, dependiente como oficio y tiene un ingreso de ₡120,000 (ciento veinte mil colones). Doña Marilyn Pérez es jefe de familia e hijo, 24 y 2 años respectivamente, es soltera, es dependiente, ingresos de ₡80,000 (ochenta mil colones) y doña Yineth Castillo Durán, jefe de familia e hijos, soltera también, dependiente y también tiene un salario de ₡120,000 (ciento veinte mil colones).

Condición, cómo están actualmente habitando las familias, en condición de arrimado una familia, en alquiler dos familias y en préstamo dos familias más, para un total de cinco; el financiamiento adicional para cubrir gastos de formalización sería solamente para don Ronaldo Sánchez Murillo por un monto de financiamiento adicional de ₡69,672.16 (sesenta y nueve mil seiscientos setenta y dos colones con dieciséis céntimos), ya esto lo hemos visto anteriormente.

Ahora sí, recomendaciones; avalar la sustitución de las cinco familias incluidas en el acuerdo 3 sesión 75-2022 del 22 de diciembre del 2022 del proyecto El silencio, dado que no cumplen con los requisitos del bono familiar de vivienda o que no desean participar en el proyecto, e incorporar las siguientes familias, como le decía, la de don Ronaldo Sánchez Murillo, doña Abigail Cruz Trinidad, don Jonny Obando Urbina, doña Marilyn Pérez Gutiérrez y doña Yineth Castillo.

Además, avalar el financiamiento adicional por un monto de ₡69,672.16 (sesenta y nueve mil seiscientos setenta y dos colones con dieciséis céntimos), a efectos de cubrir la diferencia del monto de los bonos correspondientes a los gastos de formalización que el Banco financia para una de las familias que va a sustituir, en este caso es de don Ronald Sánchez Murillo, por ese monto de los ₡69,672.16 (sesenta y nueve mil seiscientos setenta y dos colones con dieciséis céntimos), y avalar la anulación de dos bonos familiares del

proyecto El Silencio con el fin de que se pueda sustituir a las mismas, que sería la de don Wilmer González Reyes y la doña Scarleth Corea Esquivel que hemos visto anteriormente. Eso sería, doña Grettel.

Directora Presidente: Listo, muchas gracias Walter, yo aquí con el corazón partido, así que por favor votemos esto. Don Guillermo adelante por favor con la votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme, pero tengo una pregunta, Walter. Estos casos, por ejemplo, en los que ya la persona tenía bono, ¿esos no son cierto que la entidad no nos lo debió ni siquiera traer?

Sr. Muñoz Caravaca: No, porque acuérdesse, doña Lina, que cuando nosotros aprobamos acá el financiamiento viene con el listado de posibles beneficiarios y ya quedan dentro del acuerdo. Entonces, a la hora de hacer el análisis correspondiente más profundo, no solamente con el Artículo 23, se determina que tenían propiedades, la entidad tiene que solicitarle al Banco para que ustedes que fueron los que aprobaron el listado original, sean los que modifiquen el listado original, por eso es por lo que se trae aquí a Junta.

Directora Barrantes Castegnaro: Gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Yo voy a votar positivo en firme.

Directora Presidente: Bueno, por aquellos que no se hubiese escuchado mi votación, porque voté el mismo tiempo que doña Lina, también positivo en firme.

Muchas gracias, ahora seguimos con el proyecto Santa María.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N.º 5** que se anexa a esta acta]

5º Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Santa María

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, doña Grettel, este proyecto me va a apoyar igual Mariella para lo que es la presentación del financiamiento adicional. Adelante, Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Gracias, el proyecto Santa María se ubica en Santa Rosa de Pocosal y la entidad autorizada es Grupo Mutual y la Constructora del Sol HS S.A. Lleva un avance constructivo del 86% y un financiamiento total de ₡1,160,000,000 (mil ciento sesenta millones de colones) aproximadamente. El vencimiento del contrato es el 28 de octubre del 2026, es un S-01, son 40 viviendas en total, aprobado mediante el acuerdo 3

de la sesión 15 del año 2024 y con una ampliación de plazo aprobada el 19 de mayo, ampliando la fase constructiva el 28 de octubre del 2025. Posteriormente se ajustaron los plazos para las formalizaciones, la devolución de las garantías y los cierres.

Actualmente se requiere el pago de costos indirectos no contemplados en el presupuesto y otros debidos a la ampliación de plazo que se aprobó en el acuerdo que acabo de mencionar y todos estos costos son porque a nivel de presupuesto vienen distribuidos de acuerdo a la cantidad de meses, hay que ajustar la regencia ambiental, el ingeniero residente, el personal de bodega, el maestro de obras y en planillero, además, hay que ajustar también temas de fiscalización de la entidad autorizada; en total, estamos hablando de ₡16,678,658.75 (dieciséis millones seiscientos setenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho colones con setenta y cinco céntimos).

La recomendación sería aprobar este financiamiento adicional por el monto que acabo de mencionar, debido a la ampliación de plazo aprobada en el acuerdo 9 de la sesión 29 del 2025 del 19 de mayo del 2025, donde se aprobó ampliar la frase constructiva hasta el 28 de octubre del 2025, es necesario reconocer regencia ambiental, ingeniero residente, personal de bodega, maestro de obras y planillero por el monto que acabo de mencionar. Eso es, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Perfecto, gracias, Mariella, muy claro. Nada más una duda, ¿esto a qué responde o más bien cómo podemos hacer para eliminar estas situaciones de que haya después que agregar montos a los proyectos?; yo sé que es muy difícil que se vaya a presupuestar de forma exacta, pero no sé si sea bueno o me puedan explicar la razón y qué tan común es que ocurra esto, ahí un poco pregunta de nueva miembro de la Junta Directiva.

Sra. Salas Rodríguez: Doña Grettel, esto es porque hubo una ampliación de plazo de la fase constructiva y hay costos que están asociados al tiempo que dura el proyecto, por ejemplo, la regencia ambiental... si el proyecto originalmente iba a durar un año, pero yo después lo amplí 6 meses, pues hay que reconocer después ese costo por esa regencia ambiental, por esa ampliación de plazo. Igual sucede con los salarios de los que estaba ahí, ingeniero, residente, bodeguero, planillero, que esos salarios están definidos así en presupuesto original del proyecto por meses, si el proyecto se amplía a nivel de tiempo; entonces hay que reconocer esos otros costos también, como costos adicionales; son digamos costos asociados a la misma ampliación de plazo. Si la ampliación de plazo no se hubiera dado, entonces no habría necesidad de reconocerlos, correcto.

Directora Presidente: Perfecto, gracias, Mariella, lo someto a votación.

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

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

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.º 6** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Salas Rodríguez]

Directora Presidente: Listo, con esto nos queda nada más PROERI, ¿verdad? El último punto.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, señora, nos queda el informe de PROERI que es una presentación en realidad bastante puntual, podemos de una vez ir a eso.

6º Presentación de informe sobre la situación y proyecciones de ejecución del PROERI

[Se incorpora a la sesión el señor Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General]

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto, Alejandro, vamos a la presentación, ¿puedes proyectar? Mientras Alejandro coloca la presentación, les comento un poquito, el objetivo de este informe, de esta presentación, es poner en contexto a la Junta Directiva e informarle sobre los avances que hemos tenido en la implementación o en la ejecución del programa que ustedes saben es el PROERI, el préstamo del Banco Centroamericano para atender situaciones de emergencia y riesgo inminente en una cantidad importante de proyectos para distintos tipos de inversión y dentro de los cuales hay una línea específica, una partida, una meta específica que tenemos en vivienda, la cual se ejecuta por intermedio del Ministerio de Vivienda como ejecutor y como co-ejecutores otras instituciones como el Banco, el INVU, etcétera... vamos a repasar un poquito los antecedentes del programa PROERI, desde su aprobación en su oportunidad, también vamos a ver rápidamente la estructura de implementación del programa y finalmente, todo lo que refiere al estado en cuanto a los trámites que para el caso de vivienda, puntualmente están incluidos en el mismo, ahí vamos a ver algunos resultados y proyecciones que tenemos en complemento del trabajo que realizamos, por supuesto, con el Ministerio y otras instituciones.

1 Bien... Alejandro, vayamos a la presentación y en el camino podemos ir eventualmente
2 aclarando dudas o consultas, o al final como ustedes gusten, adelante, Alejandro.

3 **Sr. Jiménez Elizondo:** Por supuesto, muchas gracias; voy a tratar de ser muy conciso con
4 la presentación para que podamos abarcar y resolver cualquier consulta que pueda surgir;
5 una aclaración muy rápida, la presentación está creada y estructurada para presentar los
6 procedimientos según lo que el Banco y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
7 articula, entendemos que en su amplitud, tanto en la articulación con el Ministerio de
8 Vivienda como con organizaciones como el BCIE y la Comisión Nacional de Emergencias,
9 hay otros procedimientos que complementan todo lo que vamos a ver, pero esta
10 presentación en específico refiere a los procedimientos internos y cómo se han ido
11 abordando y trabajando en conjunto para lograr esa articulación necesaria, para la
12 implementación del programa de emergencias para la reconstrucción integral y resiliente
13 de la infraestructura.

14 El programa, en general, tenía como objetivo proveer una vivienda digna a personas
15 damnificadas por eventos meteorológicos, producto de la variabilidad y el cambio climático
16 o en condición de riesgo inminente ante situaciones que pudiesen presentarse en cualquier
17 momento por las situaciones del clima, con la subsecuente restauración del tejido social, el
18 incremento de la productividad económica y familiar de los núcleos afectados; aquí
19 podemos ver algunas de las viviendas afectadas en las emergencias que vamos a ver más
20 adelante, fueron contempladas dentro de este programa y que dan origen a la necesidad
21 de atender de manera prioritaria y estratégica, así como con la articulación necesaria para
22 que pueda desarrollarse los casos que vemos y su necesidad de tener una solución de
23 vivienda digna.

24 En general, un abordaje de los plazos que ha tenido este proceso de implementación, desde
25 enero del 24 se aprobó en la Comisión que estaba revisando el subsidio, previo a eso hubo
26 todo un proceso de planteamiento y estructuración de la ley, que al final de cuentas fue
27 aprobada como tal en febrero del 24, un procedimiento que lideró y que coordinó
28 específicamente el Ministerio de Vivienda en lo que respecta al sector vivienda y las
29 articulaciones del sector vivienda con el empréstito.

30 Esta ley habilita al Estado a utilizar los recursos de este empréstito para implementación en
31 el programa PROERI, una primera meta de ejecución propuesta por el ejecutivo que era de
32 18 meses, en la que buscamos implementar y se utilizó como una herramienta también para
33 agilizar todos los procesos que fuese necesario, para que se pudieran atender no solamente
34 estos programas de vivienda, sino una serie de obras que se están ejecutando en otras

instancias como es el Ministerio de Educación, el MOPT y otros, que tienen que ver más con infraestructura y no tanto con atención directa de personas damnificadas por las emergencias, de igual forma, la ley como tal tiene una vigencia bastante más amplia, no obstante, dentro de esta estructura de coordinación también hay una contratación de elementos complementarios a la aplicación de los recursos, que son las firmas ejecutoras y firmas supervisoras, que están contratadas por un plazo más corto y que son necesarias para la aplicación de los recursos del empréstito, no obstante, la amplitud del empréstito y su ley nos obliga a que en ese proceso amplio tengamos que seguir dando continuidad a la atención de los casos referenciados en la ley.

Como bien lo decía don Dagoberto, la ley o la estructura de implementación de este programa, tiene una estructura específica que coloca al Ministerio de Vivienda, en el caso de lo que compete vivienda como ente organismo ejecutor, tiene dos instancias co-ejecutoras u organismos co-ejecutores que son el INVU y el BANHVI, y aprobado tal cual por la estructura de financiamiento, el BANHVI puede utilizar su estructura de financiamiento... la única con la que cuenta la normativa nacional para la implementación de los recursos y de los procesos que se están implementando.

Esto es a través de las entidades autorizadas que están divididas en este caso en dos grandes grupos de atención; uno enfocado en proyectos de riesgo inminente, que en un momento vamos a ver a qué refiere y otra gran estructura enfocada en atención de emergencias, por debajo de esto, las empresas constructoras que bajo la misma estructura del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, pero cumpliendo con estándares definidos en la reglamentación de la ley, trabajan para la implementación de este programa. Además de eso, tiene dos estructuras complementarias que son las firmas implementadoras y supervisoras, como lo referenciaba previamente; la firma implementadora del programa en general es la UNOPS, y UNOPS ha venido dando acompañamiento, seguimiento, asesoramiento e incluso una serie de recomendaciones más allá del programa, si no ya a los procedimientos de atención de emergencias a nivel nacional, que lo que buscan es reforzar no solamente el proceso de implementación de estos recursos, sino en general los procedimientos que se llevan en la estructura Normativa Nacional para la atención de emergencias y, por otro lado, un requerimiento específico para poder iniciar con el proceso de desembolso de los recursos es la contratación de la firma supervisora, en general la CNE ha fungido como firma supervisora del proceso, pero también hay la contratación de firmas específicas como lo es VIELCA, que está enfocada en la atención y seguimiento de los casos de atención en el caso de las emergencias, esta

1 instancia recientemente se aprobó esa contratación y ha empezado ya a articular sus
2 procesos de supervisión con los procesos de supervisión con los que ya cuenta el Sistema
3 Financiero Nacional para la Vivienda y que lo que buscan es reforzar ese seguimiento y
4 garantizar al BCIE, que la ejecución de los recursos se ha dado también en articulación con
5 las disposiciones que el empréstito contempla.

6 Ahora vamos a hablar un poco del estado de atención del empréstito o del préstamo, en las
7 dos líneas que tiene, lo comentaba previamente, atención de emergencias; para atención
8 de emergencias se atendió la zona de convergencia intertropical, estas específicas fueron
9 las que el Ministerio de Vivienda incluyó dentro de la estructura de la ley para su atención,
10 había 84 viviendas contempladas dentro de la afectación de la zona de convergencia
11 intertropical que requerían una movilización completa, alrededor de 336 personas dentro
12 de sus núcleos y por su lado, el Huracán Julia incluía 121 viviendas para 484 personas
13 afectadas por emergencia y que requerían reubicación, en este caso, el Ministerio de
14 Vivienda definió que el grupo meta fueran la totalidad de las viviendas que requerían una
15 relocalización, lo cual representa un reto importante para el Sistema, porque sabemos que
16 de estos casos usualmente no es la totalidad la que tiene ese requerimiento o que tiene las
17 posibilidades de acceder al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sino que es un
18 porcentaje normalmente de esos casos, lo cual en alguna medida ha generado un
19 procedimiento que ha tenido retos en su implementación para lograr alcanzar estos
20 métodos. No obstante, hemos enfocado todos los esfuerzos para que la totalidad de familias
21 que puedan acceder al Sistema Financiero sean atendidas mediante los recursos que
22 tenemos a disposición.

23 Por otro lado, están los casos que cuenta con una declaratoria de riesgo inminente, en este
24 caso los casos o los proyectos... llamémosle proyectos, sabemos que dentro de la
25 estructura del Sistema Financiero estos en particular no son una estructura de proyecto
26 como tal, pero los procesos que fueron contemplados dentro del PROERI, fueron los casos
27 en territorio indígena Rey Curré que habían sido atendidos y tenían necesidad de ser
28 relocalizados por las constantes inundaciones en el río que atraviesa su territorio, en este
29 caso eran 31 viviendas que estaban en proceso de atención, dentro de un grupo más amplio
30 de atención de viviendas, que como bien ustedes saben, se han ido atendiendo
31 paulatinamente conforme las condiciones lo permiten, pero ese primer grupo de 31
32 viviendas era el que estaba contemplado dentro de PROERI para su atención y por su lado
33 las casas que están en las Barras del Colorado y Tortuguero que estaban contempladas
34 dentro de un proceso que llamábamos Barras III, como un tercer proceso de atención de

1 familias en esta zona que todos sabemos, lo vamos a repasar un poco, pero todos sabemos
2 las situaciones que han atravesado y los retos que han representado su atención, en este
3 caso 105 viviendas contempladas.

4 Hablando un poco de las particularidades de cada uno de los casos, en el caso de Rey
5 Curré, las 31 viviendas ya están finalizadas y entregadas a las familias, se desarrollaron las
6 viviendas previo a la contratación de las firmas de PROERI, incluso casi que en paralelo a
7 la aprobación de la ley, entonces eso no ha permitido que se dé un reembolso de los
8 recursos utilizados, debido a que se tenía que contar con una firma supervisora contratada,
9 que como le dije fue recientemente contratada, para poder hacer el reembolso requerido,
10 esta firma después de ser contratada requiere hacer un análisis posterior del proceso
11 implementado y de las viviendas para garantizar que se cumplieron los procedimientos y
12 que se pueda hacer el reembolso, como lo dice la presentación, la contratación de la firma
13 supervisora era un requisito y en este caso lastimosamente se dio una subestimación de
14 los costos, que en su momento fueron planteados por el organismo ejecutor dentro de la
15 ley.

16 Lamentablemente, en su momento las partes que estamos hoy representando aquí al
17 Ministerio no están involucradas en el proceso, pero no se dio una consulta al Banco
18 Hipotecario de la Vivienda sobre los posibles costos de esta ejecución y eso hizo que el
19 monto que se aprobara dentro de la ley, no fuese suficiente para la atención de todos los
20 casos, no obstante, la ley nos obliga como tal a las partes involucradas a establecer como
21 contrapartida los recursos necesarios para la atención de los casos que estén
22 contemplados dentro de este empréstito; más adelante vamos a ver un poco qué representó
23 esa contrapartida que de momento estamos valorando, ¿qué medidas implementamos para
24 que se pudieran implementar los procesos? Como no estaba todavía toda la estructura de
25 PROERI desarrollada, dimos una coordinación institucional muy fuerte para que se les diera
26 un apoyo a las familias y garantizar que los estándares de calidad y de desarrollo de los
27 procesos, más aún en territorio indígena se dieron de manera adecuada, en este caso, se
28 le dio una prioridad total en la tramitación, lo que permitió que se atendieran de manera muy
29 ágil, un apoyo en los mecanismos de cumplimiento de implementación en atención de
30 territorios indígenas, que es uno de los requisitos que tenía el empréstito y que tenía sus
31 retos en la forma en la que estamos trabajando normalmente con los territorios y es gracias
32 a ese acompañamiento que se logró cumplir con los estándares del BCIE y además de un
33 acompañamiento constante y continua la constructora, para garantizar que los estándares
34 de desarrollo de las viviendas cumplieran con lo que teníamos pactado en el empréstito.

1 Por su lado, Barras III, sabemos que las 105 soluciones todavía no han sido presentadas
2 al Sistema, no obstante, hemos dado pasos importantes para lograr que esto sea así; las
3 familias en su momento se manifestaron en contra del reglamento de JAPDEVA, todos lo
4 sabemos y ya lo hemos visto en diferentes espacios por parte de esta Junta y en
5 complemento a ese malestar, el BCIE analizando las condiciones que presentaba el
6 procedimiento tradicional de tramitación de estos casos, dispone que no es posible tramitar
7 los casos mediante el reglamento de JAPDEVA y tampoco mediante el permiso de uso
8 precario que se brindaba previamente, lo cual hace el requerimiento de que se tenga que
9 implementar un nuevo modelo de implementación; en esta línea INVU y JABDEVA
10 desarrollan un convenio de administración, que permite que los terrenos que van a ser
11 contemplados para desarrollo de vivienda dentro del PROERI, puedan pasar a
12 administración del INVU y para que este pueda brindar un permiso de uso habitacional a
13 estas familias en el terreno y de esta forma puedan cumplir con lo que la normativa exige
14 para su tramitación. El INVU firma los contratos recientemente con la familia que estaban
15 en ese proceso de tramitación, con el objetivo de que esa firma les habilite esa posibilidad
16 y prontamente sean remitidas toda la información requerida por el Sistema para poder
17 valorar los casos, que ya muchos de ellos habían sido presentados previamente, no habían
18 podido ser tramitados por las circunstancias que presentan, pero ya estaban en un proceso
19 de análisis previo que ha ido avanzando también por disposición de esta Administración.
20 En este caso, también sufrimos una subestimación de los costos en las mismas condiciones
21 que la anterior y lo vamos a ver un poco más adelante, la implicación que esto tiene.
22 Aquí hay algunas medidas que hemos implementado, además de brindar observación a
23 todo el procedimiento que se ha implementado, hemos dado acompañamiento en giras a la
24 zona de intervención, hemos apoyado a la empresa en el conocimiento de las medidas
25 sociales y ambientales que son requisito para la implementación de procesos en el
26 empréstito y hemos recomendado al órgano ejecutor que demos más información a la Junta
27 Directiva, al respecto de todo el procedimiento que se ha implementado para que haya
28 claridad y podamos eventualmente de tener los casos tramitados ante esta Junta.
29 Por su lado, hay nueve zonas específicas del país que fueron contempladas dentro de esta
30 atención por emergencia, tanto en la zona de convergencia intertropical que incluye a
31 Alajuelita, Aserrí y Desamparados, zonas con una particularidad con retos importantes para
32 su atención, en torno a que en estas zonas los costos de los terrenos son muy elevados y
33 ha sido un reto identificar soluciones adecuadas para estas familias, que no les obligue un
34 desarraigo importante de su zona de atención y por su lado, para el Huracán Julia, en la

zona de Golfito y Buenos Aires ha tenido también sus particularidades de atención, en este caso, estos procesos de atención de emergencias también se incluyeron sin haber hecho una consulta previa a este Banco con respecto a los procesos de atención, no obstante, de igual forma hemos dado el acompañamiento necesario para que se puedan implementar.

En este proceso la mayoría de los casos aún sigue buscando una solución viable, a pesar de que a la mayoría que aplica para el Sistema Financiero hemos podido ayudarle a identificar en conjunto con UNOPS y con el Ministerio de Vivienda, alternativas que puedan valorar y que ellos sean los que al final de cuentas decidan si son alternativas viables para su atención.

Como lo decía, el principal obstáculo ha sido el costo del suelo en muchos de ellos, más aún que para este caso, lamentablemente en la estimación inicial que se hizo para el programa por parte del órgano ejecutor, se incluyeron recursos para compra de terreno, que después la misma ley estipuló que no podían utilizarse para este fin... tenemos una serie de recursos en alguna medida bloqueados, que no pudimos utilizar que en un inicio estaban contemplados para el empréstito, pero como se destinaron para compra de terreno no pudieron ser utilizados.

En esta línea, una medida que ha utilizado el Sistema para poder habilitar la atención de estos casos es asumir el costo de esos terrenos, aunque sea un poco más elevado de lo que normalmente manejamos, para que se habilite la atención de los casos y al mismo tiempo no representa un gasto tan grande para el Sistema porque no necesitamos cubrir el costo total de la construcción de la vivienda, sino solo del terreno.

Hemos dado igual coordinación y acompañamiento a las empresas involucradas, para que entiendan las implicaciones de trabajar con recursos de este empréstito, hemos dado prioridad a todo el proceso y aceleración de los trámites, hemos recibido apoyo de los UNOPS, para el desarrollo de un catálogo de alternativas de terrenos para las viviendas y como lo dije, hemos asumido el costo de los terrenos sabiendo que se va a hacer una devolución del costo de la vivienda como tal y hemos dado prioridad total a la tramitación de los casos. Don Guillermo tiene una consulta, ¿no sé si la atendemos de una vez?

Directora Presidente: Por favor, adelante, Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, don Alejandro. Yo quisiera ir a la parte de emergencias donde señalabas las localidades de Aserri, Desamparados, Buenos Aires y Golfito, y quisiera me explicaras, ¿cuál es el mecanismo que se previó para hacer la localización de las familias? Primero; segundo, ¿la búsqueda de las soluciones? Porque yo siempre tengo claro y así se lo digo a las personas que siempre me consultan que necesitan

1 un bono, y yo lo que les digo es: “no, por supuesto, todos pueden acceder al bono, el
2 problema es que necesitan tener una solución de vivienda”, quisiera me explicaras tanto en
3 la zona de Alajuelita, Aserrí y Desamparados, como en la zona de Buenos Aires y Golfito,
4 ¿cómo fue el mecanismo que se previó en el MIVAH, primero para localizar a las familias y
5 después para desarrollar la búsqueda de soluciones? Que a mi parecer 205 soluciones no
6 suenan mucho, pero todo es relativo a la oferta de terrenos. No sé si me explique Alejandro,
7 gracias.

8 **Sr. Jiménez Elizondo:** Muy claro don Guillermo, creo que prever no sería la palabra
9 precisa, en el momento en el que se definieron los casos no había una estrategia construida,
10 todavía se ha ido construyendo con el trabajo constante para atención de este proceso. Sí
11 hubo una forma clara para definir los casos como tal, porque estos casos fueron atendidos
12 en estas emergencias por declaratorias de inhabilitación que, tanto el Ministerio de
13 Vivienda, como el Ministerio de Salud pueden desarrollar, entonces ya contaban con una
14 declaratoria... estos casos, como les dije previamente, tenía un número definido de
15 personas y familias que iban a ser atendidas por esos procesos porque ya habían sido
16 previamente catalogados, identificados como afectados por una emergencia, que en estos
17 casos son estas dos y además catalogados como familias que requerían movilización de la
18 zona en la que estaban siendo afectados.

19 En esta medida ese fue el proceso de selección de las familias para su atención, hemos ido
20 desarrollando una serie de acciones como las que ya dije, en principio acudimos a la
21 Municipalidad para ver si podía ayudarnos a identificar terrenos, esto no fue muy fructífero,
22 procuramos entonces pedir apoyo a desarrolladoras para identificación de terrenos e
23 incluso que nos ayudaran a identificar posibles viviendas que cumplieran con requisitos que
24 ellos conocían y que pudiesen ser adquiridas por estas familias, esto fue medianamente
25 eficiente más que todo en la ubicación de terrenos, ellos se dedicaron a buscar terrenos
26 cercanos a la zona y se los fueron proponiendo a las familias dependiendo de la zona que
27 estuvieran trabajando, en este proceso apoyamos tanto el Ministerio de Vivienda como el
28 BANHVI para que las familias tuviesen toda la información y el acceso a las posibilidades
29 que se hicieron y posteriormente la UNOPS se incluyó en este proceso de apoyo para
30 desarrollar este catálogo de alternativas de viviendas existentes y terrenos, a partir de su
31 estructura interna en la que también ha ido presentando catálogo que se actualiza
32 constantemente y que a través de estructuras de comunicación permite a las familias valorar
33 algunas alternativas cercanas a su zona de intervención y poder valorarlas eventualmente
34 como parte de la solución por parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Director Alvarado Herrera: Alejandro, pero veo en el esquema que decía que estas dos zonas de atención estaban a cargo de INVU y BANHVI, y quisiera ir más al tema de esto que me comentás que se buscó con la Municipalidad y después con constructores, y que los constructores presentaban los terrenos a las familias, es que parte de que no hubo consultas al Banco, ni hubo una planificación como me señalás, pero a veces eso no es tan fácil lograrlo, Alejandro, ¿verdad?

Sr. Jiménez Elizondo: Sí, y no lo ha sido don Guillermo, y lo vamos a ver en términos de los casos que hemos podido atender, en términos numéricos evidencian que realmente no ha sido sencillo.

Director Alvarado Herrera: Pero, ¿cuál es la responsabilidad del Banco? Si al fin y al cabo no se encuentra en las soluciones, esa era un poco la pregunta que trataba de formular y tal vez no me expliqué bien, porque estos programas deben de tener responsables. Si no se nos consultó previamente ni siquiera los costos, ni el proceso de ejecución por parte del MIVAH, ¿cómo es el tema de las responsabilidades? Porque vuelvo a señalar, el hecho de tener una solución vista no es tan sencilla y menos en lugares urbanos.

Sr. Jiménez Elizondo: Sí, nada más para aclarar, don Guillermo, la atención de los casos sale bajo la responsabilidad en el esquema del Banco, porque es la estructura que tiene la posibilidad de orientar los recursos, no obstante, la responsabilidad general de la aplicación de los recursos está distribuida tanto en su órgano ejecutor, que es el Ministerio de Vivienda, como en los órganos coejecutores, que en este caso son el BANHVI y el INVU, todos tienen una responsabilidad y, sin embargo, el responsable principal de la ejecución de los recursos es el Ministerio de Vivienda como órgano ejecutor y en ese sentido, las responsabilidades están orientadas hacia eso, nosotros asumimos la parte que nos toca, que es la ejecución de los recursos de la manera más eficiente y la otra responsabilidad que impone la ley, es que si no se logran atender estos casos dentro de la estructura del empréstito, hay una obligación compartida ante las partes de identificar los recursos que hagan falta para que eventualmente en el plazo definido se puedan ir atendiendo los casos que se puedan atender, no hay una obligatoriedad a lo imposible, casos que no apliquen al Sistema o que no identifiquen una solución alternativa, no pueden ser atendidos dentro de la estructura, pero seguimos trabajando en la línea de atender a la mayor cantidad de casos posible. Don Dagoberto tiene la mano levantada.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, gracias, Alejandro. Para reforzar la respuesta... don Guillermo vea, los roles y responsabilidades de esto están claramente establecidos, la que a nosotros nos corresponde puntualmente es llevar a cabo el proceso de calificación, de aprobación, de

1 formalización y de giro de recursos, esto es lo que nos toca como institución financiera de
2 manera directa, de acuerdo con las responsabilidades, en los roles y en las competencias
3 de cada parte, eso es lo primero.

4 Pero también como institución nos corresponde alinear nuestra gestión hacia los programas
5 o a la política pública, a las iniciativas, a los proyectos de política pública como es PROERI,
6 eso implica que hay que hacer una serie de actividades para facilitar el trabajo en lo que
7 nosotros nos corresponde claramente, ¿tareas como cuáles? la precalificación de las
8 familias es un trabajo que realizan las entidades autorizadas, pero tiene que ir coordinado
9 desde el Banco, esa es una tarea que nos corresponde; la identificación de soluciones no
10 nos corresponde a nosotros, la identificación de soluciones viene o de cada familia, que
11 también tiene que hacer su parte, o de un equipo técnico que como parte de la estructura
12 de PROERI se ha dedicado para hacer eso y particularmente en manos de UNOPS y otras
13 instituciones, el mismo equipo del Ministerio de Vivienda ha hecho un trabajo también para
14 identificar; la calificación final de las soluciones, de acuerdo a los parámetros establecidos
15 en el préstamo y a los requisitos establecidos en nuestra ley y nuestros reglamentos, es
16 responsabilidad de nosotros directa y así lo hemos; y por último, el proceso de aprobación,
17 de formalización y de desembolso de recursos también es parte de nuestro rol. Aquí hay
18 tres temas esenciales, ese es el rol del Banco alineados a la política pública, alineados a la
19 estrategia que tiene PROERI y el MIVAH como ente ejecutor.

20 En el camino tres retos que son los que hemos tenido, ya Alejandro los expuso, pero los
21 reitero; lo primero, cuando se trabajó esto y como lo dije en una sesión anterior, ninguna de
22 las autoridades que hoy están en el MIVAH estaban, pero estos casos se incluyeron en
23 PROERI sin ninguna consulta, nadie sabía que se habían incluido estas 205 soluciones de
24 las 9 zonas por decreto de emergencia... se incluyeron y, repito, no son las autoridades
25 que hoy están en el Ministerio de Vivienda, pero bueno, en el camino nos dimos cuenta y
26 nos dimos cuenta muchos meses después que se habían incluido, cuando con un acuerdo
27 al inicio en la estructuración de PROERI habíamos dicho, "No es tan fácil comprometerse
28 a una cantidad de soluciones y a una cantidad de dinero, si no existen a soluciones de
29 vivienda, a diferencia de los proyectos, a diferencia de Rey Curré, que aunque son un grupo
30 de casos individuales, está focalizado la atención y tenemos dominio, a diferencia de Barras
31 que teníamos un esquema totalmente establecido", lo primero, haber incluido los casos sin
32 ninguna consulta al Banco.

33 Lo segundo, el tema de la subestimación de los costos, los números que se usaron, los
34 parámetros que se usaron para estimar el monto de la inversión también fue un problema

y se dio ante la misma no consulta con el Banco y el tercer tema que tenemos es propio de PROERI, lo señalamos al inicio, tampoco se tomó en cuenta el pensar que podemos solucionar 205 soluciones, pero que el costo del terreno no lo incluye el préstamo, es algo que uno no entiende por qué realmente se pensó el crédito para otro tipo de inversiones donde no hay compra de terreno, como por ejemplo una escuela, o una carretera, o un puente, se le aplicaron las mismas reglas a vivienda que se le aplica a otros programas.

Al final de cuentas dijimos, "Bueno, esto hay que resolverlo, tenemos que ir para adelante con lo que hay", y como decía Alejandro, nos toca a nosotros en el marco del funcionamiento del Sistema compartir la inversión, entonces nos devuelven a nosotros costos directos de la vivienda, de la construcción y nosotros nos toca aportar la parte del bien y por último, el otro reto es, sin duda, la disponibilidad de tierra, no hay tierra, no hay soluciones de vivienda disponibles y la limitación además de los servicios básicos, que son retos que definitivamente hemos tenido y que nos han obligado a realizar una cantidad increíble de reuniones, de seguimiento, de coordinaciones, de sentar a los desarrolladores, nos hemos sentado en sesiones completas presenciales y virtuales para decirles: "señores, hay que buscar soluciones de vivienda en esta zona para tantas familias", y todo el sector ha estado corriendo.

Lo que hemos logrado, que es poco en este punto específico, es porque realmente los desarrolladores han movido su trabajo para ofrecerle a estas familias alguna solución y ese es el reto principalmente en el tema de estas nueve zonas de decreto y las responsabilidades que tenemos como Institución.

Director Alvarado Herrera: Yo quisiera Dagoberto, pero vamos a ver los resultados, sí quisiera que las autoridades del MIVAH y del Gobierno tengan claro las responsabilidades nuestras, yo sé que las autoridades que hoy participan no diseñaron esto, que por cierto nunca consultaban los temas al Banco, pero por la problemática que yo conozco, por supuesto el Banco lo que hace principalmente es recibir la oferta, analizarla y si se cumplen los requisitos otorgar el bono y construir, lamento igualmente que los costos no se valoraran el tema de los terrenos... algo que es obvio en el Sistema, algo que es obvio en el Banco. Pero parece que los que desarrollaron la estrategia del programa ni siquiera pensaron en eso antes de formularse al PROERI o al Gobierno cuando se desarrolló, pero me quedo con la enorme preocupación para que después no se señale, don Dagoberto y compañeros de Junta, que el problema fue el Banco, que el problema fue el BANHVI.

Yo esa historia ya la he oído en 10 años, me recuerdo con la erradicación del precario que hacía posible la construcción de circunvalación norte, Triángulo de la Solidaridad y

Alejandro creo que por ahí ya nos conocíamos y ya conocíamos esta problemática, y me recuerdo incluso, no sé si don Dagoberto, pero Alejandro tal vez que una de las cosas que más me ha dolido de un acuerdo de Junta Directiva fue devolver ₡22.000.000.000 (veintidós mil millones de colones), porque el MIVAH no logró ejecutar los recursos igualmente en una zona de emergencia, ¿creo que fue Tomas, Alejandro?

Sr. Jiménez Elizondo: Así es, Huracán Tomas.

Director Alvarado Herrera: Igualmente, el MIVAH era la Secretaría Técnica, si se le pudiera llamar así, igual que en el Triángulo Solidario y devolvimos ₡22.000.000.000 (veintidós mil millones de colones), porque no lo lograron hacer en circunvalación norte, las familias no terminaron saliendo de ahí y buscando un alquiler, etcétera... pagado por el IMAS, que incluso después terminaron sin ese apoyo económico y etcétera... Alejandro conoce esa historia.

Así que don Alejandro, me quedo preocupado de esto, pero veamos los resultados para ver cómo andamos.

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto, aquí están los datos y sobre su preocupación, créanme que en todas las sesiones de trabajo donde hemos sido invitados y hemos sido incorporados, hemos expuesto esto en blanco y negro, tal cual, así que en los foros donde hemos estado esta es nuestra posición y así de claros, no se trata de quitarse responsabilidad, ustedes saben que no se trata de eso, pero se trata de ponerla donde corresponde, efectivamente, si las soluciones de vivienda no se encuentran, si no hay lote, si no hay viviendas no estamos obligados a lo imposible.

Lo que sí es nuestra obligación y nuestra responsabilidad, es que lo que aquí se presente tiene que ser analizado, tiene que ser resuelto, y por eso tenemos una línea especial de trabajo y totalmente priorizado para que las cosas salgan, porque es un tema país, tenemos que sacarlo adelante, pero yo creo que eso está bastante claro y nos toca arrollarnos las mangas entre todos y yo también esperarí que en el futuro si algo pasa no le echen el ojo al Banco y decir que el Banco no lo hizo, cada quien tiene sus roles y sus responsabilidades, pero sin perder de vista de que es un problema país y que tenemos que empujarlo, tenemos que sacarlo adelante. Así que don Guillermo, en eso puede estar totalmente tranquilo y seguro de que donde hemos estado sentados en la mesa, hemos sido así de claros.

Directora Presidente: Don Mauricio, qué pena, me voy a dar el espacio primero para contestarle un poco de esto también o fortalecer un poco la respuesta de los compañeros y ya le doy la palabra.

1 Con esto es importante indicar algo, don Guillermo, usted lo indicó ahorita, PROERI
2 realmente lo que coloca son muy pocas casas para mí, para el tamaño del proyecto que es,
3 son nada más 335 viviendas, eso es muy poco para respecto a lo que coloca el Banco, yo
4 siempre lo he dicho en todo lado.

5 Ahora bien, literalmente todos los que estamos aquí asumimos este muñequito ya, todos
6 los que estamos aquí creo que hubiéramos hecho las cosas también diferentes, porque si
7 hay algo que ha dado PROERI son lecciones aprendidas, pero también es cierto que hay
8 que sacarlo adelante, es una ley y demás, y que el BANHVI al igual que INVU, son los
9 coejecutores y el ejecutor es el Ministerio de Vivienda. En ese sentido les puedo decir que
10 yo más bien estoy muy positiva porque, por ejemplo, Rey Curré ya se ha cumplido el 100%
11 y nos quedan las 105 viviendas de Barras, de las cuales ya hicimos un avance de más del
12 50% y estamos trabajando en este momento en identificar el resto, hasta ahí inclusive ya
13 hemos cumplido con el presupuesto del préstamo del BCIE; ya nosotros, si fuera por
14 porcentaje de avance respecto a los recursos, con Rey Curré y con Barra ya cumplimos.

15 El resto de las viviendas, como les decía el otro día en la sesión anterior, creo, o tras
16 anterior, que tocamos este tema que fue cuando yo pedí que se trajera este informe,
17 inclusive vamos a poder hacer una contrapartida, que es algo muy bueno en programas de
18 este tamaño, que es financiar el resto de las casas para llegar a 105; con respecto a las
19 viviendas o los bonos de emergencia, existe ese riesgo que usted dice, pero aquí le hemos
20 dado un seguimiento feroz con el equipo de trabajo del Ministerio, Alejandro... aquí hay un
21 equipo de trabajo dedicado a PROERI y tenemos comunicación absoluta con las entidades
22 autorizadas y los desarrolladores, de tal manera que yo creo que si no se cumplen todas
23 las viviendas, se dejará de cumplir tal vez una decena o una cosa así, porque ya se
24 analizaron y fueron familias que se habían atendido ya con recursos del Sistema Financiero
25 Nacional para la Vivienda o que en aquel momento se incluyeron en el decreto pero ya
26 ahora no están o que no cumplieron con algún requisito, lo demás ya todo ha sido
27 identificado y ya está todo en proceso, en búsqueda de la solución, en confección de
28 expediente, en la entidad autorizada o ya incluso de camino en el BANHVI.

29 Le puedo decir que, por lo menos hasta hace unos días, Ale si no vos fijo tenés el dato
30 actualizado, las que no íbamos a poder ejecutar creo que eran como ese dato, como ocho
31 que ya habían sido financiadas con recursos del Sistema y creo que eran como diez las que
32 no iban a poder materializarse si no me equivoco, números más, números menos, pero es
33 mínima la cantidad.

1 ¿Qué se hizo? Se hizo un trabajo muy importante con apoyo de la UNOPS, se hicieron
2 catálogos de soluciones, esos catálogos han sido un gran insumo porque se les han llevado
3 a la familia y la familia escogen la solución. En ese sentido yo estoy muy tranquila y tengo
4 que decir que en este momento vamos muy bien, el MIVAH va muy bien, comparado con
5 los otros organismos, todo el proyecto; para serles totalmente honesta, yo fui a comparecer
6 hace un mes tal vez a la Asamblea Legislativa y no hubo observaciones negativas por parte
7 de ningún Diputado o Diputada de la República, porque los resultados de PROERI son
8 sumamente buenos en este momento en todos los órganos ejecutivos.

9 Fue un muñequito que nos tocó, yo del todo lo hubiera hecho totalmente diferente, jamás
10 hubiera metido, por ejemplo, de los proyectos para ejecutar el MIVAH, jamás hubiera
11 tomado en cuenta territorio JAPDEVA, ni zona marítimo-terrestre, jamás hubiese aceptado
12 solamente 335 viviendas de un proyecto de tamaño, entiendo que al MIVAH se le llegaron
13 a ofrecer hasta \$70.000.000 (setenta millones de dólares), de los cuales aceptó \$4.000.000
14 (cuatro millones de dólares), realmente hay muchas cosas con las que no estoy de acuerdo
15 en el momento en que se tomaron, pero bueno, como bien lo indicaron los compañeros
16 anteriores, esto hay que sacarlo adelante y sacarlo de manera excelente con todo lo que
17 se haga y creo que vamos por ese camino, gracias. Don Mauricio.

18 **Director Alvarado Herrera:** Ministra, solo un momento.

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

20 **Director Alvarado Herrera:** Si las 335 casas hubiesen sido para desarrollar proyectos de
21 vivienda Artículo 59, donde nosotros formulábamos el suelo urbanizado o el lote
22 urbanizado, yo no le hubiera visto ningún problema, una cosa es cuando nosotros
23 formulamos metro cuadrado urbanizado y otras cuando individualmente se ve que la familia
24 busca un lote urbanizado y ya aquí se ha analizado la problemática que tenemos con
25 respecto a los lotes urbanizados para poder postular no solo al bono ordinario, sino también
26 al 59.

27 Pero vea, 205 casas en estas zonas fuera de lo que podríamos llamar proyectos como sería
28 Rey Curré o el mismo Barras III como proyecto; de esas 205 casas este informe me dice
29 que lo que se ha desarrollado y me imagino financiado o aprobado, solo tenemos 37 y en
30 trámite o en análisis, que me imagino que está en trámite son 15... yo me preocuparía con
31 esos números, me preocuparía tremendamente y por eso señalaba incluso otros casos
32 donde a mí me tocó por estar aquí tener que vivir, y el último que vivimos que fue igual, fue
33 la erradicación del precario Triángulo de la Solidaridad, si mal no me recuerdo lo que

1 teníamos planificado era como 300 familias. No sé si te acordás el número de familias,
2 Alejandro.

3 **Sr. Jiménez Elizondo:** No le llego al número exacto, don Guillermo.

4 **Director Alvarado Herrera:** Yo que visité varias veces el precario con Anita Martínez, gran
5 dirigente de vivienda, sinceramente buscar las soluciones de vivienda fue todo un tema,
6 incluso y sería bueno, don Alejandro, que algún día podamos hacer ese esfuerzo
7 académico, como dice doña Lina; nosotros enviamos familias hasta Horquetas.

8 **Sr. Jiménez Elizondo:** Sí, todavía hace poco estaban terminando de solucionar su
9 situación de vivienda.

10 **Director Alvarado Herrera:** Mandamos familias, me recuerdo a aquel distrito de Aserri,
11 que es un distrito rural, esto no son soluciones fáciles, pero bueno, viendo esos números
12 que espero que Alejandro los explique, si lo que tenemos hoy ya financiado son 37 y en
13 análisis tenemos 15 y tenemos que llegar a 205 familias, déjeme decirle que yo estaría
14 preocupado de los números, gracias.

15 **Sr. Jiménez Elizondo:** Una aclaración super puntual volviendo a interrumpir a don
16 Mauricio, las disculpas, don Mauricio. Los casos que están contemplados en esta tabla son
17 los que están en análisis de las entidades autorizadas y han sido presentados o están ya
18 listos para presentar; hay un número importante de soluciones que están en proceso de
19 terminar de conformar su expediente para ser presentados finalmente a la entidad
20 autorizada y que están en seguimiento de las entidades, pero no aparecen en esta tabla.
21 Esperamos que un buen número de esas soluciones se logren presentar al Banco en los
22 plazos estimados.

23 **Directora Presidente:** Gracias, Alejandro. Alejandro acaba de aclarar, don Guillermo, hace
24 rato lo tengo yo también en mente, creo que esta tabla no está reflejando la realidad del
25 avance en el proyecto, realmente yo aprobé y le doy seguimiento diario, absolutamente
26 diario y no puedo decir que vamos mal porque, reitero, más bien somos los que vamos
27 mejor y siendo que los demás Ministerios van sumamente bien también. ¿Qué tenemos que
28 hacer?, y ya hemos trabajado en eso: acelerar a las entidades autorizadas, nosotros
29 debemos que tener o la meta es tener esto para tener las viviendas, por ejemplo, de Barras
30 entregadas en enero del 2026, pero recordemos que PROERI es un programa de 6 años,
31 realmente tenemos tiempo de sobra, nosotros no vamos a ocupar los 6 años del todo, de
32 hecho, esto nosotros lo terminamos el otro año... creo que la última proyección hablábamos
33 como de marzo, si no me equivoco, ¿verdad, Ale?

1 **Sr. Jiménez Elizondo:** Sí, era el plazo que estábamos evaluando para la extensión de la
2 firma de supervisión, que es requisito para poder ejecutar fondos del PROERI.

3 **Directora Presidente:** Entonces yo no es que no me preocupe, me preocupa, pero
4 realmente lo que estamos haciendo es ocupándonos, más que preocupándonos y, reitero,
5 creo que la ruta crítica está en acelerar, presionar positivamente hablando a las entidades
6 autorizadas para que ellas tramiten los expedientes de una manera más expedita ante el
7 BANHVI. Don Mauricio, adelante, por favor.

8 **Sr. González Zumbado:** Yo tenía algunas dudas y primero que quede claro, sobre todo
9 también con los comentarios que hice con respecto al tema anterior, no es que haya ningún
10 tema de interés de que las cosas no se den, sino que hay temas que a veces preocupan y
11 muchas veces tienen que ver con temas de legalidad, porque yo creo que nosotros nos
12 debemos al principio de legalidad y en otras ocasiones son temas de control interno que
13 eventualmente podrían generar algún otro tipo de preocupaciones y por eso es que planteo
14 muchas de las consultas y trato de informarme de algunos de los temas.

15 Este tema de PROERI no lo conozco muy a fondo, sin embargo, en estos días solicité
16 alguna documentación y me puse a revisar algunos de los temas específicos, me quedan
17 algunas dudas y quería planteárselo, no sé si a Alejandro.

18 La primera es el tema de cómo se definen las empresas constructoras de las viviendas que
19 se financian con estos recursos, no sé si es un tema abierto o hubo algún tipo de mecanismo
20 para escoger empresas constructoras que van a participar en esos procesos, sobre todo
21 considerando que son como diferentes nichos en la parte de Barras, en la parte de casos
22 indígenas y en la parte de los casos que son emergencias ya más en esta zona, esa sería
23 una de las consultas.

24 La segunda es con el tema de Barras, yo estuve revisando el contrato que firmaron
25 JAPDEVA con el INVU y luego revisé, no sé si es un borrador o fue el documento que se
26 firmó con las familias y me quedó dudas, antes había un mecanismo a través del cual
27 JAPDEVA le daba una concesión a las familias para que habitaran en sus terrenos y se
28 supone que eso no fue factible seguir en ese proceso y se busca este mecanismo que es a
29 través de entregar al INVU de alguna manera, entre comillas, las propiedades; no me queda
30 muy claro porque en el contrato se menciona en diferentes partes un tema como de que el
31 INVU es administrador, pero en otra parte se habla como de un usufructo, no queda muy
32 claro los términos legales en que se está entregando las propiedades al INVU y no sé si se
33 hizo un análisis adecuado a ver si realmente este mecanismo es funcional o no desde la
34 perspectiva legal para que luego el INVU venga y le entregue a la familia las soluciones;

1 esa sería como la segunda que es muy general y esa tiene como una segunda parte, que
2 fue que al final de contrato yo vi que se habla de que el contrato es por 50 años y que tiene
3 una referencia de que puede ser rescindido en cualquier momento, no tengo el documento
4 a mano, pero me parece que dice que puede ser rescindido, pero también se señala que
5 en el documento que se formalice con las familias se van a establecer las condiciones en
6 que ellos quedan. Me preocupa porque, ¿qué sucede si este contrato se rescinde en 2, 3
7 años y a la familia se les otorgaron bonos que se supone que ellos van a habitar ahí durante
8 un periodo muchísimo más largo de tiempo? Y cuando revisé el documento que firmaron
9 las familias con el INVU, no encontré en ninguna parte nada que se hablara sobre el tema
10 específico de cómo se van a proteger esas familias, la seguridad jurídica que tienen las
11 familias de recibir finalmente un bono de vivienda y que pueden habitar de manera
12 permanente esa propiedad. Yo no sé si quedaron claras las consultas Alejandro, si me
13 podría aclarar o no esos temas.

14 **Directora Presidente:** Alejandro, si quiere le contesto yo a el señor Auditor. Don Mauricio,
15 me da la impresión de que puede ser que no tengas últimas versiones de los documentos
16 o que no tengas todos los documentos, pero te puedo hacer un resumen rápido y si gusta
17 nos podemos reunir aquí con el Ministerio o inclusive traer a la Junta la documentación que
18 se trabajó para que ustedes la conozcan.

19 Lo que se hizo fue un convenio entre el INVU y JAPDEVA, estos bonos que se están dando
20 son bonos a familias que están en territorio JAPDEVA, por tanto, no pueden los
21 beneficiados recibir un título de propiedad de la tierra, por ende, se hizo un convenio que
22 se negoció infinita cantidad de veces, yo no sé estaba en el Ministerio todavía cuando se
23 hizo ese convenio, se revisó 1.000 veces por los abogados de INVU, se revisó 1.000 veces
24 por todo el equipo de abogados de JAPDEVA, se revisó por parte de las familias hasta que
25 se llegó a un documento final acordado por todas las partes. Hay que recordar básicamente
26 que entonces es INVU – JAPDEVA, más bien el objetivo de ese documento era dar una
27 dación de uso habitacional a las familias, o sea, como no se les puede dar un título de la
28 propiedad del terreno, se les da seguridad jurídica mediante una dación de uso habitacional
29 por 50 años con posibilidad de prórroga otros 50 años, de forma que se le soluciona la
30 vivienda por prácticamente 100 años; ese convenio, reitero, fue estudiado totalmente por
31 todas las partes, super estudiado y trabajaron todo el equipo legal del INVU, del Ministerio
32 y de JAPDEVA.

33 Adicional a ese convenio se trabajó un acuerdo, un contrato entre el INVU y las familias
34 beneficiarias, ese contrato igual, don Mauricio, ahí sí le puedo decir... el día uno que yo

1 llegué aquí como Viceministra y hasta tres meses después, más o menos, logramos tener
2 el documento finalmente aprobado por todas las partes, duró fácilmente tres meses yendo,
3 viniendo... el equipo legal del Ministerio, el equipo legal del INVU, el equipo legal de las
4 familias, las familias tenían abogados, Casa Presidencial, todo el mundo lo revisó y se
5 estipularon ahí entonces las obligaciones, las responsabilidades y los deberes para cada
6 una de las partes, entendiéndose INVU y familias; y ahí entonces se dejaron todas las
7 cláusulas necesarias para indicar todo lo que tenía que cumplir la familia, ¿qué significaba
8 ese contrato?, reitero, un contrato donde la familia está recibiendo un derecho de uso
9 habitacional, con una vivienda que por 10 años no pueden hacer absolutamente nada, como
10 corresponde siempre, que no es heredable porque el terreno no es de ellos, pero que ellos
11 pueden definir cuál es su núcleo familiar e inclusive modificarlo informando al INVU y al
12 BANHVI en cualquier momento; vienen ahí también las cosas que pueden hacer con la
13 vivienda, las que no pueden hacer con la vivienda y demás.

14 Una cosa muy importante es que es al revés, más bien, don Mauricio, el contrato lo que
15 busca es que ante una eventual ruptura de la relación del convenio entre JAPDEVA y el
16 INVU, a los beneficiarios no se les puede afectar, entonces realmente sí brinda seguridad
17 jurídica; en este momento y como es de conocimiento de algunos de ustedes, seguramente
18 saben que esas familias están en una batalla por el título de propiedad del terreno
19 JAPDEVA con JAPDEVA y en este momento cuando ellos firman este contrato adquieren
20 alguna seguridad jurídica que antes no tenían del todo.

21 Ese es el resumen don Mauricio, se trabajó entonces un convenio, se trabajó un contrato,
22 un convenio INVU – JAPDEVA y un contrato INVU – familia, y fue revisado por todos los
23 equipos de abogados y por las familias hasta que se llegó a un acuerdo final.

24 **Sr. González Zumbado:** Bueno, tal vez habría que revisar si es que los documentos que
25 se me entregaron no eran los documentos finales, porque sí lo tengo claro, en realidad sí
26 son esos dos documentos que existen, fueron los dos documentos que revisé y como le
27 dije la referencia de lo que me preocupa es la relación que debería existir entre los dos
28 contratos cuando se habla del tema de que si se rescinden el contrato entre INVU y
29 JAPDEVA, eso se resolvería en el documento que se firma con las familias y eso no lo
30 encontré en ese documento.

31 Entonces, sí habría que entrar a revisarlo un poquito más y si fuera el caso, tal vez
32 conversarlo un poco con la gente que lo trabajo para tenerlo bien claro, me queda pendiente
33 el tema de los constructores, ¿cómo se definen?

Sr. Hidalgo Cortés: Mauricio, en la estructuración del programa lo que se definió específicamente es que, lo que refiere a vivienda se maneja de acuerdo con los programas, políticas, procedimientos y lineamientos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en eso no cambia nada, no cambia procesos de contratación, no nos exige ir a procesos de contratación como sí lo haríamos en otro tipo de intervenciones.

Por lo tanto, los constructores igual se eligen bajo el mismo procedimiento, oferta, demanda y la elección de las familias directamente, se postulan como casos regulares para efectos del Sistema y hay una particularidad, es que nosotros usamos los recursos de FOSUVI, como se usa en cualquier otra operación de esta naturaleza y después lo que pedimos es un reintegro, un reembolso de los recursos, igual que ocurre cuando tenemos fondos de la Comisión Nacional de Emergencias, en cuanto a procedimientos de contratación o a procedimientos de selección de las empresas que construyen, sea un proyecto o sea un caso individual, no hay ninguna variación respecto a lo que ya tiene el Sistema establecido; en eso nos cuidamos mucho porque claramente llevar esto a la ejecución necesita sin duda del sector privado, esa sería la respuesta, Mauricio, no sé si quedó suficientemente claro.

Sr. González Zumbado: Sí me queda claro la operativa, porque obviamente en esos casos no cambia para absolutamente nada y no se requiere un proceso de contratación, a mí lo único que sí me parece que es un cambio muy significativo en el proceso, es que cambiamos la dirección de la línea, normalmente un constructor nos trae casos para que nosotros se los aprobemos, se los presenta la entidad y los trae; en este caso por un programa propio nosotros somos los que definimos las necesidades y requerimos a alguien que venga y construya, además son casos con prioridades específicas, por eso por un tema de transparencia, me parece que habría que ver cómo se define el tema de las empresas constructoras.

Entiendo claramente y, como decía, me parece que hay como tres grupos diferentes, los casos indígenas, los casos de Barras y los casos de otro tipo de proyectos, en donde eventualmente tal vez hay constructores que solamente les gusta trabajar ciertos sectores y eso tal vez lo tenemos claro y podría ser más fácil, pero sí me parece que sí hay un cambio importante y que al ser nosotros los que definimos las necesidades, cómo escogemos quién construye o si es cada familia la que lo hace o cómo más o menos se operativizó el proceso, pensando en un tema más que todo en transparencia.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo creo que no, Mauricio, porque está lo siguiente, la identificación de la población meta estaba por ley y ahí sabemos cuáles son zonas que hay que ir a intervenir, y cuáles son las personas que hay que ir a atender, eso es un asunto, eso es parte de la

1 política pública; la condición de estas familias está definida por la situación de riesgo o de
2 emergencia, listo; tercero, las prioridades de atención están definidas por el Banco, están
3 definidas por la ley, sabemos cuáles son y en qué orden se van atendiendo; cuarto, alinear
4 nuestra gestión en la política pública está definida en la propia ley, ahí no hay por donde
5 perderse.

6 Ahora, desde el punto de vista operativo no cambia nada, por ejemplo, cuál empresa tramitó
7 Rey Curré, nosotros no fuimos a poner a la empresa a Rey Curré, es decir, nosotros no
8 tenemos ninguna participación para decirle a Pedro: "mire, usted va a construir las casas
9 de Rey Curré", no, Rey Curré aparece en PROERI, porque previo a la emisión, a la
10 estructuración del proyecto que se llama PROERI en su totalidad, ya se sabían cuáles eran
11 las zonas, ya sabíamos quiénes estaban trabajando en esas zonas y cuáles eran los
12 proyectos que podían incluirse de acuerdo a los alcances y a los objetivos que tenía
13 PROERI, de manera que el funcionamiento en la operativización de la ejecución de esto,
14 funcionamos exactamente igual con la plataforma que tiene el Sistema Financiero Nacional
15 por la Vivienda y eso fue sumamente claro, y así está escrito para que en el caso nuestro
16 se respeten esos procedimientos.

17 Ni el Ministerio de Vivienda, ni el Banco, ni nadie va a ir a decirle: "Mauricio, usted tiene que
18 hacer esta casa, hágalo usted", yo no veo ahí como que haya alguna situación que pueda
19 afectar la transparencia, los desarrolladores saben cuáles son las zonas que tienen que
20 atender y se puede acercar Pedro o se puede acercar Juan y todos, si cumplen las reglas,
21 si están en la zona identificada como prioritaria, si cumple con los requisitos del Banco, lo
22 tramitamos; el Sistema es un sistema de postulación y eso no cambia en este caso, sigue
23 siendo el mismo sistema de postulación, pero con un enfoque directo en las zonas que hay
24 que atender, que el Estado dice: "aquí tenemos que atender, con familias que están en
25 situación de emergencia y que es obligación del Estado ir a atenderlas", ¿en qué nos
26 cuidamos? No podemos decirle a Pedro, "mire, usted tiene que hacer esta", no repartimos
27 casas, no repartimos beneficiarios, no... a todas las hemos informado del producto, del
28 programa, de las necesidades del Estado y ahora sí, oferten y participen, y no participan a
29 manos abiertas, no participan con un cheque en blanco, no... participan dentro de las reglas
30 que ya están establecidas, desde el punto de vista técnico, desde el punto de vista jurídico,
31 desde el punto de vista social, las familias pasan por el mismo filtro, los presupuestos pasan
32 por el mismo filtro, los parámetros se acercan mucho a lo que nosotros tenemos
33 establecido, salvo cosas muy concretas que mismo programa nos exige en cosas muy
34 puntuales y pongo un ejemplo, para nosotros en Artículo 59 no es necesario, Alejandro

usted me corrige a ver si el ejemplo es correcto, no nos exige tener las puertas en los dormitorios, PROERI por sus reglas y por sus condiciones establece que tenemos que incorporar eso, entonces lo incorporamos.

Pero por lo demás, Mauricio, no nos salimos del marco de funcionamiento del Sistema, ni hay ninguna asignación antojadiza, es abierto y puede participar cualquier empresa a lo largo y ancho del país, siempre que se ajuste a PROERI y se ajuste al Sistema.

Directora Presidente: De acuerdo con Dago. Adelante, don Guillermo.

Directora Barrantes Castegnaro: Grettel, perdón, yo me tengo que retirar y estaría rompiendo el quórum, estaba esperando nada más a que Dago terminara para no interrumpirlo.

Directora Presidente: Perdón, doña Lina, ¿aquí no hay que votar nada? Esto es informativo.

Sr. Hidalgo Cortés: Eso es informativo, sí, señora.

Directora Ulibarri Pernús: No puede sesionarse porque ya no habría Junta.

Directora Presidente: De acuerdo, doña Lina, ¿usted me daría un segundo nada más como para cerrar bien? No sé si le da tiempo a don Guillermo hacer la pregunta o no.

Director Alvarado Herrera: Perdón, yo iba a decirles igualmente que me tengo que retirar. Si quería insistir en la necesidad, Ministra y don Dagoberto, de pedir dos cosas; la primera, la actualización del estado de ejecución, porque parece que este no refleja todo lo que se tiene en el Sistema y quisiera que pudiéramos tener ese cuadro actualizado, por la preocupación que ya externé; y lo segundo, dentro del análisis hecho por el Auditor del Banco, yo sí veo la necesidad de entrar a conocer el análisis de legalidad que lastimosamente esta Junta no ha tenido conocimiento, gracias.

Directora Presidente: Ahí nada más para aclarar un temita y es que el INVU es quien suscribe esos documentos, por eso tal vez no se hayan traído aquí, pero con mucho gusto podemos traerlos un día de estos y presentarlos.

Director Alvarado Herrera: No, es que del análisis del Auditor es claro que todas las figuras ocuparán de la aprobación de un bono, por tal motivo tenemos que ver las condiciones para poder dar ese bono, gracias.

Directora Presidente: Perfecto, siendo así estamos entonces.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, nada más Alejandro, ¿cuánto nos faltaba? Porque si no para terminarlo doña Grettel, lo agregamos el lunes será.

Directora Presidente: ¿No había terminado todavía el informe? Lo terminamos el lunes porque doña Lina tiene que retirarse y nos quedamos sin quórum.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, los terminamos el lunes. Alejandro, aquí quedamos y
2 arrancamos de aquí en la que sigue.

3 **Directora Presidente:** Listo, gracias.

4 *****

5

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

7 *****

8

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 57-2025****DEL 18 DE SETIEMBRE DE 2025****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0808-2025, del 29 de agosto de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0774-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá), para financiar actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, ubicado en el distrito San Isidro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 90-2021, del 06 de diciembre de 2021.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto total de ₡20.487.807,00, correspondiente al aumento de precios de infraestructura y reajuste de utilidad de la empresa constructora del proyecto. Lo anterior, conforme lo verificado y avalado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha documentado– el financiamiento adicional es necesario para garantizar el adecuado desarrollo de las obras y además se ha verificado no solo la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada, sino también la viabilidad legal de la propuesta.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, un financiamiento adicional por un monto total de **¢20.487.807,00** (veinte millones cuatrocientos ochenta y siete mil ochocientos siete colones exactos), por concepto de aumento de precios de infraestructura y reajuste de utilidad de la empresa constructora del proyecto, según el siguiente detalle:

a) Financiamiento adicional por un monto de ¢9.010.590,84 (nueve millones diez mil quinientos noventa colones con 84/100), correspondiente al reajuste de avance de obras a marzo del 2025 y reajuste de utilidad a mayo del 2025.

b) Financiamiento adicional por un monto de ¢11.477.216,16 (once millones cuatrocientos setenta y siete mil doscientos dieciséis colones con 84/100), correspondiente al reajuste de avance de obras de los meses de abril, mayo y junio del 2025.

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO N°2:

Instruir a la Auditoría Interna, para que realice un estudio de carácter especial sobre el proyecto de vivienda La Alegría 28 Millas, con el propósito de analizar y emitir eventuales recomendaciones a esta Junta Directiva, con respecto a las situaciones que han generado retrasos en el cierre técnico y financiero de dicho proyecto.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0761-2025, del 22 de agosto de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe BANHVI-DF-OF-0757-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para el pago del monto de prefactibilidad del Proyecto Cobasur, ubicado en el distrito Palmar Sur, cantón de Osa, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, concluyendo que los entregables presentados no solo corresponden a la etapa de prefactibilidad, sino que la superan,

incluyendo incluso los permisos de construcción de los planos, lo que evidencia la viabilidad técnica del diseño para su ejecución. Asimismo, afirma que se ha verificado que el monto solicitado corresponde efectivamente al 2% del costo de la obra, conforme a lo establecido para esta fase de maduración del proyecto y, en consecuencia, recomienda dotar al presupuesto del proyecto un monto total de ¢94.016.000,00, distribuido de la siguiente manera: ¢83.200.000,00 para gastos administrativos y ¢10.816.000,00 para el pago del IVA. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha documentado– las actividades a financiar son necesarias para garantizar el adecuado desarrollo del proyecto y además se ha verificado la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para el proyecto habitacional COBASUR, el reconocimiento del 2% de gastos administrativos de prefactibilidad, por un monto total de ¢94.016.000,00 (noventa y cuatro millones dieciséis mil colones exactos), distribuido en ¢83.200.000,00 para gastos administrativos y ¢10.816.000,00 para el pago del IVA.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0835-2025, del 05 de setiembre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0783-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar la perforación y el equipamiento del pozo de agua potable requerido para el proyecto de vivienda Cerro Verde, etapa II, ubicado en el cantón de Paraíso, provincia de Cartago.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI concluye que, con base en los argumentos señalados por Grupo Mutual para justificar el monto requerido, recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar un financiamiento por

el monto total de ₡154.346.700,00, para la contratación de la empresa Rojas Flores Ingenieros LTDA y cubrir los costos para la perforación de un pozo de agua potable correspondiente a la segunda etapa de dicho proyecto de vivienda. Lo anterior, conforme lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, por consiguiente, lo procedente es autorizar el financiamiento requerido por Grupo Mutual en los mismos términos señalados en el citado informe BANHVI-DF-OF-0783-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para la segunda etapa del proyecto habitacional Cerro Verde, un financiamiento por un monto total de **₡154.346.700,00** (ciento cincuenta y cuatro millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos colones exactos), para la contratación de la empresa Rojas Flores Ingenieros LTDA y cubrir los costos para la perforación de un pozo de agua potable.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 75-2022, del 22 de diciembre de 2022, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Coopenae R.L. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 61 viviendas en el proyecto habitacional El Silencio, ubicado en el distrito San Rafael del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio del oficio COOPENAE-DVS-0298-2025, del 19 de agosto de 2025, Coopenae R.L. solicita la autorización de este Banco para sustituir cinco núcleos familiares del citado proyecto de vivienda, debido al desinterés o al incumplimiento de requisitos por parte de los beneficiarios originales, y financiar un monto adicional de ₡69.672,16 a efectos de cubrir la diferencia del monto del bono correspondiente a los

gastos de formalización que el BANHVI financiará para la familia del señor Ronaldo Sánchez Murillo.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0770-2025, del 27 de agosto de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0805-2025, del 29 de agosto del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste se recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el citado informe BANHVI-DF-OF-0770-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes cinco beneficiarios del proyecto habitacional El Silencio:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Ana Jirón Alvarado	207650994	Scarleth Corea Esquivel	114980075
Keny Ramírez Álvarez	503130458	Wilmer González Reyes	155815581608
Gilberth González Ugalde	205100123		

2) Autorizar la inclusión de los siguientes cinco beneficiarios del proyecto habitacional El Silencio:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Ronaldo Sánchez Murillo	204110869	Marilyn Pérez Gutiérrez	208080655
Abigail Cruz Trinidad	207040171	Yineth Castillo Durán	207650660
Jonny Obando Urbina	155822779520		

3) Avalar para dicho proyecto de vivienda, un financiamiento adicional por un monto de ¢69.672,16 a efectos de cubrir la diferencia del monto de bono correspondiente a los gastos de formalización que el BANHVI financia para la familia que se va a sustituir, correspondiente a Ronaldo Sánchez Murillo, cédula N° 204110869.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0809-2025, del 29 de agosto de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0775-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto habitacional Santa María, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, y cuyo financiamiento fue aprobado con el acuerdo N° 3 de la sesión 15-2024, del 26 de febrero de 2024.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en cuanto a autorizar un financiamiento adicional de ¢16.678.658,75 para reconocer algunos costos indirectos que no fueron contemplados en el presupuesto original del proyecto, como producto de la ampliación al plazo aprobada en el mayo de 2025. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Grupo Mutual para el referido proyecto de vivienda, en los términos que propone la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0775-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto Santa María, un financiamiento adicional por un monto de ¢16.678.658,75 (dieciséis millones seiscientos setenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho colones con 75/100), correspondiente al reconocimiento de varios costos indirectos que no fueron contemplados en el presupuesto original del proyecto y según el detalle que se consigna en el informe BANHVI-DF-OF-0775-2025 de la Dirección FOSUVI.

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 *****

3

4