

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 01-2026**

5 **DEL 08 DE ENERO DE 2026**

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

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

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

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

24
25 Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; y Ericka Masís
26 Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

27
28 Por tratarse de una sesión celebrada en la modalidad virtual, al expediente de la presente
29 sesión se adjunta el reporte de asistencia generado por la plataforma Microsoft Teams.

30 *****

31
32 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

33
34 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 1 1°. Aprobación de orden del día, y lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°
2 71-2025 del 17/11/2025, N° 75-2025 del 02/12/2025, N° 76-2025 del 04/12/2025 y N°
3 77-2025 del 08/12/2025.
- 4 2°. Solicitud de aprobación de 76 bonos extraordinarios individuales en el territorio
5 indígena Coto Brus (Casona VIII). (Oficios BANHVI-GG-OF-1118-2025 y BANHVI-
6 GG-OF-1155-2025)
- 7 3°. Presentación de matriz de proyectos con problemas por atender prioritariamente.
- 8 4°. Informe sobre resultados de la nueva aplicación de la metodología sobre la tipología
9 de terrenos del proyecto Cerro Azul. (Oficio BANHVI-GG-OF-1231-2025)
- 10 5°. Versión definitiva de la propuesta de modificación del “Reglamento sobre tipologías
11 de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en
12 verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)” (Oficio
13 BANHVI-GG-OF-0007-2026)
- 14 6°. Solicitud para sustituir dos beneficiarios del proyecto Santa María. (Oficio BANHVI-
15 GG-OF-1232-2025)
- 16 7°. Avance del Plan de Acción del Acuerdo CONASSIF 05-17, con corte al 30 de
17 noviembre de 2025. (Oficio BANHVI-CTI-0010-2025)
- 18 8°. Autorización de vacaciones al Gerente General a.i.
- 19 9°. Autorización de vacaciones al Auditor Interno a.i.
- 20 10°. Comentarios sobre temas por conocer en las próximas sesiones.

21 *****

22

23 **1° Aprobación de orden del día, y lectura y aprobación de las actas de las sesiones**
24 **N° 71-2025 del 17/11/2025, N° 75-2025 del 02/12/2025, N° 76-2025 del 04/12/2025 y N°**
25 **77-2025 del 08/12/2025**

26

27 **Directora Presidente:** Bienvenidos a la Sesión Ordinaria del jueves 8 de enero del 2026,
28 número 1; la propuesta de la agenda es la que ven en la pantalla, aprobación del orden del
29 día; la lectura y aprobación de las actas de las sesiones... aquí don David me acaban justo
30 de informar que hay un temita con el acta 71, vamos a tener que sacarla don David, porque
31 en esta acta está aquel tema de un movimiento de una funcionaria por un tema de un acoso
32 y demás, después se tuvo un criterio de Legal y no quedó incorporado en esta acta.
33 Entonces si nosotros dejamos en firme esta acta, estamos dejando en firme el movimiento
34 que habíamos tenido; esa acta hay que sacarla, por tanto.

Sr. López Pacheco: Perfecto, si gustan que esa es una opción. La segunda posibilidad, porque les cuento que esta acta me la ha estado pidiendo la SUGEF, no por este tema, sino por otro tema que contiene, como tiene mes y medio; la otra opción que le hablaba ahora a don Mauricio, era que el acta se apruebe porque lo que dice es lo que fue, pero en el mismo acto se deja sin efecto el acuerdo correspondiente; cómo se hizo igual con el Reglamento de Terrenos que hoy está en agenda, se aprueba el acta, pero en ese mismo acto se deja sin efecto ese reglamento para poder redactarlo y mejorar el contenido y los alcances. Pero las dos opciones, como ustedes gusten.

Directora Presidente: ¿Cómo consideran que es mejor?

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, tengo una pregunta. Ese ejemplo de terrenos, ¿a qué se refiere? porque ya el reglamento es la propuesta correcta.

Sr. López Pacheco: Claro, el reglamento sobre tipología de terrenos se aprobó en una oportunidad y se dijo que se le iban a hacer unos pequeñitos ajustes, pero se duró como un mes y no se terminaban los pequeñitos ajustes y cuando ya había pasado tanto tiempo, había que aprobar el acta, pero se dejó sin efecto mejor ese reglamento y ya hoy se está conociendo la propuesta definitiva.

Directora Ulibarri Pernús: Correcto, sí... yo estoy de acuerdo con esa propuesta.

Directora Presidente: ¿Con cuál, doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: De David, de dejarlo y sacar el tema nada más ese y lo vemos en otro momento cuando corresponda.

Directora Presidente: A mí también me parece que es más eficiente.

Director Arrieta Berrocal: Sí, para salir ya de esa acta, que yo creo que la hemos traído como tres veces y la quitamos.

Directora Presidente: Sí, exactamente, entonces excluimos ese acuerdo don David, que quede ahí grabando en actas y aprobamos el resto del acta. Entonces se aprueba la 71, a excepción de ese acuerdo, la 75, la 76 y la 77.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, yo estoy perdida, pero no es que tenemos que presentarnos, o ya se presentaron y yo no me di cuenta.

Sra. Castro González: No, nadie se ha presentado.

Sr. López Pacheco: No, doña Grettel estaba leyendo el orden del día.

Directora Presidente: Estamos leyendo agenda, nada más. Leemos el orden del día y después nos presentamos, sí, tenés toda la razón, perdón. Solicitud de aprobación de 76 bonos extraordinarios individuales, esto es Casona VIII... este es el único proyecto, ya le pedí a don Walter que, por favor, para el lunes ya vengamos con todo lo de los otros

1 proyectos, porque asumimos compromisos en diciembre de aprobación de una serie de
2 proyectos, entonces eso necesitamos que ya el lunes vengan en agenda; informe sobre
3 resultados de la nueva aplicación de la metodología sobre la tipología de terreno del
4 proyecto Cerro Azul; la versión definitiva de la propuesta de modificación del reglamento,
5 sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos de movilidad de compra de terreno
6 en verde, construcción de obras de infraestructuras y vivienda; solicitud para sustituir dos
7 beneficiarios del proyecto Santa María; la presentación de la matriz de proyectos con
8 problemas para atender prioritariamente, es a cargo de la Viceministra, aquí les iba a pedir
9 si podemos elevar esto, justamente hoy tuvimos reunión con doña Paula Bogantes y le
10 presentamos esta matriz justamente, así que la tenemos literalmente recién salida del
11 horno, trabajaba con el equipo de la Gerencia del BANHVI y quisiera entonces aprovechar
12 para que sí la veamos, porque esto también lo arrastramos como por dos meses, pero les
13 iba a pedir elevarla porque la Viceministra que la va a presentar, tiene que retirarse a las 5
14 de la tarde don David, entonces si lo podemos subir tal vez después del punto tres, que es
15 Casona, que es el único proyecto, poner ese punto.

16 Vamos a ver qué más, versión definitiva de la propuesta del reglamento; solicitud para
17 sustituir dos beneficiarios del proyecto Santa María, ya; el avance del plan de acción del
18 acuerdo CONASSIF; correspondencia, ¿cómo estamos en correspondencia, don David?

19 **Sr. López Pacheco:** Hay poco, pero sí hay algunas notitas.

20 **Directora Presidente:** Okey; asuntos varios y perdón, ¿hay temas delicados? ¿vistes algún
21 tema así de urgencia?

22 **Sr. López Pacheco:** No, de correspondencia no, señora.

23 **Directora Presidente:** Gracias, asuntos de la Gerencia General; de los Directores.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí iba a pedir dependiendo de la hora, doña Grettel, les iba a pedir
25 la autorización para sacar unos días de vacaciones la próxima semana, pero eso depende
26 la hora, les pido que me den espacio nada más.

27 **Sr. González Zumbado:** Igual yo.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Grettel, yo tenía una propuesta en el tema, no sé si les parece,
29 pero si hoy vamos a ver la aplicación de la metodología vieja en los terrenos de proyecto
30 Cerro Azul y hoy vamos a aprobar... porque no hay ninguna razón por qué no aprobara
31 pareciera, la metodología nueva, por qué no aprobamos la metodología y que se le apliquen
32 a este proyecto.

33 **Directora Presidente:** ¿Se le aplique a cuál proyecto, perdón?

34 **Sra. Castro González:** Al de Cerro Azul.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Eloísa, el tema es que habría que volver a plantear otra vez, hacer otra vez el análisis ya con la nueva metodología.

Directora Ulibarri Pernús: Claro, pero es muy fácil, lo que pasa es que quiero decirle que esa metodología vieja lo que hace es que traiga a Junta, para que nosotros tomemos la decisión, que hemos dicho que es ilógico completamente.

Entonces digo yo, por qué no la dejamos, ustedes corren... porque yo creo que tampoco está tan complicado aplicarle la metodología, me dice usted que se va a tener que aplicar la entidad autorizada y que no sé qué y todo el cuento.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, es que vamos a eso, ya se lo tendríamos que devolver a la entidad y la tendría que empezar de cero a hacer todo el análisis y esto de Cerro Azul tiene ya varias semanas acá esperando poder ser presentado, como estuvimos con tanta carga de trabajo en diciembre, no pudimos presentar en diciembre y ya está cerrado completamente con la metodología actual.

Entonces yo les pediría que lo revisemos y ya a partir de ahora sí aprobado esto, ya no volvemos a traer más terrenos aquí a la Junta.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, como gusten los compañeros, a mí lo que me preocupa es que dice que lo traigan a Junta, porque precisamente el puntaje que tiene tampoco es un buen puntaje; yo no sé si con la nueva propuesta le va a ir mejor.

Director Alvarado Herrera: Bueno, dejémosla.

Directora Ulibarri Pernús: Pueden dejarlo si gustan.

Directora Presidente: Tiene mucho sentido lo que dice doña Eloísa, no sé qué les parece. Ahora, yo si no quisiera atrasos, ¿qué consideran, compañeros?

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita, le iría mejor con el nuevo sistema, con el sistema que vamos a aprobar ahora le iría mejor a este proyecto, ¿o no?

Sr. Muñoz Caravaca: Habría que analizarlo doña Eloísa, por eso le digo, habría que empezar de cero a hacer el análisis, para ver cómo le va con la nueva metodología y eso tiene que hacerlo la entidad. Entonces hay que darle una capacitación a la entidad, para que la entidad lo pueda hacer y empezar ellos de cero para hacer el análisis y hacer el informe.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno. Guillermo está pidiendo la palabra, en la de menos nos ilumina.

Directora Presidente: Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo creo que los constructores y desarrolladores no son culpables de que haya modificaciones y se les aplica; si ya hay como dice el Gerente

interino, ya hay un criterio establecido bajo un reglamento, que en ese entonces era lo vigente, no nos queda más que conocerlo. A partir de la aprobación de una nueva norma, porque incluso hoy tal vez pueda haber observaciones de los miembros de Junta.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, tenés razón.

Director Alvarado Herrera: Voy a esperar a que entonces veamos las modificaciones.

Directora Presidente: Sí, es que nos vamos a atrasar mucho.

Director Alvarado Herrera: Y no lo hicimos antes, porque este tema incluso de los nuevos cambios se ha discutido ya por tantos meses, no creo que un constructor desarrollador tenga que pagar por eso, gracias.

Directora Presidente: Totalmente, don Guillermo, concuerdo con usted. Entonces no... si les parece, concuerdo con don Guillermo.

Sr. López Pacheco: Si le parece, doña Grettel, nos presentamos y ya se somete a votación el orden del día.

Directora Presidente: Okey, perfecto, veamos quórum... perfecto, muchas gracias, compañeros, damos inicio.

Sr. López Pacheco: Se votaría el orden del día con el cambiecito nada más de la matriz de proyectos.

Directora Presidente: Exactamente y con la exclusión del acuerdo que conversamos del acta 71.

Sr. López Pacheco: Así es, sí, señora.

Directora Presidente: Adelante, don Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado.

Directora Presidente: Aprobado.

Director Arias Varela: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

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

Directora Presidente: Listo, gracias, compañeros. Ahora sí, entonces iniciamos con el punto tres de Casona VIII.

2° Solicitud de aprobación de 76 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena Coto Brus (Casona VIII)

[Se incorporan a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI, y Esteban Serrano Chavarría, funcionario del Departamento Técnico]

Sr. Muñoz Caravaca: Aquí está Mariella y está Esteban Serrano; Esteban va a hacer la presentación de grupo de casos indígenas de Casona VIII.

Cabe mencionar y Mariella lo va a poner al final también de las recomendaciones para que David tome nota, de que la aprobación queda sujeto a la disponibilidad de los ingresos, que estamos a la espera de los ingresos del primer tracto que va a hacer FODESAF, ese va a ser un temita que queda ahí nada más pendiente a esa aprobación. Adelante, Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Esta es la solicitud de aprobación de 76 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena Coto Brus, llamado Casona VIII; voy a cederle la palabra a Esteban, quien va a hacer la exposición.

Sr. Serrano Chavarría: Buenas tardes, primero que nada, un saludo y feliz inicio de año laboral. En este caso les voy a presentar Casona VIII, para este particular la entidad autorizada es Fundación Costa Rica-Canadá, el desarrollador es la consultora SOMABACU; en este caso tenemos la línea del tiempo, no me voy a detener en este detalle. Bueno, aquí básicamente fue el tema de la solicitud de observaciones, el retorno de la información y que ya tuvimos el informe para ser presentado a finales de noviembre del año pasado, sin embargo, no se había presentado por un tema de carga de agenda del año pasado; en este caso, el propietario registral es la Asociación de Desarrollo Integral de la Reserva Indígena Guaymí de Coto Brus, la ubicación en este caso de los casos es en Puntarenas, Coto Brus y distrito de Limoncito; el área de la vivienda, en este caso, son 71 viviendas de 45,61 metros cuadrados y 5 viviendas de 50,59 metros cuadrados, para un total de soluciones de 76.

En este caso, tenemos la ubicación geográfica de los casos que estamos presentando, luego acá tenemos lo que es la tipología constructiva, tenemos la vivienda de 45,61 metros cuadrados, la cual es en madera en todos sus elementos estructurales, cerramientos y componentes complementarios de piso y paredes; para el primer nivel se contempla lo que es la sala de estar, la cocina, comedor, cuarto de baño y área de pilas, y para el segundo nivel serían dos dormitorios; en este caso son 71 casos los que se están postulando; acá tenemos lo que es la presentación gráfica de lo que es la vivienda de 45,61 metros cuadrados.

1 Acá tenemos la tipología constructiva de tres dormitorios, en este caso es de 50,59 metros
2 cuadrados, la vivienda igual que la anterior en todos sus elementos estructurales,
3 cerramientos y componentes complementarios, pisos y paredes serían en madera; en el
4 primer piso estaría lo que es sala de estar, cocina, comedor, cuarto de baño y área de pilas,
5 y en el segundo nivel sería los tres dormitorios, en este caso son cinco casos en total; acá
6 tenemos lo que es la fotografía de la vivienda, lo que es la distribución ya en sitio.

7 Con respecto al cronograma de ejecución, tenemos que, para el total de casitos, en este
8 caso, la distribución de tiempo sería 6 semanas para lo que serían permisos, para lo que
9 es pre-construcción, todo lo que es logística, traslado de materiales serían 15 semanas y
10 serían 30 semanas para lo que es construcción. y post-construcción serían 4 semanas; en
11 total serían 55 semanas.

12 Luego tenemos lo que es el uso de la madera, en este caso se construirán todas las
13 viviendas en madera importada, para lo cual SOMABACU presenta el certificado de calidad
14 como en los casos anteriores, la garantía total es por 20 años aproximadamente y se
15 incluyen todas las fichas técnicas de las maderas a utilizar.

16 Adicionalmente, se van a realizar pruebas por parte de lo que es la Escuela de Ingeniería
17 Forestal del Tecnológico, que también está incluida dentro del presupuesto... es importante
18 también acotar que el tema de los costos de transportes, se están incluyendo dentro de los
19 presupuestos, acá tenemos lo que es el acarreo asociado a lo que es la construcción de
20 vivienda, los cuales forman parte del total de cada vivienda según la entidad autorizada y
21 además, el informe detalla la ubicación geográfica de lo que son las familias beneficiarias
22 dentro del territorio.

23 **Director Arias Varela:** Perdón, ¿podría devolverlo? ¿puedo ver la diapositiva anterior?
24 tengo una duda sobre eso.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** La puede ver, Julián, ya yo me devolví, ya tengo la del detalle de
26 los transportes.

27 **Director Arias Varela:** No, pero la duda mía es por qué madera importa.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** SOMABACU trabaja con madera importada, es el tipo de madera.

29 **Director Arias Varela:** No sobre eso, en términos generales, no voy a hablar sobre este
30 específico, pero por qué con maderas importadas, arriesgando lo que es seguridad
31 fitosanitaria con pestes y demás, teniéndonos que obligar a tener capacitaciones en
32 certificaciones y otras, y no utilizar madera de producción local, de nuevo, no es de este
33 caso particular, sino en términos generales, por qué no priorizar que se utilice madera de
34 producción nacional.

Sr. Muñoz Caravaca: Vamos a ver, ahí tal vez le aclaro yo Mariella, las maderas que ellos están trayendo cumplen con todos los registros sanitarios, don Julián.

Director Arias Varela: No, yo no dudo que cumplan, yo no estoy hablando de este, por eso, yo no quiero centralizarlo en este, yo lo que pregunto es por qué no priorizar que en los proyectos cuando se emitan los lineamientos y demás, sea madera de producción local.

Sr. Muñoz Caravaca: Por ejemplo, le ponemos un caso, que es el que vamos a ver la próxima semana, Darqo IX es un caso que tiene casi año y medio, casi 2 años estar acá, porque eso estaba más bien con producción nacional, madera de producción nacional, pero por un tema de un decreto que no salió bien, se paralizó todo lo que era la producción nacional de reserva indígena.

Obviamente esto es igual que como los otros proyectos, nosotros no nos metemos en el tipo de diseño, sino que ellos lo que presentan es la propuesta de diseño y materiales, y aquí que se revisa es que cumplan con normativas, así es como lo hemos manejado siempre en ese sentido; no podemos priorizar porque eso sería estar poniendo el trato desigual a empresas que sí están trabajando con madera importada.

Director Arias Varela: No podríamos priorizar en estas específicas, pero podríamos considerar un lineamiento para más adelante, para las que vengan. No quiero centralizar la conversación de este caso específico, pero tenía esa observación sobre las maderas importadas, sí me gustaría que revisáramos porque al final de cuentas es un tema de política pública, si hay producción local y demás, ¿por qué madera importada? pero esa era mi duda sobre eso, tal vez después me pueda ampliar Walter por aparte mejor.

Sr. Muñoz Caravaca: Claro, don Julián, con mucho gusto.

Directora Presidente: Adelante, Lina.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Puedo hablar yo?

Directora Presidente: Sí, adelante.

Directora Barrantes Castegnaro: Le quería decir a Julián que esa fue una incomodidad que yo tuve por mucho tiempo, lo planteé en Junta muchas veces, porque me parecía que si los territorios indígenas podían producir su propia madera, aserrarla y usarla para sus casas, podíamos hacer más bien una economía circular y no comprar madera de afuera, la conclusión es que los estudios... que hay estudios de la Universidad de Costa Rica, sobre la calidad de la madera local y el aserraje y todas esas cosas, no daban la misma calidad de madera que la madera importada y al final, por absurdo que parezca, salía más caro la madera local, que la madera importada, además de tener menos garantías sobre su calidad. Es una incomodidad que yo tuve por muchos meses, lo planteé muchas veces aquí en la

1 Junta, porque pareciera absurdo... lo que se me dijo durante todos esos meses fue esto
2 que le estoy contando.

3 **Director Arias Varela:** Eso se puede revisar en algún momento doña Lina, gracias.

4 **Directora Presidente:** Exacto, y yo coincido plenamente con el Viceministro de Economía,
5 que por eso justamente está haciendo la observación y me parece absolutamente
6 competente, deberíamos de incentivar la producción nacional o el uso de madera y
7 producción nacional, coincido a más no poder.

8 Ahora, si esto que dice Lina es cierto, entonces nosotros no podríamos sacar como algo,
9 de cuáles son los requerimientos que tiene que cumplir los productores nacionales de
10 madera, para que apliquen a proyectos de vivienda de interés social.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Grettel, eso puede ser un tema que podemos traer a discusión.
12 Sí les comento, nosotros lo que hacemos es ver el cumplimiento normativo, la madera
13 importada cumple con las normas fitosanitarias, cumple con el curado que es muy
14 importante, que es una de las cosas que nosotros hemos visto y que ahí donde respaldo lo
15 que dice doña Lina, las empresas que han estado trabajando con madera importada, esa
16 madera importada viene ya curada, es una madera mucho mejor calidad, porque es más
17 resistente al ataque tanto de hongos como de insectos y esto ha hecho que por eso que se
18 posicionen estas empresas, con este tipo de uso de madera, sin embargo, no es que usen
19 el 100% de madera importada, hay ciertas partes de la madera que sí está comprando en
20 depósito de materiales.

21 Así también como hay otras empresas que sí están utilizando maderas del territorio
22 indígena, que es como la que vamos a traer la próxima semana, eso sí tienen convenio con
23 las Asociaciones de Desarrollo Indígena, pero son empresas que se especializan en tener
24 ese tema ahí de madera indígena extraído directamente de sus propias reservas; no todas
25 las Asociaciones de Desarrollo Indígena utilizan madera de las reservas, eso es muy
26 específico y así es como tenemos ese crisol de empresas, unas que utilizan madera
27 nacional, otras que utilizan madera de reserva indígena y otras que utilizan un mix de
28 madera importada con la madera nacional.

29 Así es como lo hemos estado trabajando durante todos estos años, pero estamos abiertos
30 a poner a discusión este tema.

31 **Directora Presidente:** Yo les voy a hacer la propuesta o más bien la solicitud, de que
32 trabajemos... no sé, Juli, tal vez ayúdame vos a pensar qué documento sería, donde el
33 BANHVI invita a los productores de madera nacional a cumplir con los requisitos que

necesita el BANHVI para poder aplicar. Yo creo que eso es un dinamizador de la economía fuertísimo.

Directora Barrantes Castegnaro: A mí lo que me gustaba mucho es que fuera madera incluso a las mismas reservas, porque imagínate, les estás dando casa y además les estás dando un negocio.

Directora Presidente: Exacto, ahí entonces serían dos cosas. Primero, invitar a los productores nacionales a que cumplan con los requisitos de la madera para proyectos de interés social y segundo, invitar a los desarrolladores, a que aquellos desarrolladores que trabajan en zonas de territorios indígenas, a impulsar y dinamizar la economía haciendo uso de la madera de esos mismos territorios indígenas. Doña Marisol me está mandando muchos mensajes, pero yo le daría la palabra entonces; adelante.

Sra. Castro González: Doña Grettel, es que no lo manejo muy bien, pero recuerde que nosotros hemos venido trabajando... si no estoy mal con FONAFIFO.

Directora Presidente: Sí, con Roy, hay un tema ahí con Roy, de acuerdo. Con Roy León y con FONAFIFO, tienes toda la razón del mundo, eso se me estaba escapando, gracias, Mari.

Entonces más bien eso nos lo dejamos nosotros aquí para trabajarlo con Roy, para ver cómo va... Roy León es uno de mis asesores y está trabajando justamente en ese tema con el SINAC y con FONAFIFO.

Más bien, Mari, tomemos nota para tener una reunioncita con Roy y ver pronto este tema, porque sí, yo coincido plenamente con Juli y doña Lina.

Sra. Castro González: Es exactamente lo que ustedes dicen, es el uso de maderas locales de las reservas indígenas que tiene tienen autorización para ser utilizadas para la construcción de viviendas. Tomamos nota y lo vamos a traer para que ustedes lo vean.

Directora Presidente: Exacto, Mari, poné una reunión interna primero con Roy, SINAC y FONAFIFO... bueno, interna digo yo, entre esas instituciones y después lo traemos a la Junta Directiva evidentemente.

Sra. Castro González: Sí señora.

Directora Presidente: Muchas gracias, continuamos, por favor.

Sr. Serrano Chavarría: Acá tenemos lo que serían los costos totales, en este caso, tenemos que en este cuadro lo que se detalla es el desglose del costo total solicitado para este grupo de casos, para este caso serían ₡1.499.000.000 (Mil cuatrocientos noventa y nueve millones), donde se incluye lo que es el costo total de vivienda, costos directos e indirectos, gastos de fiscalización, gastos de kilometraje y viáticos, gastos de formalización,

la póliza, pruebas de laboratorio y lo cual nos da el monto de los ¢1.499.000.000 (Mil cuatrocientos noventa y nueve millones) que se están solicitando.

Acá tenemos lo que sería la recomendación final con base en la documentación presentada por la Fundación Costa Rica–Canadá, en su condición de entidad autorizada y una vez realizada la revisión del grupo Casona VIII, se confirma el cumplimiento de la normativa aplicable.

En consecuencia, se recomienda aprobar el financiamiento solicitado correspondiente a la emisión de 76 bonos de extrema necesidad, para familias del territorio indígena Guaymí, ubicado en Limoncito de Coto Brus, Puntarenas, por un monto total de ¢1.499.137.146,83 (Mil cuatrocientos noventa y nueve millones ciento treinta y siete mil ciento cuarenta y seis colones con ochenta y tres céntimos); lo anterior queda sujeto a la disponibilidad efectiva de los recursos para su correspondiente giro.

Sr. López Pacheco: No hay manos levantadas, doña Grettel.

Directora Presidente: Muchísimas gracias, Esteban. No hay manitas levantadas, entonces someto a votación, don Guillermo, adelante, por favor.

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

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Don Miguel salió.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: Gracias a todos; gracias, Esteban; Mari.

Próximo tema, don David.... después de esto ya entraba Marisol; Viceministra, adelante, por favor, con la matriz de proyectos que presentamos hoy justamente.

3° Presentación de matriz de proyectos con problemas por atender prioritariamente

Sra. Castro González: Bueno, vean, les comento, nosotros desde el Ministerio de Vivienda, desde el mes de agosto conformamos una Comisión de cooperación entre el AyA, el

BANHVI, el INVU y el MIVAH, con el objetivo de ver todos esos proyectos que venían rezagados con problemas en el AyA y que necesitábamos ponerles el acelerador, darle seguimiento y procurar que hubiese en avances.

Las sesiones se han venido realizando cada 15 días aproximadamente y hemos tenido una participación activa de técnicos de AyA y BANHVI principalmente, con la coordinación desde este Ministerio, ¿por qué nosotros promovemos que se realice esta Comisión? porque como todos ustedes saben, durante años se ha necesitado revisar las gestiones y la recepción de proyectos, principalmente de plantas de tratamiento, para procurar seguridad jurídica, coherencia técnica y proteger la inversión pública.

Hoy justamente tuvimos una reunión de seguimiento, porque desde Casa Presidencial es muy valioso que los proyectos puedan avanzar, que podamos sacar todas esas trabas que venían de muchísimos años anteriores y que los proyectos queden entregados y funcionando correctamente sin quitarle recursos al BANHVI, que deberían ser solamente para vivienda.

Entonces, para los que no lo conocen, esta es la planta de tratamiento de Limón 2000, una planta que no ha podido entrar en funcionamiento, porque todavía no ha sido recibida por el AyA, sin embargo, ya está ajustada a la más reciente normativa de la AyA que es del 2022.

Los principales hallazgos que ha tenido la Comisión, es que el principal problema ustedes lo conocen, la normativa cambia durante el proceso, no es la misma normativa que se usa cuando se tramita un proyecto al momento en el que el proyecto se recibe, porque nos exigen adecuarla al momento de la recepción, esto fue uno de los puntos que pusimos sobre la mesa hoy en una reunión tripartita entre doña Paula Bogantes, jefa de Gabinete, el AyA, INVU... perdón, BANHVI, MIVAH y es uno de los puntos que la AyA se compró prometió a revisar, por qué es retroactiva la normativa para recepción de plantas de tratamiento de vivienda de interés social y es un tema al cual le vamos a entrar con toda energía desde esta reunión realizada el día de hoy. Bueno, y como ustedes saben, hay criterios distintos dentro del proceso de revisión, hay criterios subjetivos, también lo sabemos, hay criterios que surgen como recomendaciones cuando los técnicos van a hacer una visita y luego se vuelven obligatorios, hay una serie de interpretación de la norma, hay ambigüedad en la norma que ya sabemos que durante muchísimos años los desarrolladores, las familias principalmente que no han podido recibir sus viviendas a tiempo, pero también los presupuestos estatales lo han sufrido; hay costos adicionales por nuevas obras difíciles de asumir, hay tiempos prolongados sin respuestas claras y aquí

1 nosotros hemos ido vehementes en decir que no es solo culpa del AyA, es culpa también
2 del BANHVI, de las entidades autorizadas y de los desarrolladores, que son los primeros
3 en que tienen que estar al tanto de cómo funciona, de cuál es la ley, porque ya sabemos
4 que nosotros como ciudadanos tenemos el deber de conocer cuál es la ley y nadie tiene
5 que llegar a explicarnos cuál es la ley, tenemos que partir de eso.

6 Ha habido muchísimos retrasos en tiempos y en plazos de parte de las entidades y también
7 del BANHVI, y creo que así lo dejamos claro, también dejamos claro al AyA que era
8 suficiente que dejáramos de trabajar como islas, entre el Sistema Financiera Nacional para
9 la Vivienda y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y que somos de los
10 mismos, no es posible que con inversión pública para las familias de más escasos recursos
11 sigamos majándonos la manguera y tenemos total anuencia de parte de la Presidencia
12 Ejecutiva de la Gerencia General del AyA y también de doña Paula Bogantes, para seguir
13 trabajando así y esa ha sido la línea en este gobierno. Entre los otros hallazgos es que ha
14 habido poco acompañamiento técnico preventivo, hay riesgo para la inversión pública, hay
15 impacto directo en las familias, que todos esos temas ustedes los requete conocen y hay
16 problemas de comunicación entre los actores, principalmente porque el Sistema Financiero
17 Nacional para la Vivienda funciona como una asociación pública o privada y esa conexión
18 de actores es difícil de interpretar y de aplicar para el AyA y por eso ha habido ciertas
19 interpretaciones.

20 A todos esos problemas nosotros propusimos una serie de soluciones, por ejemplo, que se
21 alinee la normativa aplicable durante todo el proyecto, que como les dije, doña Lourdes
22 Saúres se comprometió a revisar; unificar los criterios técnicos entre aprobación y
23 recepción; anticipar impactos financieros para las nuevas exigencias, para que así nosotros
24 podamos presupuestar y de hecho, una de las cosas que Paula Bogantes solicitó fue un
25 promedio de los incrementos en costos, que significa hacer los ajustes a la normativa y
26 cuántos proyectos en los últimos años han tenido que hacer ajustes a la normativa para la
27 recepción de plantas de tratamiento, no solo para entender el panorama, sino para se defina
28 que la norma tiene que usarse tal cual se tramitó en planos a la hora de recibirlos, sino
29 también para que podamos nosotros en dado caso presupuestar en el proyecto, estos
30 cambios que van a surgir en el proceso constructivo y a la hora de recibir las plantas. Definir
31 plazos claros para observaciones y apelaciones, ahí también estamos clarísimos que hay
32 mea culpa, no solo el AyA incumple con plazos, hablando nosotros como rectores del
33 sector, BANHVI, entidades, incumplimos con plazos... hay que instalar una mesa técnica
34 definitivamente para la recepción de proyectos, hay una modalidad de mesa técnica que se

1 usa para otros temas acá en el MIVAH, que vamos a ver si la implementamos así de esa
2 manera y continuar con esos espacios continuos de seguimiento y comunicación.

3 Como buena noticia también queremos contarles que si antes los desarrolladores o las
4 mismas instituciones veían al AyA como un monstruo con puertas cerradas, que no era
5 impermeable, hemos promovido que se realicen unas capacitaciones dirigidas solamente
6 al Sector Financiero Nacional para la Vivienda, ya empezamos a publicarlo en redes; son
7 tres capacitaciones para empezar, una ahora a finales de enero, otra para febrero y otra
8 para marzo, hemos pedido al BANHVI que... porque lo hemos trabajado en conjunto ahora
9 en esta Comisión, pero pedimos al BANHVI que lo difunda con todas sus bases de datos
10 de desarrolladores y entidades autorizadas. Hemos detectado que los fiscalizadores de
11 inversión no tienen la suficiente actualización de parte del Colegio Federado de Ingenieros
12 y de Arquitectos, que tenemos que exigir un poco más a los fiscalizadores de inversión sin
13 duda alguna y por supuesto, tenemos que trabajar en sanciones para las entidades
14 autorizadas y consecuentemente para los desarrolladores, que trabajan en proyectos
15 incumpliendo la norma, sabiendo que se está incumpliendo la norma y con errores
16 constructivos que tienen que definitivamente sancionarse, todo eso lo hablamos hoy.

17 Voy a pasarme a esta parte, porque es más o menos las propuestas de soluciones, son
18 esos avances generales que se han tenido en la Comisión y voy a pasar los proyectos
19 icónicos que nosotros quisimos exponer a doña Paula y al AyA, que han sido proyectos que
20 durante muchísimos años han estado estancados en el BANHVI y que no han sido
21 recibidos; ustedes saben cuál es Limón 2000, pero lo más importante es que hemos definido
22 una serie de acciones y plazos, que si bien estas acciones y plazos tuvieron que haber
23 ocurrido en los últimos tres meses, se definieron prácticamente en el último mes del año
24 pasado. para que finalmente se pueda abrir la licitación, para que se haga un diagnóstico
25 del estado actual de toda la red sanitaria y la planta de tratamiento del Limón 2000, para
26 que así teniéndose ese diagnóstico se pueda sacar una nueva licitación para ver cuál
27 empresa entra a reparar todos los problemas que tiene, todas las obras correctivas.
28 Hablamos detalladamente sobre el tema de las silletas, definitivamente el AyA dice que las
29 silletas no van a ser recibidas como están, igual vamos a tener un reporte técnico para que
30 veamos el tema de las silletas, pero definitivamente... adelante, Guillermo, lo vi con la mano
31 levantada.

32 **Director Alvarado Herrera:** Sí, gracias, doña Marisol. Veo, yo quisiera primero preguntarle
33 a la Administración dos temas con respecto al Limón 2000; Limón 2000 es un proyecto de
34 bono comunitario muy viejo, que incluso el hecho que el AyA se atrasara en darnos las

condiciones técnicas del proyecto, para ir al proceso licitatorio de construcción, el proyecto tuvo que disminuirse, los alcances del proyecto inicialmente eran muchísimo más grandes y teníamos que ver efectivamente por decirlo una cosa, todo el tema de la tubería de distribución estaba contemplado... al final, tal fue el retraso del AyA, dando las consideraciones técnicas para poder lograr licitar el proyecto, el proyecto sufrió cambios y se le dedujo. Y lo segundo, por decirlo así, lo que hicimos nosotros fue desarrollar un proyecto de cooperación que ocupaba en ese momento el gobierno de la República y yo lo que quisiera entender, por supuesto felicitándola por este esfuerzo, por qué nosotros si contribuimos más bien a alcanzar un objetivo propio del gobierno, en este caso del AyA, yo por lo menos hasta ahora oigo que el AyA señale la no aceptación de las obras de la planta. Doña Eloísa ha estado también en esta Junta y me gustaría....

Sra. Castro González: No es de la planta, es de la red de tuberías.

Director Alvarado Herrera: Por eso interrumpí, porque incluso la red de tuberías no estaba contemplada, cuando el proyecto se atrasó tanto y los recursos ya no alcanzaban, se modificó. Entonces por eso era mi pregunta con la Administración, por qué estamos hablando ahora de ver la red si no estaba contemplada, el proyecto se disminuyó y por qué estamos hablando de una aceptación del AyA de un proyecto que se ha venido construyendo, porque ellos así lo solicitaron en aquel momento como una prioridad del gobierno y nos están tratando aquí como si fuera de un constructor privado. No sé si me explico, pero quisiera que la Administración me contestara sobre esto, que por lo menos yo hasta ahora me entero.

Sra. Castro González: Sé que don Walter le va a responder específicamente, pero me adelanto solamente a esta parte. Toda la inversión que se hizo fue para la planta y fue para adecuarla a los requerimientos de la normativa de la recepción, sin embargo, había errores constructivos en la red sanitaria y esos son los que todavía no han permitido la recepción oficial por parte del AyA, pero don Walter...

Sr. Muñoz Caravaca: Muchas gracias, ahí cabe aclarar y recordar el alcance, porque no es solo la planta de tratamiento es el sistema tratamiento de agua residuales, que incluye también toda la red de colectores y subcolectores que tiene el barrio Limón 2000. Aquí tal vez le voy a ceder la palabra a Mariella y a Esteban para que aumente un poquito más esta aclaración, pero sí, el proyecto sí ha estado siempre contemplado en las tuberías también, don Guillermo. Adelante, Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, correcto, el proyecto de bono colectivo incluyó la construcción de toda la red sanitaria con toda la tubería, las cajas sifón frente a las propiedades, para

que después cada familia de forma independiente ya conecte desde donde tiene su tanque séptico actual hacia la casa sifón; todos los pozos y la construcción de la planta de tratamiento y de ahí la tubería de desfogue hasta el punto de vertido, eso era el alcance y siempre se ha manejado de esa manera, el alcance original del proyecto de bono colectivo. El AyA empieza a hacer los procesos para la recepción de la obra constructiva allá como por el año 2020–2022, si no me equivoco y empieza haciendo una inspección a la planta de tratamiento, ellos hacen la inspección a la planta de tratamiento y nos hacen todas las observaciones que ya ustedes conocen y es donde vienen todos los financiamientos adicionales.

Una vez que termina la planta de tratamiento, el AyA después hace la inspección de la red y es a partir de esa inspección de la red y los informes que se generaron hasta el año pasado, que entonces tenemos estas situaciones ahora con la red sanitaria. Pero originalmente las observaciones y los informes del AyA eran con respecto a la infraestructura de la planta propiamente dicha, ellos no habían llegado a revisar la red todavía, la red fue revisada hasta el año pasado.

Director Alvarado Herrera: Gracias, Mariella.

Sra. Castro González: Si les parece seguimos y hacemos las preguntas al final, solamente para poder exponerles todos los puntos. Quiero agradecer también, olvidé decirlo al inicio, el apoyo de Mariella y de Walter, además al apoyo de Alejandro Jiménez que se unió también al equipo, para que sintetizáramos toda la información en esta presentación que hicimos hoy.

Directora Presidente: Mari, pero perdón. No solamente en la presentación, sino que han venido trabajando semana a semana... bueno, cada 15 días todos los miércoles en una Comisión conjunta que conformamos MIVAH, AyA y eso es lo que nos ha permitido avanzar en algunos proyectos por lo menos y tener sobre todo la claridad de en qué está cada proyecto y cuál es la hoja de ruta que debemos de tener para cada uno de esos proyectos. Adelante.

Sra. Castro González: Okey, esto es lo que quería contarles sobre Limón 2000. Sobre 28 millas tenemos a las familias en este momento contenidas, porque ya había mucha presión de nuevo... las familias, por supuesto, que ven sus casas a medio construir y además ven que no hay movimiento de ningún tipo y entonces hay mucha presión de parte de las familias para que el proyecto avance, como ustedes saben, actualmente hay un avance del 81%, las viviendas están prácticamente concluidas al 97% con un resalgo de un 66% en infraestructura, la falta de recepción ha hecho que haya un deterioro progresivo y riesgos

de seguridad y exposición al vandalismo de las viviendas, la reactivación del proyecto depende de definir el criterio técnico del AyA; está programada una visita a solicitud del desarrollador al AyA directamente, ellos tuvieron una reunión desarrollador y AyA; y AyA le aceptó una visita al desarrollador para hacer una revisión final de las juntas cementadas que ustedes saben que ha sido el problema. No hay un descarte absoluto... doña Eloísa ahorita le doy la palabra, no hay un descarte absoluto para la no recepción de estas juntas cementadas y hay una posibilidad todavía de que sean recibidas, así que entonces la visita está programada para el 28 de enero y vamos a dar tiempo a esta visita, para que se tomen las decisiones necesarias.

Directora Ulibarri Pernús: Marisol, es que tu presentación no está, por lo menos yo no la veo.

Sra. Castro González: ¿No la están viendo?

Directora Ulibarri Pernús: No, yo no.

Directora Presidente: Ahí tal vez aprovechar el espacio Marisol, para agregar yo. 28 millas que es de AJIP, evidentemente tenemos toda una situación compleja con AJIP, él no acepta que la junta cementada no era lo que tenía que hacer, hemos logrado negociar con AyA para que vaya por lo menos a ver si hay alguna forma de que acepten, el 28 de enero van para allá, pero posiblemente sí AyA acepta las juntas cementadas, para lo cual Lourdes fue clara en que tendría que hacer una excepción de la norma y debidamente respaldado legalmente. Entonces el desarrollador continuaría trabajando según lo que nos indicó, sin embargo, fue claro en que si no lo aceptaba el AyA, él iba a demandar y ahí entonces se viene un escenario complejo, porque tenemos que tomar acciones con respecto a este desarrollador. Adelante, Mari.

Sra. Castro González: Okey, les decía sobre 28 millas, entonces en caso de que se aceptase el criterio técnico sobre las juntas cementadas, presentamos dos escenarios hoy a Presidencia y también al AyA, se podrían reactivar las obras en buena teoría y se retomaría los trabajos pendientes siguiendo todo el proceso legal y administrativo, que debe seguirse en el BANHVI y en esta Junta Directiva. En caso de que no se aceptara el criterio técnico, se coordinaría la rescisión del contrato, de forma paralela se tendría que iniciar un proceso de contratación, etcétera... que ustedes saben que eso tomaría muchísimo más tiempo estimado para marzo del 2026 siendo muy optimistas, pero bueno. Quisimos exponerlo así para que fuera claramente entendido en la reunión de hoy, yo creo que estuvimos bastante claros.

Solamente queríamos agregar acá que estos proyectos, tanto Limón 2000... bueno, Limón 2000 la planta de tratamiento está lista y la red sanitaria está al 100%, solo faltan las correcciones al tema de las silletas y de algunos errores constructivos en la tubería y en 28 Millas, la planta de tratamiento está al 19% y la red sanitaria al 100%. Hicimos un repaso de todos los proyectos que nosotros hemos consignado en esta Comisión como prioritarios para el BANHVI, gracias a toda la retroalimentación que hemos tenido de parte de Mariella y entonces vimos en los proyectos Sergio I y Sergio II, que ya están con una obtención de idoneidad técnica del AyA y un trámite en el caso de Sergio I con la Municipalidad de Sarapiquí; cuando Sergio II está esperando un informe de idoneidad también de parte del AyA y en revisión de la Gerencia General, sin embargo, conocimos que en la reunión que tuvo don Antonio Iglesias, representante de AJIP en el AyA, él informó que tanto don Sergio I y don Sergio II tenían juntas cementadas y al parecer el AyA desconocía esta información. Entonces por alguna razón don Sergio lo comentó y entonces ahí ya indicó que tiene que hacer la revisión de esa red sanitaria antes de ser recibidos ambos proyectos, solamente para que estén informados.

Con el tema de El Porvenir, se logró ya que el INDER lleve a Junta Directiva el tema de la donación de un terreno que está a nombre de INDER, para que quedara a nombre de la Municipalidad, unos terrenos de servidumbre y ya se espera que se realice el traspaso del terreno en los próximos días y ya esta planta estaría prácticamente por recibirse, solamente una revisión final del AyA, que nos dijeron que no va a generar más observaciones.

En el caso de San Martín de Siquirres, contarles que el BANHVI está realizando gestiones en la Municipalidad de Siquirres también y que hay un nuevo informe de inspección técnica con requerimientos adicionales, nos dijeron que son como ocho requerimientos, ahí nos comprometimos a que, por favor, el BANHVI se comuniqué con la entidad autorizada y presione, pero nosotros lo vamos a hacer también en la Comisión que se reúnen el próximo 14 de enero y presione para que estos ocho requisitos sean atendidos de forma expedita, para que podamos salir de esta planta de San Martín, que tiene desde el 2014 de estar diseñada y desde una solicitud de recepción de hace casi 7 años. En Jardines del Río ya hay un aval técnico otorgado y ya se enviaron hoy unas observaciones que estábamos esperando de parte del desarrollador al AyA, una respuesta, unas observaciones legales, al parecer, al igual que Llanuras de Canaán, esos ya también estarían prácticamente listos... bueno, Jardines del Río con el aval técnico otorgado y Llanuras de Canaán con una revisión pendiente del AyA.

1 Bajo Tejares, como ustedes saben, este proyecto se está tramitando con bono colectivo, se
2 está a la espera... hoy también doña Grettel hablo con Fundación para ver cómo estaba
3 esto, se están esperando unas respuestas de parte del BANHVI, para el tema de Bajo
4 Tejares, así que ya también le pedimos al BANHVI que nos ayude a agilizar eso, para que
5 Bajo Tejares que tiene una orden sanitaria vigente y una condición de extrema insalubridad,
6 se puede atender en el corto tiempo posible.

7 En La Angosta conformamos una Comisión específica y ahí yo desde el Ministerio de
8 Vivienda me comprometí a buscar fondos externos de cooperación internacional para
9 saneamiento, para buscar hacer un diagnóstico, lo que ocupamos inicialmente son como
10 ₡70.000.000 (Setenta millones de colones) alrededor de ese monto, para hacer un
11 diagnóstico de lo que se requiere mejorar en esta planta de tratamiento, que como saben e
12 incluso, si estoy mal me corrigen, pero lo último que recuerdo es que nos había indicado de
13 parte del BANHVI, que hasta había renunciado la empresa que daba seguridad a la planta,
14 por el problema de inseguridad en esta zona de La Guácima.

15 Como saben ustedes, Santa Fe, también hemos venido impulsando para que se trabaje en
16 el rediseño de la planta de tratamiento y finiquitar el contrato con FUPROVI, para que se
17 realice una nueva contratación y se realizan las obras requeridas.

18 En El Cacao ya se hizo una visita coordinada desde la Comisión, para hacer un diagnóstico
19 general de parte del AyA y se está realizando la limpieza y el diagnóstico de todo el sistema,
20 con un plan de acción para atender la orden sanitaria que estaba ya al límite.

21 En Vistas de Miravalles, ignorar aquí que está en Quepos, está incorrecto, como ustedes
22 saben, está en Guanacaste... se está trabajando en el rediseño, el proceso constructivo; y
23 con Emmanuel Ajoy, nosotros hemos venido también dando seguimiento con el BANHVI
24 este proyecto, estamos dando una respuesta técnica de parte del BANHVI para ver si hay
25 un pozo de captación de aguas residuales o aguas negras más cercano a la planta de allá,
26 sin embargo, hoy supimos de parte de doña Lourdes que las mejoras que tiene que
27 hacerse a esta planta que está en Nicoya y que es del AyA son muchas y no son tan
28 rápidas, así que ella ve que esta opción de que desviemos el agua desecha hacia esta
29 planta, la ve lejana y difícil, así que yo creo que vamos a tener que, Walter, revisar otra vez
30 la posibilidad de ampliar o mejorar la planta de tratamiento que tiene actualmente los
31 proyectos. Y esos son con dotación de agua potable que también hemos venido viendo en
32 la Comisión, lástima que no está don Marcos hoy, porque él era el que en algún momento
33 nos había dicho que dónde estaban las gestiones que estaba haciendo el Ministerio, para

1 atender los proyectos que estaban estancados y detenidos... bueno, esto era lo que
2 queríamos enseñarle desde hace algunos meses.

3 Con Esparzol, con Juan Pablo II y con Ivannia, se le pidió acompañamiento al AyA para que
4 hiciéramos los pasos en conjunto. Yo le decía a Alejandro en la mañana que los proyectos
5 del BAHVVI no son tantos, que sí podemos tener un acompañamiento más activo de parte
6 del AyA, para que los errores no se vean hasta el final o que no estemos esperando el
7 listado de pendientes para hacer las correcciones, sino que vayamos trabajando de acuerdo
8 con la norma y para llegar a la revisión y que todo esté bien, que sería el escenario ideal.

9 Y bueno, solamente aquí destacar logros importantes de proyectos que han avanzado en
10 los últimos meses, que no está de más recordarlos, La Flor, Aurora de Luz, Loma Linda que
11 estamos avanzando y que hemos venido trabajando fuertemente, La Esperanza, Boulevard
12 del Sol y El Porvenir de Batán; y eso era lo que queríamos presentarles. No sé si alguien
13 quiere agregar algo o consultar algo, estoy super atenta.

14 **Directora Presidente:** Nada más agregó que a estos proyectos que la Viceministra acaba
15 de presentar, se le suman una serie de otros proyectos, que no solamente tienen
16 problemáticas con el AyA, sino que nosotros manejamos desde aquí y también el mismo
17 AyA tiene otros proyectos más también, esta matriz continuará creciendo. Creemos que
18 rondan los 32–35 proyectos, pero vemos que va un avance importante, pero sobre todo hay
19 una gran disposición por parte del AyA a trabajar conjuntamente; los miércoles nos vamos
20 a reunir la Comisión y vamos a estar durante el mes de enero y todo el trimestre
21 reuniéndonos todos los miércoles, para lograr definir, por ejemplo, una... que ya existe,
22 pero no queremos darlo por sentado, comunicaciones y procedimientos respecto a los
23 cumplimientos que deben de acatar los desarrolladores en el momento de desarrollar, por
24 ejemplo, una planta de tratamiento de aguas residuales y también el AyA se comprometió
25 a revisar, que ellos no estén haciendo una... ¿cómo se llama, Mari, la palabra?

26 **Sra. Castro González:** Una aplicación retroactiva de la norma.

27 **Sra. Castro González:** Una aplicación retroactiva de la normativa, porque uno de los
28 problemas es que se presenta un proyecto, que nos aprueba el AyA con normativa, no sé,
29 por ejemplo 2017, pero a la hora de recibirlo nos evalúan basado en normativa 2025, por
30 supuesto que nunca vamos a coincidir y además, esto nos mete siempre en sobrecostos
31 de hasta el 163% según las estimaciones de Alejandro Jiménez, lo cual es una locura.
32 Entonces hoy tuvimos por dicha mucho impacto en la reunión que tuvimos con doña Paula
33 y con doña Lourdes, los equipos y ellos accedieron a revisar que esa situación no vuelva a
34 ocurrir y además, a que trabajemos en comunicaciones sobre los requerimientos, a la hora

de construir plantas de tratamiento, que por ejemplo, hoy revisamos 16 proyectos, de los 16 proyectos 10 eran problemas con plantas de tratamiento. Doña Eloísa, adelante.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, muy bien, tengo unas preguntas. Marisol, una de las cosas más importantes que siempre dijimos que se dieran y yo creo que no suceden, es que la gente del AyA debe acompañar el proceso de la construcción de las plantas de tratamiento, de tal manera que no lleguen después a decir que no están bien las cosas, ahí estaba oyendo no era la planta de tratamiento, pero digamos la tubería de distribución en Limón 2000, que ahora las silletas no las aceptan, ¿dónde estaban ellos mientras ese trabajo se hizo? el tema es que el AyA, toda esa producción, además estamos hablando de recursos públicos, no estamos hablando ni siquiera de inversión privada. Con recursos públicos resulta que no dan seguimiento, ni inspeccionan, ni acompañan en el proceso, no sé si eso se ha hablado ahorita que estás en esas reuniones un poco, para ver si eso es posible.

Sra. Castro González: Definitivamente es una de las malas prácticas del pasado, que no había acompañamiento y que las instituciones trabajaban como islas, o sea, que es sorprendente que no se comunicaran, es uno de los planteamientos como soluciones que tenemos, pero yo creo que es parte del compromiso y yo creo que una muestra de ese compromiso, es que todos los técnicos del AyA han estado participando activamente, Walter y Mariella no me dejan mentir, han estado participando activamente en las sesiones de la Comisión que hemos tenido, se conectan aunque estén en gira y hemos tenido una buena respuesta.

Yo creo que es un buen momento que tenemos que aprovechar para lograr avanzar en lo máximo posible, en compromisos rotundos de que si exista ese acompañamiento, como yo les dije antes, no es que hay demasiados proyectos por atender o por acompañar, el AyA puede atenderlos y los técnicos pueden tener ese espacio para dar soporte.

Directora Ulibarri Pernús: Ahora, estamos en ese momento en una etapa teórica, en el sentido de que se está hablando, se está ofreciendo y se está diciendo que sí.

Sra. Castro González: No, pero sí.

Directora Ulibarri Pernús: No, más bien me imagino que estamos en ese momento teórico, porque todavía no se ha empezado por parte del AyA a mostrar un cambio, porque realmente... pueden haber sido muy solos, pero es que el AyA realmente es famoso, no solamente con los proyectos del Banco, sino que en general con los proyectos habitacionales, donde esas actitudes predominan. Entonces me imagino que están en propuestas, en planes, en todas estas cosas, pero mi pregunta es, ¿cuándo vamos a empezar a ver al AyA moviéndose en la línea que están tomando los acuerdos?

1 **Sra. Castro González:** Ya han hecho visitas, han acompañado, en la última visita fueron a
2 Cacao con Grupo Mutual, fue Álvaro Araya a hacer la visita. Yo creo que sí hemos tenido
3 un cambio y el cambio ha venido desde que llegó doña Lourdes a la cabeza del AyA.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahora voy a una pregunta en esa misma línea, porque resulta
5 que en otras ocasiones nos ha tocado, estando en el Banco, porque estando en desarrollo
6 proyectos era una cuestión de tú a tú a veces llegar a acuerdos, en el que hoy en el Banco
7 yo vengo oyendo esta situación sistemáticamente de todos los proyectos y el cambio que
8 hace el AyA de la normativa y entonces no les importa... cambian y ahorita te pido tal cosa
9 y tal otra. Entonces mi pregunta es, ¿cómo hacer para que un proceso como este que
10 ustedes han iniciado se mantenga una vez que cambie el gobierno?

11 **Sra. Castro González:** Tenemos un convenio de cooperación, que doña Marcela nos va a
12 mandar a más tardar hoy, que estaba en revisión de parte del BANHVI, que es el único que
13 nos falta y que tiene desde agosto aproximadamente estar en revisión; entonces nos lo va
14 a mandar hoy y vamos a firmar el convenio que va a garantizar que la Comisión exista y
15 que exista ese seguimiento activo de los técnicos de todos los equipos.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, ese documento me estás diciendo que está desde agosto
17 en el Banco.

18 **Sra. Castro González:** Sí, estaba en revisión del Departamento Legal, pero ya conversé
19 con don Walter, para que nos lo envíen.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Walter no puede ser estemos desde agosto ahí.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya lo conversamos, ya lo coordinamos, ya Marcela me indicó y
22 vamos adelante con eso, esto queda listo, firmado mañana.

23 **Directora Presidente:** Pero sobre todo, es importante agregar que hoy de hecho la línea
24 de Paula Bogantes fue “no pueden seguir tropezando con las mismas piedras, trabajen en
25 procedimientos totalmente de la mano ambas instituciones, para solucionar esta
26 problemática”; y la idea es que durante este trimestre nosotros, junto con el AyA, saquemos
27 procedimientos claros que se le comuniquen a los desarrolladores y a las entidades
28 autorizadas y si es necesario se capacite, para que ya no se continúe con esta misma
29 mismas prácticas. Pero como lo indica Marisol, la buena noticia es que con doña Lourdes
30 tenemos total y absoluta anuencia a colaborar en ese sentido.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo estoy escuchando que la señora parece que por parte de
32 ella todo está bien, lo que pasa es que uno tiene que prepararse para los cambios, tanto
33 dentro del AyA, como en el Ministerio, como en el mismo Banco.

1 **Directora Presidente:** Exacto, eso es lo queremos dejar listo ahora en este trimestre doña
2 Eloísa, de acuerdo.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, y lo último, quiero ser realista, porque yo participé
4 Marisol, en un convenio interinstitucional para atender La Carpio y estaba Raimundo y todo
5 el mundo ahí, La Carpio siguió exactamente igual y eso fue en el 2008, duró unos años el
6 convenio, todo el mundo se reunía y de todo, pero de las reuniones no pasábamos a la
7 acción.

8 **Directora Presidente:** Les doy noticias de La Carpio; con La Carpio el Ministerio de
9 Planificación nos aprobó los recursos del fondo de preinversión y ya justamente hace 20
10 minutos estaba hablando con el Ministro del MIDEPLAN, ya ayer los aprobaron en la Junta
11 Directiva del Fondo de Preinversión y ya van a salir con el proceso de contratación del
12 master plan de La Carpio, solicitud del Presidente de la República antes de que termine el
13 gobierno de él, debemos de entregarle a la comunidad el plan maestro de La Carpio, con
14 un decreto para que independientemente del gobierno que continúe no tenga forma de
15 nuevo ejecutarlo, ya lo tenemos avanzado.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** No voy a ser negativa en todo eso, pero es que con La Carpio
17 se hicieron tantas cosas y este máster plan, o sea, planes de lo que se iba a hacer,
18 presupuestos, todo eso se ha hecho en La Carpio, Dios quiera que pasemos del máster
19 plan a la realidad y se den los recursos, porque ahí sigue los \$4.000.000.000 (Cuatro mil
20 millones) en La Carpio desde el 2008 que es bono colectivo. Básicamente lo que quería
21 decir es que sí tenía que quedar esto, aunque quede todo esto, no sé cómo hacer... bueno,
22 eso que estás haciendo, Marisol, tiene que quedar muy claro para las nuevas autoridades,
23 para que alguien lo asuma y continúe, porque si no, no llegamos a nada.

24 **Sra. Castro González:** Doña Eloísa, yo he compartido con usted durante muchísimos años
25 el calvario que sufre el BANHVI y las empresas con la recepción de plantas, yo creo que
26 aquí es mucho la cabeza del AyA, yo creo que el 99% que logre permear en los
27 departamentos técnicos, pero vamos a hacer todo el esfuerzo para que ese convenio quede
28 bien amarrado y que haya continuidad.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, y que las nuevas autoridades del BANHVI tengan eso bien
30 claro también, para que sean exigentes, porque tenemos a nivel operativo gente, pero a
31 nivel más estratégicos es muy importante que estén enteradas y que asuman las
32 autoridades, la nueva Junta Directiva asuma eso como buen reto, gracias.

33 **Directora Presidente:** Gracias. Don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Gracias, yo quisiera felicitar doña Marisol por el esfuerzo, sin duda alguna necesario desde hace muchos años, incluso como usted lo decía, lo conoce cuando estaba del otro lado de la acera. Igual que doña Eloísa, yo aspiro a que efectivamente haya cambios en el AyA, hoy gracias a Dios promovidos por la cabeza de la institución, pero la cabeza de la institución tiene razón para que esto tenga de continuidad y quienes hemos laborado en la administración pública, como me imagino don Julián, las cosas quedan institucionalizadas cuando efectivamente cambian los procedimientos, los reglamentos; a mí no me preocupa que siempre hemos tenido voluntad política, a mí lo que me preocupa es que queden establecidos los cambios procedimentales y reglamentarios. Así que si la cabeza ha señalado que lo que pretende la Comisión, es que se dé esos cambios procedimentales y reglamentarios, yo por lo menos le sugiero que ese es el objetivo que hay que perseguir.

Sra. Castro González: Recibimos su consejo, don Guillermo, gracias y lo tenemos muy presente, vamos a procurar que así quede.

Director Alvarado Herrera: Voy ahora a lo que yo levanté la mano. Lo primero les rogaría que me pasen la presentación.

Sra. Castro González: Con mucho gusto.

Director Alvarado Herrera: Más si existiera como algún documento de minuta, que haya ido registrando lo que fuiste poniendo en la presentación, yo lo agradecería; yo quiero revisarlo y voy a decir por qué lo quiero revisar... yo hoy me he enterado de cosas que no sabía, no sabía lo que está pasando en el proyecto que lleva muchísimos años en La Guácima o en Nicoya y hemos visto en el transcurso de los años temas relacionados con esas plantas de tratamiento y yo pido la información para poder revisarla.

Sra. Castro González: Sí, señor.

Director Alvarado Herrera: Porque sinceramente yo lo que quisiera es ver cómo la Administración nos informa de lo que hoy nos ha informado el MIVAH.

Sra. Castro González: Ha sido un trabajo en conjunto don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: No, lo sé, pero usted aquí está como Viceministra del MIVAH y a mí la que me está informando es doña Marisol Castro, no quisiera por supuesto, desvalorizar el soporte técnico de la institución que siempre lo ha tenido, yo eso lo tengo clarísimo. Lo que pido es me remitan la información para yo poder revisar y ver los aspectos que yo no sabía y nada más hago el hincapié, porque don Walter también es funcionario público desde hace mucho tiempo, de que quién debería informarnos de estas cosas hacer la Administración. Cuando a mí me hablaron de la planta y voy a terminar ese comentario

1 con ese ejemplo, para mí Limón 2000 el problema aparte de los financiamientos adicionales
2 que fueron solicitados por cosas del AyA, lo último que supe era que el pleito de la persona
3 que había que ver aquel terreno, Mariella, ¿cómo se llamaba? o Walter, que había que
4 llegar a la negociación con aquel señor, que al final se dejó una parte del terreno, yo no
5 sabía aun cuando ahora Mariella me aclara que el tema de las tuberías está contemplado
6 y que de eso está bien porque hasta octubre creo que me dijo que se dio el recibimiento de
7 eso.

8 El segundo tema, es que quisiera revisar por algo que cuando vimos 28 Millas y don Walter
9 debe de recordarse, en esas preocupaciones que tiene doña Eloísa que la ha vivido usted
10 en el sector privado y yo como miembro de Junta Directiva, no con todos los años que dice
11 Eloísa que tengo, pero sí con los que tengo, yo había señalado que esto de las uniones
12 cementadas, había en el caso de 28 Millas, si mal no me recuerdo don Walter, había sido
13 recomendado por una empresa especializada, como Durman.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, recomendaciones del fabricante Durman.

15 **Director Alvarado Herrera:** Así es y entonces, sin por supuesto desconocer también el
16 carácter técnico del AyA, dije, "Bueno, y ya nos presentaron el análisis técnico de por qué
17 si la empresa especializada señala que ahí corresponde más bien ese tipo de
18 infraestructura, porque el AyA cree que tiene que ser la flexible", porque ahí no es un asunto
19 de voluntad política, es un asunto de una discusión técnica que alguien nos dice "No, es
20 que ahí esas uniones no van", cuando al fin y al cabo la empresa especializada estaba.
21 Entonces en ese segundo punto de por qué revisar la información, quisiera ver si dentro de
22 28 Millas o incluso ya dijiste algo que me preocupó, que don Sergio I y II tenían las mismas
23 uniones y ahora la gente del AyA dice que lo va a revisar, digamos que para mí no es muy
24 razonable, porque la gente ya vive ahí, ¿qué, la van a sacar? o vamos a cortar y decirles
25 que van a tener que esperar porque tenemos que volver a hacerlas. No quiero entrar en
26 esto porque tenemos todavía muchos puntos en agenda, pero luego que nos puedan pasar
27 la información y si hay minuta nos la puedan pasar, para poder entonces poder ver más en
28 detalle los proyectos presentados y las situaciones de las que alguna me estoy enterando
29 por el informe del MIVAH, gracias.

30 **Sra. Castro González:** Gracias, don Guillermo, le envío la minuta.

31 **Directora Presidente:** Adelante, don Walter.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, doña Grettel, yo deseo agradecer de verdad, que esto ha
33 sido una coordinación y un trabajo que doña Marisol nos ha estado colaborando desde que

ella llegó y asumió el Viceministerio y hemos estado ya dando buenos resultados y buen acercamiento con él allá.

Sí deseo aclararle a don Guillermo y voy a aclararlo inclusive con datos, porque nosotros sí hemos presentado informes a la Junta de la situación general de cómo están todas las plantas, los problemas que han tenido y también a nivel específico. Pero como le digo, no voy a entrar en discusión ahorita, voy a buscar la documentación y la fecha en que se han presentado y la Junta sí ha tenido conocimiento de todos estos temas, pero sí deseo aclarar esto, porque sí me llama la atención de que se diga que no se les haya presentado y que él no estaba enterado y que la Administración no haya dado comunicación con respecto a estos problemas de las plantas, cosa que sí se ha dado, como le digo, sistemáticamente, durante todos estos años que yo he estado acá en funciones como Subgerente y como Director FOSUVI en su momento.

Pero voy a buscar información, voy a coordinar con David para buscar bien cuándo fueron que se hicieron esas presentaciones y con eso les paso ustedes un oficio o un informe.

Directora Presidente: Gracias, don Walter. Don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Muy rápido, porque aquí no se trata de debatir, vuelvo a repetir lo que dije, hay información que hoy se dio que yo no recuerdo que se haya presentado; cuando yo digo eso, es así, que no recuerdo y quiero revisarla. Igualmente, ustedes saben que siempre el día siguiente estas cosas le pido a don David cuál fue el último informe presentado por la Administración, porque incluso en las últimas sesiones dijiste lo mismo, le pregunté a don David, fuimos a los últimos informes y no teníamos esa información, pero por supuesto yo me encargaré de ver cuáles fueron los últimos informes. No, nosotros hemos tenido informe de la Administración con respecto a las plantas, a su recepción, a la problemática que tenemos e incluso le damos presupuesto cuando nos lo solicitan, pero de lo que se trata es de ver por qué, si es que realmente no es así que no se ha informado o porque no tenemos algún mecanismo que desarrolle un seguimiento sobre proyectos, como la Guácima o como Nicoya, gracias.

Directora Presidente: Eso que acaba de decir don Guillermo es sumamente importante y de ahí me tomo para decir, además conecto con lo que dijo doña Eloísa, este esfuerzo nace de una idea nuestra, pero resulta que en mayo cambia el gobierno, esto no puede estar liderado por el MIVAH, porque yo no sé qué va a hacer el próximo Ministro o la próxima Ministra; el Banco por sí solo debe tener una herramienta de seguimiento de proyecto por proyecto, desde que inicia hasta que termina. Yo no sé si con el famoso Optimus se va a hacer esta tarea o no, pero es absolutamente necesaria, se tiene que llevar el track de cada

proyecto desde el momento en que inicia hasta el cierre por completo, porque ahorita lo estamos haciendo aquí en el Ministerio, en esta Administración, pero quién garantiza que la próxima Administración lo vaya a hacer y la siguiente Administración y así. Esto no debería ser una labor del MIVAH, debería ser una herramienta que tenga el Banco, pero bueno, eso es para otra discusión amplia, para ver con que contamos, si Optimus lo va a hacer o no lo va a hacer y si no lo va a hacer, buscar recursos para el diseño y la contratación de esa herramienta. Ya no veo más manita levantadas... listo, entonces muchísimas gracias, doña Marisol por la presentación.

Sra. Castro González: Con mucho gusto, a la orden.

Directora Presidente: Gracias, excelente trabajo. Don David, adelante, informe sobre los resultados de la nueva aplicación de la metodología sobre la tipología de terreno del proyecto Cerro Azul.

4° Informe sobre resultados de la nueva aplicación de la metodología sobre la tipología de terrenos del proyecto Cerro Azul

[Se incorpora a la sesión la señora Fabiola Álvarez Varela, funcionaria del Departamento Técnico]

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, en este caso vamos a ver el informe sobre los resultados de la aplicación de la metodología sobre tipología de terrenos del proyecto Cerro Azul, en este caso, la entidad autorizada es Grupo Mutual y la empresa que está presentando la tipología sería la empresa constructora Gestionando Hábitat S.A; algunos datos del inmueble, en este caso propietario es Desarrollos Inmobiliarios Cerro Azul, la ubicación es la provincia Guanacaste, cantón de Nandayure, distrito de Carmona y el poblado de Carmona, el área total que estamos analizando en este caso es una hectárea, son 16,308 metros cuadrados, en este caso una hectárea y 6,308 metros cuadrados; tenemos todo lo que es lo que corresponde al plano catastro y folio real y el total de soluciones habitacionales, en este caso, que se están proponiendo es de 56 soluciones. En este caso la tipología ingresó en agosto, se tuvieron ahí algunas consultas, se realizaron algunas mesas de trabajo con la empresa desarrolladora de la entidad autorizada y el documento ya final se obtuvo en el 18 de noviembre del 2025, igualmente que el tema anterior, por un asunto de agenda no se había podido traer a Junta Directiva.

1 Acá tenemos la ubicación gráfica de lo que es el terreno, en este caso está en el punto rojo
2 que pueden ver donde se indica Cerro Azul, es donde se ubica el terreno que estamos
3 analizando, como pueden ver se ubica cerca del poblado de Nandayure del barrio Bello
4 Horizonte. Como primer componente, tenemos lo que es la documentación remitida, en este
5 caso el uso de suelo, la disponibilidad agua potable, la capacidad hídrica, la disponibilidad
6 eléctrica, tenemos lo que es el estudio de suelos, la prueba de infiltración, pruebas de
7 verificación de nivel freático, tenemos el plano catastro y tenemos las curvas de nivel a cada
8 metro.

9 Acá tenemos en este caso el factor de sustitución de terreno y tipo de cimentación, en este
10 caso el puntaje dos, se plantea la construcción de vivienda en mampostería con losa de
11 fundación sobre una sustitución de 60 centímetros de lastre compacto. Acá tenemos lo que
12 es el factor diferencial de nivel, en este caso en particular, se considera la curva de nivel
13 mayor elevación que es 102,40 y la más baja de 93,60 dentro del área urbanizable, lo que
14 da una diferencia de 8,8 metros cuadrados; el puntaje es uno en este caso.

15 Luego tenemos lo que es el factor dependiente del terreno en verde, en este caso se
16 analizan tres perfiles de terreno señalados y se obtiene el promedio de 3,69%; en este caso,
17 el perfil rojo es la diferencia de altura que es de 4.2 en 82 metros de distancia; el perfil azul
18 tiene una diferencia de altura de 2,8 en una distancia de 146 metros cuadrados y el perfil
19 amarillo, la diferencia de altura es de 4 metros en una distancia de 70; se observa que la
20 pendiente es negativa con el punto más alto de acceso en el sentido transversal del lote,
21 en este caso el puntaje es cuatro. Luego tenemos el factor de sistema de tratamiento de
22 aguas residuales, la planta de tratamiento de aguas residuales, se calcula la longitud de
23 total de la tubería desfogue, es decir, la que conecta todos los pozos sanitarios y la tubería
24 de fluente hasta el cabezal, lo que da aproximadamente 385, aquí nada más declarar que
25 la tubería de desfogue desde el punto de la planta de tratamiento hasta el punto final de
26 desfogue, tenemos que es 71 metros lineales... luego con el análisis se obtiene que el
27 puntaje, aquí nada más vamos a hacer una corrección, es de dos., aquí considerando que
28 adicionalmente a la planta de tratamiento se necesita o se requiere un medio de impulsión,
29 que se debe rebajar al puntaje máximo obtenido, en este caso era de tres y se le resta un
30 punto y en este caso sería dos el puntaje del sistema de aguas servidas.

31 Acá tenemos lo que es toda la red sanitaria y en la parte superior izquierda tenemos lo que
32 es la tubería de desfogue desde la planta de tratamiento. El factor de obras externas para
33 la dotación de agua potable, en este caso la disponibilidad de agua potable se encuentra
34 frente a la propiedad, por lo que no se requieren obras externas para conducir el agua

potable hasta esta, en este caso al no requerirse obras adicionales el puntaje sería cuatro. Acá tenemos que el puntaje total, en este caso, el factor de sustitución del terreno por tipo de cimentación sería dos, el factor de diferencia de nivel es uno, el factor de pendiente del terreno es cuatro; acá el sistema de tratamiento hacemos una corrección y es dos, el factor de obras externas para la dotación de agua potable es cuatro y el total de puntuación sería 13, en este caso queda en el rango de decisión por parte de la Junta Directiva si el terreno es para el desarrollo del proyecto habitacional.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias, veo manita levantada. Doña Eloísa, adelante, por favor.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita, el tema de la planta de tratamiento que estoy entendiendo que debe ser de impulsión, porque no va a trabajar por gravedad, ¿qué opciones realmente tiene esta planta de impulsar y alguna salida cercana?, ¿y qué altura es?

Sr. Serrano Chavarría: En este caso, Fabi, si me ayuda con el análisis.

Sra. Salas Rodríguez: Don David, si nos pone la diapositiva anterior o la que sigue, es la de las líneas amarillas.

Sra. Álvarez Varela: En realidad ellos están indicando que se necesita la tubería de impulsión y cuando yo realicé el análisis, por eso se quita el puntaje, pero con los perfiles que me están indicando no se necesitaría, porque la planta de tratamiento está más arriba que el cabezal o el punto desfogue, aproximadamente 9 metros más abajo, entonces realmente no se necesitaría. Sin embargo, si se toma en cuenta que no se necesita, se aumenta un punto más a esta calificación, el puntaje total sería de 14 e igualmente quedan el criterio de análisis por parte de ustedes.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y por qué aquí aparece 11 como puntaje?

Sra. Álvarez Varela: Eso fue el error que corrigió Esteban.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Dónde lo corrigió, qué puntaje tendría entonces?

Sr. Serrano Chavarría: En este caso, el factor de sistema de tratamiento de aguas servidas sería tres...

Sra. Álvarez Varela: Dos y sumando el punto de que no requiere impulsión tres y el total quedaría en 14, pero de igual manera queda en el segundo criterio, porque el segundo criterio va de 11 a 15.

Sr. Serrano Chavarría: Doña Eloísa, en ese caso en particular ellos están indicando que sí se requiere un sistema de impulsión, por eso es que nosotros le estábamos quitando el punto acá y que quedaba en dos, sin embargo, no sabemos si a la hora de hacer el análisis,

1 si la impulsión se requiere para el sistema interno de la red y no así para el área de desfogue
2 de la planta, ese criterio ellos serían en este caso, obviamente los encargados del diseño y
3 demás, y al indicar que efectivamente se requiere un sistema de impulsión, nosotros nada
4 más verificamos efectivamente de que el punto se le reste, sin embargo, haciendo nuestro
5 análisis, ya sea que se le quite o no ese puntaje, siempre queda dentro de la valoración de
6 la Junta Directiva.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, pero queda mejor calificado, más bien si es un sistema
8 de impulsión, yo diría que es bastante negativo porque esta planta tiene que hacerse cargo
9 el AyA, porque esto es un desarrollo habitacional, no es un condominio.

10 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, efectivamente.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Al AyA le tocaría.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Creo que es municipal, porque la disponibilidad de agua nos la
13 otorga la Municipalidad, podemos revisar eso.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, por favor, revisemos eso.

15 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, es la Municipalidad de Nandayure.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Y cuántas plantas de tratamiento tiene esa Municipalidad, ya lo
17 saben, como para saber si tiene capacidad de manejo, ¿me explique con la pregunta?

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, sí se explicó, eso todavía no lo tenemos doña Eloísa, esa
19 información no la manejamos. Recordemos que esta es la revisión super preliminar y que
20 en todo caso, si se le da el visto bueno para que continúen el trámite, ellos tienen que
21 continuar realizando los análisis, los estudios completos y postular el proyecto, ahí
22 vendríamos a analizar ese tipo de situaciones y que, visto bueno para continuar con el
23 trámite, tampoco representa un compromiso nuestro para el financiamiento posterior, pero
24 esa información ahorita no se mantiene.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, lo que pasa es que si le damos el okey, yo sé que no le
26 estamos asegurando nada, pero es un paso bastante bueno y el okey lo va a llevar a diseño
27 esta gente y a invertir ya, etcétera... entonces es importante; yo creo que, aunque es aquí
28 apenas muy previo lo del terreno, sí se está metiendo ya en algún análisis más profundo.
29 Contame una cosita, lo de terrenos, el procedimiento que viene ahora nada más por pura
30 curiosidad, qué decía con respecto a este tipo de cosas

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Con respecto a lo de las plantas, se mantenía muy similar a este.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Califica similar?

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, califica similar el punto de desfogue y baja puntos si requieren
34 impulsiones o pozos especiales o cualquier otra.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, de hecho, baja puntos si requiere impulsión, recordaba algo
2 de eso.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto. En todo caso, si ustedes necesitan que se amplíen
4 más detalles, por ejemplo, este conocer... si la Municipalidad necesita eso, en todo caso
5 para eso es esta decisión, y para eso se trae a Junta Directiva, ustedes pueden decir,
6 "Necesitamos, por favor, que el desarrollador y la entidad autorizada amplíen más los
7 criterios para nosotros entonces poder tomar una decisión", no es que aquí en este
8 momento hay que decir sí o no definitivo, sino que es parte también de ese proceso de
9 revisiones en según la metodología.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Correcto, gracias.

11 **Sra. Salas Rodríguez:** Con gusto.

12 **Directora Presidente:** Gracias. Don Guillermo.

13 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, vamos al cuadro final de puntuación, por favor.
14 Mariella o los muchachos de del Departamento Técnico, sobre las obras externas en la cual
15 siempre he señalado que, si viéramos proyectos aprobados y construidos por la institución,
16 siempre hay una aprobación de obras externas, que incluso son solicitadas por el AyA, me
17 podrías Mariella analizar cuáles son esas obras.

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Aquí don Guillermo no hay, por eso obtiene cuatro puntos en total,
19 en este proyecto nos están otorgando ya disponibilidad de agua frente a la propiedad, no
20 hay que hacer obras externas, no hay que ampliar acueducto. Inclusive dice, para un
21 desarrollo urbanístico de un máximo de 58 casas habitacionales.

22 **Director Alvarado Herrera:** Estamos haciendo 56.

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señor.

24 **Director Alvarado Herrera:** Dame el cuadrito otra vez, por favor. El tema de la pendiente
25 del terreno, me lo podrías también analizar, por favor.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, en ese también obtiene todo el puntaje, don David tal vez si nos
27 vamos a ese factor de pendiente, se analizan tres perfiles y se obtiene una pendiente
28 ponderada del 3.69%, con esta calificación se le da todo el puntaje, ¿cuál es aquí un poco
29 mi preocupación? pero ya es un tema más de gusto, diría yo; es que el proyecto tiene una
30 pendiente negativa con respecto a la calle pública, es decir, vamos bajando y eso implica
31 entonces esa impulsión que hablan en el sistema sanitario e implica también una serie de
32 obras para el desfogue de las aguas pluviales adicionales, por esas condiciones es que el
33 proyecto no nos está pasando.

Si este proyecto tuviera esas otras condiciones y esa pendiente fuera realmente positiva, muy probablemente sí hubiera brincado al otro puntaje y entonces ya se hubiera aceptado, esa situación implica entonces que hay que invertir en bombeo, que hay que invertir para sacar las aguas residuales de los lotes aquí de más abajo y que hay que hacer canalizaciones, ya no se pueden frente a la propiedad, sino hacia otros puntos, para la parte del desfogue pluvial y es por eso entonces que se nos cae con esta puntuación a discutir.

Director Alvarado Herrera: Perfecto, otra vez el cuadro, por favor. El tema de la sustitución de terreno y la cimentación, me imagino para la construcción de las casas, hálame de eso, porfa.

Sra. Salas Rodríguez: Okey, esto es una calificación que se hace dependiendo del tipo de cimentación propuesta; aquí como la fundación es una losa, nosotros tenemos ahí dentro del reglamento, dependiendo del tipo de cimentación y la profundidad de explante que esta tenga, así se le va a dar una puntuación. Las losas de fundación se les dan puntaje de dos, porque además tiene una sustitución de 60 centímetros, cae con ese puntaje, pero eso no quiere decir que no sea una buena solución... no, más bien, es una solución muy aceptable y común en el desarrollo; lo que pasa es que sí, este tipo de solución, como no es una cimentación convencional, se le da un puntaje de dos.

Director Alvarado Herrera: Así es, dame otra vez el cuadro. El tema del factor de diferencia de nivel era por lo que estabas explicando con el carácter de negativo.

Sra. Salas Rodríguez: La diferencia de nivel es desde la curva más alta hasta la curva más baja, cuánto es lo que hay y aquí hay una diferencia de 8 metros, esa diferencia de casi 9 metros, porque son 8,80 metros, nos da el puntaje de uno y además de que esa pendiente es negativa con respecto a la calle.

Director Alvarado Herrera: Yo quisiera recordar, como vos lo hiciste, que al fin y al cabo el proceso de maduración, que este fue un trámite previo que pidió la Contraloría General de la República para tener como un mecanismo de evaluación previa; pero el proceso de maduración de los proyectos está a cargo del sector privado y corre bajo su propio riesgo. Y lo segundo, ese proceso de maduración del cual él corre el propio riesgo, en este sistema previo que nos pidió la Contraloría y que le hemos llamado tipificación de terrenos, está claro desde el análisis por el informe legal con el asesor legal de ese entonces, que no crea ningún derecho, lo único que tenemos es un mecanismo que nos permite efectivamente ver cuáles proyectos creemos que ni siquiera empiecen ese proceso de maduración, como para tener alguna clase de instrumento, que de una vez le diga al constructor, "Vea ese terreno no reúne condiciones como para ir al financiamiento". En el caso de cuando viene a Junta,

entonces lo que valoramos son efectivamente por qué no logró el puntaje como para no venir a Junta y el único tema que veo aquí por el análisis que ustedes han hecho, es el tema de la planta de tratamiento y este problema de nivel con respecto a la calle.

Ante eso yo sinceramente no tengo ninguna problemática de decirle a la entidad autorizada, como lo hemos hecho en otras oportunidades, que puede continuar el proceso siempre y cuando en el momento en que se presente el proyecto a la entidad autorizada, ellos tengan que ver la razonabilidad técnica y económica con respecto a esos dos factores apuntados. No sé si me estoy explicando, doña Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, señor, claro que sí, justamente esos dos factores van a hacer que el proyecto posiblemente incremente un poco más los costos, con respecto a otros similares que no tengan esa particularidad, pero sí, es completamente válido, la entidad tiene que hacer esa razonabilidad.

Director Alvarado Herrera: Así es, porque al final voy a esperar a ver cuáles fueron los ajustes que se dieron por lo que hemos hablado, no podíamos generalizar un mecanismo de evaluación para todo el país, cuando sabemos que es un país que tiene tan diversas conformaciones en sus suelos y bueno, voy a esperar el punto siguiente. Pero si me lo dicen a mí, yo creo que el proceso que deberíamos de hacer es alertar a la entidad autorizada, del análisis de razonabilidad en materia de los dos temas que han sido aquí analizados y seguirá bajo el propio riesgo del constructor el proceso de maduración, cuando vea que nosotros hemos señalado a la entidad autorizada que debe de velar y ver con propiedad si este proyecto al final llega a su presentación esos dos factores.

Con respecto al tema de la Municipalidad, solo que esté equivocado en el proceso de maduración, si al final la Municipalidad otorga los permisos respectivos, el que tiene la responsabilidad entonces del mantenimiento y seguimiento de esa planta, es la Muni; yo no voy a meterme a evaluar si la Municipalidad tiene la capacidad. Si da las autorizaciones correspondientes, el servicio público tiene que darse, la única forma que el servicio público no se dé, es porque hubo consideraciones técnicas que lo rechazaron... pero bueno, no voy a entrar en ese tema de legalidad, solo quería dar lo que siempre he conocido yo en materia de la responsabilidad de las instituciones públicas, a la hora en que aprueban las cosas y por tal motivo tienen que brindar los servicios, gracias.

Directora Presidente: Gracias, don Guillermo. Doña Eloísa, adelante.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, unas preguntitas más, este terreno yo quería entender a qué distancia estaba del centro urbano más cercano.

Sra. Álvarez Varela: Aproximadamente a 500 metros como se puede ver en ese mapita.

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahí donde dice barrio Bello Horizonte.
- 2 **Sra. Álvarez Varela:** Correcto.
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Como a 500 metros y obviamente ya hay... estoy viendo así si
- 4 puedo ver, veo como que hay un pobladito ahí enfrente.
- 5 **Sra. Álvarez Varela:** Sí, exactamente, esa parece ser una vía en desarrollo, pero hacia el
- 6 sur se puede ver el tejido urbano, que ahí es donde hay más equipamiento urbano, está el
- 7 parque, la iglesia y hacia el lado donde dice centro turístico Nayuribe, es donde está el
- 8 colegio y algunas otras instituciones.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Y aquí esto, lo que está aquí abajo que está cerca, a 500
- 10 metros, ¿cómo se llama, es Nandayure ya?
- 11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso es Carmona, el centro Carmona de Nandayure.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, me imagino que está bien con todos los servicios y de
- 13 todo.
- 14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, ahí tiene todo.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Lo otro el tema de la salida del desfogue de aguas
- 16 pluviales, estoy entendiendo bien que necesita hacer un sistema de impulsión, ¿o escuché
- 17 mal?
- 18 **Sra. Salas Rodríguez:** No, es la de aguas negras, doña Eloísa.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, aguas negras sí, definitivamente que es un problema, pero
- 20 el de aguas pluviales viene bajando sin ningún problema, ¿cae al río, hay un río ahí?
- 21 **Sra. Álvarez Varela:** Sí, correcto, hay un río, si pueden pasar a la diapositiva donde se ve
- 22 el diseño de sitio ahí, en esa hacia el norte se ve una quebrada y hacia la izquierda también
- 23 hay otra, que es hacia donde está el desfogue sanitario.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, cuando se está hablando de 8,80 metros, es del punto
- 25 más alto al punto más bajo, ¿pero tenemos partes del terreno en puntos intermedios donde
- 26 se va a poder desarrollar? porque como no veo curvas de nivel aquí no comprendo.
- 27 **Sra. Álvarez Varela:** En realidad ahí sí están las curvas de nivel, pero por la imagen se ven
- 28 super borrosas, pero sí, de hecho, para ese punto que están...
- 29 **Sra. Salas Rodríguez:** Hay otra diapositiva que sí se ven mejor, perdón.
- 30 **Sra. Álvarez Varela:** Es que ahí se ven bastante borrosas por la trazabilidad del planito.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no veo nada.
- 32 **Sra. Salas Rodríguez:** Ahí se ven un poquito más, pero sí tiene razón doña Eloísa.
- 33 **Sra. Álvarez Varela:** Sí, de hecho, esas son las que se ven y están a cada metro, realmente
- 34 la diferencia del nivel entre el punto más alto y el punto más bajo son 8 metros.

Directora Ulibarri Pernús: Claro, pero entre ellos es un terreno que va bajando suavemente, no es mucha pendiente.

Sr. Muñoz Caravaca: No es quebrado, inclusive vea que tiene una pendiente promedio de 3.63%, prácticamente plano.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, eso está muy bien. Y lo último que voy a preguntar, la población, ¿cuál es la propuesta? ¿a qué población ellos proponen atender? ¿y dónde está ubicada?

Sra. Álvarez Varela: Realmente con respecto al nuevo reglamento de tipología actual, la parte social no se revisa.

Sra. Salas Rodríguez: Esa, doña Eloísa, la estamos incorporando en el nuevo reglamento, pero en el vigente no se revisa.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cuál empresa es esta, perdón? mandaron el nombre.

Sra. Salas Rodríguez: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cuál es?

Sra. Salas Rodríguez: Gestionando Hábitat y la entidad autorizada es Grupo Mutual.

Directora Ulibarri Pernús: Ya sé de quién es esta, sí está bien. Pero no te dice que va a la población inmediata, que está a los 500 metros...

Sra. Salas Rodríguez: Esa es una directriz que ya todos deben de saber y conocer, pero en este momento no se evalúa, porque no está dentro de los parámetros del reglamento vigente.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, perfecto, gracias.

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias, ¿tenemos algún acuerdo que votar?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, señora, deben decidir si les damos el visto bueno para que continúen con el proyecto o si les decimos que no estamos de acuerdo.

Directora Presidente: Perfecto, entonces sometemos a votación.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, ¿puedo intervenir un minutito?

Directora Presidente: Claro, por supuesto.

Directora Ulibarri Pernús: El tema de la salida de las aguas negras, se está hablando de que hay que impulsarla al exterior, en el que vamos a ver ahora lo ponemos como punto negativo, porque precisamente eso es un costo... no solo es un costo actual, sino que hay que mantenerlo, porque el sistema de aguas negras ahí la tendría que mantener la Municipalidad, ¿sería así? con todo el desfogue, la impulsión y todo.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, sí, señora.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, gracias.

1 **Directora Presidente:** Bueno, sometemos entonces a votación.

2 **Director Alvarado Herrera:** Como lo señalé anteriormente, yo estoy de acuerdo en
3 continuar el proceso, siempre y cuando dentro del acuerdo se le haga ver a la entidad
4 autorizada, que debe de ver dentro de la razonabilidad económica, los dos temas abordados
5 aquí, que me imagino que la Dirección Técnica puede ayudarle a don David a redactarlo.
6 En la búsqueda nada más de que tanto el constructor como la entidad autorizada, sepan
7 que es uno... si continúa en el proceso de maduración, este es un tema que ya la Junta se
8 lo indica a la entidad y en el caso de la entidad, que, si este proyecto al final llega a
9 presentarse, efectivamente tiene un mandato el Banco de ver con mayor propiedad, toda la
10 razonabilidad de costo con respecto a las dos cosas que se discutieron de carácter técnico.
11 Si fuera así doña Grettel, yo lo aprobaría en firme.

12 **Directora Presidente:** De acuerdo, gracias. Adelante.

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

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

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

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo nada más quería decir que si el sistema de aguas negras es
17 de impulsión, me imagino que eso va a impactar en los costos de este proyecto, no solo me
18 imagino, segurísimo va a impactar en el costo porque no es con caída libre, sin ninguna
19 impulsión. Eso sería la parte que más me preocupa de proyecto, es un tema que entiendo
20 que será la Municipalidad la que se va a hacer cargo, sin embargo, los costos van a correr
21 a cuenta del Sistema Financiero y me tendría que estar bien clara de que al final de cuentas
22 esta situación no encarezca el proyecto suficiente o bastante, sin embargo, por el momento
23 le voy a dar mi visto bueno para que avance y veamos a ver cómo está el tema de los
24 costos.

25 **Sr. López Pacheco:** Perfecto, pero me parece que faltó don Julián.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Voto en firme.

27 **Sr. López Pacheco:** Don Julián no se le escucha... no, se retiró, ahí está, pero seguro se
28 levantó.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Él avisó que se iba a ausentar, ahí mandó un mensajito en el chat
30 de Teams.

31 **Directora Presidente:** Estamos entonces listo, muchísimas gracias.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Adelante, Mariella y Esteban con el siguiente punto.

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

34 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]

5° Versión definitiva de la propuesta de modificación del “Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)”

Sra. Salas Rodríguez: Bueno, señores, esta es la versión definitiva de la propuesta de modificación del reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas, que le llamaremos R-001... no sé por qué ahí quedó 18, porque que eso debería ser 26, ese es el año en el que se aprueba el reglamento, posiblemente es un fallo ahí basado en el reglamento anterior que se aprobó en el 2018. Este reglamento ya nosotros lo habíamos presentado el año pasado y se habían hecho una serie de observaciones por parte de don Marcos Carazo y doña Eloísa, estas mismas observaciones posteriormente fueron analizadas en la Comisión; es importante que sepan que este reglamento fue revisado en esa Comisión, que también participan don Marcos Carazo y doña Eloísa y un desarrollador, Alan Calvo, del sector privado también que nos colaboró en el desarrollo del mismo.

Voy a ir exponiendo las diferentes secciones, hay algunas partes que se mantienen exactamente igual como el reglamento que hemos expuesto anteriormente y vamos a hacer una comparativa con respecto no que expusimos en septiembre, sino con respecto al vigente, para que vean qué fue y a dónde están los principales cambios.

El artículo primero habla de la finalidad del reglamento, lo que acabamos de decir que se aplica para los S01, que lo que busca garantizar es que la inversión de los recursos del FOSUVI y los recursos que se den para los subsidios, estén un poquito más garantizados y que eviten incurrir en gastos significativos de diseño y tramitología a desarrolladores y entidades autorizadas en proyectos que definitivamente no son viables; en este artículo, en el reglamento original decía que se iba a someter a revisión y valoración anual, actualmente se está proponiendo para que esta revisión sea cada 3 años y que eventualmente si es necesario hacerla antes, pues que se pueda hacer antes.

El artículo 2, habla de la aplicación obligatoria, aquí estamos diciendo que es obligación de toda entidad autorizada y desarrollador, presentarla para todo proyecto S01 y esta parte se mantiene muy similar, solamente se complementa y se mejora la redacción con respecto al reglamento vigente.

Se incluyen estos dos artículos, el tercero sería la aplicación del procedimiento, el procedimiento actual se aplica en el BANHVI y tiene tres factores: Aceptado, rechazado y uno intermedio, que es en el que cayó justamente el proyecto que acabamos ver, que es el que se trae a Junta Directiva. La propuesta es ahora, primero que el responsable de realizar estos análisis ya no seamos nosotros como Banco, sino que sea la entidad autorizada y los proyectos se calificarían entonces ahora en dos fases, o se acepta o no se acepta; el no acepta no es un rechazo absoluto, sino significa que el proyecto o el terreno podría ser sujeto a algún rediseño a nivel de anteproyecto o de algún otro sistema que se pueda mejorar y que pueda ser aceptado. Importante es también que este nueva propuesta de reglamento, incluye de que si el desarrollador financia en un porcentaje alguna de esas obras, entonces obtiene el puntaje con respecto al porcentaje de ese financiamiento, por ejemplo, si tiene que desarrollarse obras externas para la dotación de agua potable y estas obras externas el desarrollador las va a asumir al 100%, entonces ahí le estaríamos otorgando el 100% del puntaje de ese factor; si él las va a financiar a un 50%, entonces se le estaría otorgando un 50% del puntaje de ese factor, esta es también una de las mejoras significativas.

Y se incluye ya también un artículo 4, en donde viene un glosario de diferentes definiciones sobre los términos de aplicación del reglamento.

Después vendrían el artículo 5, 6, 7 y 8, aquí es donde ya se explica la metodología de evaluación, donde se tiene un primer componente que es justamente eso que acababa doña Eloísa ahora, es el componente de evaluación de entorno y las condiciones urbanas, inclusive el tema de familias y todo, un análisis más social que la metodología vigente no la tiene, se está incluyendo esta y todo eso está definida en el artículo quinto, en el primer componente.

El segundo componente que está definido en el artículo sexto es una verificación documental, que vengan las disponibilidades, los usos de suelo, los planos con curvas de nivel, etcétera. El componente número tres que está definido en el artículo siete, ya sería la aplicación de los factores que son los que dan ese puntaje, en el nuevo reglamento o en esta nueva versión, estamos proponiendo seis factores diferentes, ahora más adelante se los voy a ir exponiendo uno por uno y en el componente cuatro, que estaba en el artículo ocho, serían ya los criterios de decisión según la puntuación obtenida.

Para ampliar un poco el componente uno, que es la evaluación del entorno y las condiciones humanas, aquí esta sección, como les decía, es completamente nueva, se incorpora a la versión vigente y aquí se evalúan aspectos como fuentes de empleo, ubicación estratégica

del terreno, capacidad instalada de los servicios públicos, diagnóstico integrado de desarrollo, accesibilidad transporte público, análisis de riesgos naturales, evaluación de riesgos antrópicos, caracterización preliminar de los beneficiarios, el famoso radio de los 4 kilómetros con los servicios básicos que no puede estar más allá de preferencia del terreno, porcentaje de aprovechamiento del terreno y una estimación preliminar de costo de la solución habitacional; todo esto estaría siendo evaluado en el componente uno. En el componente dos, que es la verificación documental, se mantiene vigente con algunas mejoras, incluyendo la carta de disponibilidad telecomunicaciones e incluyendo el permiso desfogue pluvial y se modifica un poco el reglamento vigente con respecto al estudio de factibilidad que se tiene que presentar, el resto de documentación es la misma, estudios de suelos y demás planos de catastro, que no voy a entrar en mayor detalle de eso, pero son las que generalmente pedimos... prueba de capacidad de infiltración, etcétera.

En el componente tres, que es ya dónde venimos a definir los siete nuevos factores, el reglamento vigente tiene solo cinco factores, aquí se están incluyendo dos factores más y uno de esos factores es este primero que estamos viendo. El primer factor, lo primero que vamos a evaluar es entonces la integración social y territorial, aquí vamos a evaluar la ubicación funcional del terreno con relación a tres criterios; el primero, acceso a bienes y servicios; el segundo, distanciamiento del transporte público y el tercero, empleo y coherencia con las políticas públicas nacionales de ordenamiento territorial. Entonces este factor uno va a tener un puntaje máximo de tres y cada uno de estos criterios va a tener un puntaje máximo de un punto, por ejemplo, en el primer criterio que es acceso efectivo y oportuno a los bienes y servicios sociales, cuando tenemos acceso a salud y educación dentro de los 5 kilómetros va a obtener un punto; si tenemos esa distancia entre 5 kilómetros y 8 kilómetros va a tener medio punto y a más de 8 kilómetros ya no va a tener puntaje. Para el tema de movilidad vamos a trabajar exactamente muy parecido dependiendo de las distancias, si el transporte público funcional está a 1 kilómetros o menos de donde se ubica el proyecto, le vamos a dar un puntaje de uno; entre 1 kilómetros y 2 kilómetros un puntaje de 0.5 y más de 2 kilómetros ya no cumple condición habitable. La tercera, eso es un poco de la política pública de ciudad compacta y el uso eficiente del suelo, del asunto aquel de los cuadrantes urbanos y demás, le damos un puntaje de uno cuando el proyecto se ubica en zona urbana consolidada o en expansión; medio punto cuando se ubica en un poblado o en una zona parcialmente urbanizada y un cero, cuando el desarrollo es completamente aislado, disperso y de baja densidad sin justificación territorial.

Entonces, con esto ya estaríamos con el primer factor que es el nuevo, novedoso con respecto al reglamento vigente. El factor dos, sí existe en el reglamento vigente, pero se hicieron algunas modificaciones con respecto a los puntajes y se incorporó una calificación diferenciada, para los desarrollos en vertical, que esto también fue parte de muchos de los cuestionamientos, que el reglamento vigente generaliza más que todo desarrollos en horizontal. Entonces aquí el factor de sustitución de tipo de suelo y cimentación evalúa el tipo de cimentación propuesta que va de acuerdo con las características geológicas del terreno, según los resultados de los estudios de suelo; para un desarrollo horizontal cuando es una cimentación convencional, se evalúa también el nivel de desplante y con respecto a ese nivel entonces ya se le van otorgando cuatro, tres o cero puntos; igual si es dos a flotante tiene otro puntaje y si es con pilotes tiene otro puntaje. Eso para el tipo de desarrollo horizontal y en desarrollo vertical también se hizo el mismo ejercicio, con una cimentación convencional de losa flotante de pilotes, pero aquí la profundidad se trabaja un poco diferente por la dimensión de las estructuras a desarrollar.

El tercer factor es la diferencia de nivel entre terrazas contiguas, este factor se modificó y fue parte también de las últimas observaciones que se realizaron por doña Eloísa y don Marcos Carazo, en donde se quitó la puntuación esa que acabamos de ver, que hablaba desde la curva más baja hasta la curva más alta en todo el terreno y sentimos que es más importante evaluar esa distancia entre terrazas, porque finalmente el terraceo es lo que va a venir a afectar el grado de habitabilidad en la urbanización y que de alguna u otra manera también seguimos evaluando, que esa diferencia entre la primera curva del nivel y la última curva de nivel no sea tan alta. Entonces este factor se modifica de forma general, tiene un nuevo criterio de evaluación y un nuevo puntaje, y lo que permite ahora evaluar es la distancia vertical máxima que existe entre cada terraza adyacente... entonces yo tengo una terraza, a la par tengo otra, "Bueno, cuánto es esa diferencia de nivel", así se define los diferentes puntajes; si esa terraza tiene una diferencia de nivel de 1 metro o menos, se le da un puntaje de cuatro y si es más de 4 metros, ya tiene un puntaje de cero. Aquí también hacemos una aclaración, que cuando la diferencia entre esas terrazas contiguas sea superior a 7 metros, requiriendo la ejecución de muros de contención especiales, estructuras ancladas o pantallas, porque ya 7 metros es bastante, en este caso ya no sería financiable por el Sistema esta condición.

En el cuarto factor hablamos de la pendiente promedio, aquí esta sí se mantiene de acuerdo a lo que acabamos de analizar, lo único es que se incluyen aspectos para homologar la manera de evaluar este factor, se les definen bien cuáles son las zonas que se van a incluir

y cuáles son los perfiles que se van a evaluar y se define una fórmula, para que entonces todos los cálculos sean mucho más homogéneos y de igual manera, dependiendo del porcentaje de pendiente obtenida, así va a tener el puntaje.

El quinto factor es el tratamiento de las aguas servidas, este factor se mantiene, pero también se realizan algunas modificaciones en cuanto a los criterios de evaluación, aquí se evalúan las tres alternativas que tenemos en este momento para el tratamiento de aguas servidas; un tratamiento individual; un tratamiento colectivo con planta de tratamiento o la opción de un colector público externo, dependiendo de cada uno de estos que sucedan, así también hay las diferentes calificaciones. Si estamos hablando de una infiltración en los lotes individuales... bueno, aquí habla si se va a colocar, dependiendo de esa tasa de infiltración, cuántos van a ser los puntajes definidos y de acuerdo a la distancia entre el nivel freático y la superficie del terreno natural, ahí se van a ir haciendo una matriz para ir definiendo el puntaje y si caen, por ejemplo, terrenos de tasas de infiltración de 18 minutos con una distancia entre nivel freático de menos de 1 metro y medio, ese definitivamente no va a poder ser financiable, porque no sería aplicable para la técnica de drenajes. Tendría entonces que optarse por otra medida, entonces posiblemente el desarrollador va a decir, "No, no vamos a tratar las aguas de forma individual en los lotes, sino que vamos a ir entonces por la planta de tratamiento", que eso muchas veces es lo que sucede cuando no nos dan las capacidades.

El tema de la planta de tratamiento, aquí se modifica la calificación en función de la longitud de la tubería de desfogue, el sistema si requiere impulsión o no y el número de soluciones habitacionales del proyecto, entonces se definen rangos, por ejemplo, si estamos hablando de un proyecto que tiene 120 soluciones habitacionales y la longitud de tubería es de 400 metros o más, entonces ahí sí tendríamos un puntaje cero y así se fueron definiendo cada uno de los criterios, dependiendo de la cantidad de soluciones habitacionales contra la longitud de tubería de desfogue.

Y el último, que es el colector externo, aquí también se modifican los parámetros, si se sigue manteniendo la categorización, pero aquí entonces la calificación iría en función de la tubería externa, si se requiere ejecución de obras complementarias y el número de soluciones habitacionales, es muy parecido al anterior, lo que pasa es que aquí en lugar de contabilizar la cantidad de viviendas o de familias a ubicar, aquí estaríamos pensando en la longitud total de la tubería externa de ese colector.

En el factor número 6, hablaríamos de las obras externas del agua potable, aquí en este factor se evalúa la longitud total de esa canalización externa, aquí estamos hablando de,

1 por ejemplo, caso diferente a lo que sucedió con el ejemplo anterior en donde teníamos
2 disponibilidad de agua frente al lote; aquí es cuando nos dan una carta de capacidad hídrica
3 y nos dicen, "Necesito una extensión de ramal de 2 kilómetros", en función de esa longitud,
4 de esa extensión de ramal, es que vamos entonces a definir y darle la calificación. Se
5 incluyó además un factor de complejidad, porque no es lo mismo 200 metros de longitud de
6 ramal cuando yo voy por el derecho de vía de forma paralelo al derecho de vía, a diferencia
7 de 200 metros en donde yo tengo que cruzar un río y tengo que construir una estructura
8 que me soporte esa tubería por ese cruce del río... entonces dependiendo de la complejidad
9 por la cual se desarrolle esa tubería, entonces así hay un factor y eso entonces también va
10 a venir a implicar un cambio en la puntuación. Estos son los puntajes, irían de cuatro a cero
11 puntos dependiendo de la longitud de tubería y aplicándose el factor anterior, para eso en
12 el reglamento ahí está definido también la fórmula correspondiente que hay que aplicar.
13 Y el factor número seis, es el de las obras externas para desfogue pluvial, este factor no
14 existía antes en la calificación del reglamento vigente, es un factor completamente nuevo y
15 creemos también que es sumamente importante incluirlo y es muy similar al del agua
16 potable; tiene también un factor por complejidad, lo que les decía, no es lo mismo cuando
17 hay una conducción simple por el derecho de vía, a una donde haya que hacer un cruce
18 sobre una quebrada o que haya que construirle obras mayores de protección, por algún
19 tema de pendientes fuertes o que tenga que constituir servidumbre porque va a atravesarse
20 zonas privadas, etcétera... entonces, todos esos criterios se van a ir incluyendo y hay una
21 fórmula que va a hacer que se tome la longitud real de la tubería por ese factor de
22 complejidad y eso es lo que nos va a llevar después a poder ejecutar el puntaje que vemos
23 en la próxima diapositiva, que va de igual manera de cuatro a cero puntos. Y aquí hicimos
24 también una diferenciación, porque no es lo mismo en un proyecto el desfogue, cuando
25 estamos hablando de proyectos de 200 casas a proyectos de 80 casas, evidentemente aquí
26 hay un tema de economía de escala y mucho de la evaluación, a pesar de que esto se
27 evalúan aspectos técnicos, al final la realización de esta metodología es para buscar
28 proyectos que sean financieramente viables, por eso inclusive damos el puntaje total a
29 pesar de que sea una obra compleja, si el desarrollador asume ese costo nosotros le damos
30 el puntaje total porque al final eso es lo que busca este reglamento. Entonces, de igual
31 manera, por la economía de escala, se definieron diferentes opciones, esta es la calificación
32 para proyectos con hasta 80 viviendas, de 0 a 80 viviendas; hay otra calificación para de 81
33 a 150 viviendas y otra ponderación de calificación para proyectos con más de 151
34 viviendas... eso serían ya todos los criterios de puntuación.

La sección segunda, incluiría ya la metodología de evaluación, este es el componente cuatro, el artículo ocho y se incluyen aquí los criterios de decisión según la puntuación obtenida; aquí este se modifica porque antes teníamos solo cinco factores, ahora tenemos siete factores y a partir de la sumatoria de todos esos puntajes obtenidos, es entonces que tenemos una nueva puntuación y dos decisiones y dos criterios, el aceptado o el no aceptado. Con 19 puntos o menos estaría cayendo en el criterio no aceptado, aquí el terreno es objetado desde la perspectiva técnico-financiera; en esta categoría el proyecto deberá ser objeto de rediseño o replanteamiento en sus condiciones de desarrollo, no obstante, se reconoce su eventual pertinencia en las zonas con demanda habitacional insatisfecha o ausencia de alternativas viables.

Aquí la empresa deberá tomar la decisión si continúa con el proyecto o si lo sujeta a un rediseño, para obtener un mayor puntaje y con 20 puntos o más estaría siendo aceptado, en este caso no se formula objeción técnica por parte de la entidad autorizada, para que el proyecto continúe su proceso de maduración y en su momento pueda ser presentada la solicitud de financiamiento ante el Sistema.

Estos son algunos criterios que se incluyen cuando caen en no aceptado, cuando hay incumplimiento de condiciones de habilitantes mínimas establecidas en el factor uno, a pesar de eso, de que dé el puntaje correcto y que dé un 21, pero si no cumple las condiciones habilitantes mínimas que están en el factor uno, no podría financiarse. Caería también en una condición de no financiable, cuando, por ejemplo, en el factor dos, la sustitución de suelo tipo de cimentación sea incompatible con la modalidad aplicable.

En el factor tres, cuando las diferencias de niveles o terrazos con continuas requieran obras de estabilización complejas y hablamos de la diferencia de 7 metros o más. En el factor cuatro, cuando las pendientes superiores a los umbrales máximos establecidos se incumplan. En el factor cinco, cuando las soluciones de tratamiento de agua residuales técnicamente inviables se estén proponiendo según la normativa vigente. Y en el factor siete, cuando las obras externas del desfogue pluvial, cuya magnitud y complejidad o combinación de otros factores críticos, actúen los supuestos de no financiar habilidad.

Esta aplicación de las reglas de exclusión por acumulación de riesgo, cuando así se establezca expresamente por alguno de los factores también permitirían caer en categoría de no financiable; también hay que tomar en consideración todos los aspectos de condiciones de riesgo o zonas que no sean desarrollables por situaciones de... qué sé yo, que están en zonas protegidas o que eventualmente están en una zona de alto riesgo según

la Comisión Nacional de Emergencias o que pertenezcan a zonas que están siendo afectadas por algún retiro o demás, y que no se puedan desarrollar.

Se incorpora el artículo 9, que es el informe final de la entidad autorizada, como ahora esta metodología la va a aplicar la entidad autorizada, entonces se le va a pedir un informe que tiene que emitir, con el fin de este remitirlo a nosotros, para ir teniendo ese portafolio de todos los proyectos que están en gestión y en maduración, y se definen cuáles son los diferentes apartados y cómo tiene que ser la estructura de ese informe, no voy a detallar más porque es la confección de un informe.

En el artículo 10, habla del procedimiento de aplicación, aquí esto se modifica completamente, porque ahí se aclara que este procedimiento debe emitirse por parte de la entidad autorizada y qué es la entidad autorizada la que tiene que decir si objeta o no objeta la viabilidad del terreno evaluado y además, deberá remitir al banco de forma trimestral un informe que resuma todos los casos analizados durante ese periodo. En el artículo 11, se habla de la vigencia del dictamen técnico. En el artículo 12, de las limitaciones legales; el artículo 13, habla de la actividad discrecional; el artículo 14, de las obligaciones que tienen que sustentar las solicitudes; el artículo 15, de la fiscalización de las actuaciones; el 16, de la vigencia de la normativa y el artículo 17, de la revisión del reglamento, lo que les decía, originalmente decía que se iba a revisar todos los años, aquí se modifica para que se revise mínimo cada 3 años o antes, si hay criterio técnicos financieros e institucionales que así lo justifiquen.

El artículo 18, habla de la postulación de proyectos con modificaciones en parámetros evaluados, eso quiere decir que es cuando se repostula un proyecto que había caído en no aprobado, cómo tiene que volverse a presentar y qué además, que cuando presenten el proyecto a financiamiento, parte de los requisitos, además de los formularios y todo lo que ya tenemos establecido, la entidad autorizada tiene que mandarnos a decir, "Bueno, en su momento nosotros le aplicamos el reglamento de tipología si esto fue lo que obtuvo este proyecto", y después habla de un transitorio, que prácticamente lo que dice es que el reglamento entra en vigencia a partir de la fecha de publicación en La Gaceta, sin que esto afecte las solicitudes de financiamiento que se encuentren ya en trámite, entonces, lo que está en trámite en el Banco continúa con el reglamento anterior y a partir de su publicación de ahí para atrás se complementa; estarían entrando las nuevas solicitudes ya a la entidad autorizada. Creo que ahí terminamos doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Gracias, Mari. Don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Gracias, primero de las nuevas modificaciones técnicas a la evaluación que incluso ya se hacía, yo no me voy a referir porque viniendo de aportes técnicos de la calidad de la ingeniera Ulibarri, ingeniero Carazo o del ingeniero Calvo, para alguien que no ha construido ni la casa de un perro, por supuesto no voy a entrar en ese análisis, porque si ellos han hecho esas reconsideraciones es porque técnicamente están sustentadas. Yo tengo nada más dos observaciones que quería compartir con esta Junta Directiva, voy a ir a la que más me preocupa, doña Mariella, efectivamente le dejamos la responsabilidad de la valoración, según vi en el artículo 10, a la entidad autoridad de si cumple o no cumple, lo único es que quisiera evaluar con usted la necesidad de que exista la posibilidad, de que el constructor y desarrollador pudiera igualmente poder apelar parte del análisis que haga la entidad; si tiene mecanismos que él cree que han sido mal evaluados, que tenga la posibilidad pero no veo ahí Mariella, porque el artículo 10 solo señala que la entidad dice sí o no y que cuando dice sí, le informe al Banco para tener ese listado de proyectos o cartera de proyectos.

Entonces, quisiera primero me señalaras si eso es así o estoy equivocado, cuándo hay posibilidad o si se establece la posibilidad de que el constructor pueda apelar algún tipo de lo que él considera mal concebido en la evaluación... que creo que, por supuesto, es necesario, porque incluso me contradirá doña Marcela, eso es muy dado en la administración pública, que el administrado pueda también tener ese mecanismo de apelación. Ese es el primer tema, doña Mariella, no sé si me expliqué.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, don Guillermo, dentro el reglamento dice que si el proyecto cayera en no aceptado, no quiere decir que ya eso es un rechazo a portas, por decirlo de alguna manera, sino que el desarrollador puede modificar cualquier situación que considere. Ahora, el reglamento no habla... ¿perdón?

Director Alvarado Herrera: No, que sí oí lo que me estás indicando.

Sra. Salas Rodríguez: El reglamento no habla ni menciona temas que puedan presentar algún recurso, alguna apelación, porque eso tiene otra normativa diferente, evidentemente cualquier administrado puede apelar en su momento cualquier decisión que se tome en consideración; nosotros consideramos que no es necesario incluirla de forma explícita en el reglamento, porque de por sí ya es un derecho que se adquiere.

Ahora bien, si ustedes consideran que debe incluirse de una manera explícita por alguna situación particular, entonces para eso estamos, la idea es la presentación ya de la propuesta, pero definitivamente si necesitan que se incluya algún otro artículo, nosotros lo valoraremos. No sé, Marcela, si a nivel legal me secundas un poco con esto.

Director Alvarado Herrera: No, más bien, doña Marcela, ¿hay alguna normativa que permita que el constructor o desarrollador pueda a la entidad, no al BANHVI, porque yo sé que él puede acudir al BANHVI... más bien a la entidad.

Sra. Alvarado Castro: Efectivamente, tal como lo dijo Mariella y que el mismo don Guillermo está reconociendo que así es, toda persona le asiste el derecho al reclamo y los reclamos, llámese en jerarquía, recursos, recursos de revocatoria, apelación y para arriba los que existan. Las instancias a las que se recurre es... en una relación contractual yo le recurro, le apelo a la persona que está negociando conmigo, si esta persona o esta instancia no es la más alta en la jerarquía y no me resuelve a mi favor, yo tendré derecho a ir a una más alta. Yo considero que más bien no sería recomendable ponerlo en un reglamento, porque estamos incluso podríamos inducir error al constructor en este caso o al interesado en el otro caso de decir, "Bueno, me aplica la Ley General de Administración Pública con mis reclamos o me aplican solo estos", yo pienso que es preferible no ponerlo y que se sepa que aplican todos los de la Ley General de Administración Pública y con relación a ante quién, ni tampoco es necesario aclararlo, porque es evidente que no se van a venir directamente contra el BANHVI, si el BANHVI no está ahí de primero en la relación directa.

Director Alvarado Herrera: Pero sí, entonces está habilitado para hacerlo legalmente ante la entidad.

Sra. Alvarado Castro: Claro que sí, así es.

Director Alvarado Herrera: Gracias, Marcela, esa era mi primera duda. Ahora, quisiera ir al nuevo capítulo sobre los temas sociales, doña Mariella, si me lo proyecta ahí, por favor.

Sra. Salas Rodríguez: Qué pena, don David, ¿usted nos vuelve a colaborar, por favor?

Sr. López Pacheco: Claro, ya lo estoy buscando, voy a compartirles.

Director Alvarado Herrera: Ahí está, gracias, yo ahí tengo observaciones y quisiera volver a señalar. El radio de los 8 kilómetros según la reglamentación aprobada es para la ubicación de las familias con respecto al proyecto... perdón, voy a terminar, yo sé que en un par de proyectos ha habido una discusión, donde la Administración ha señalado que los 8 kilómetros era la ubicación, pero si mal no me recuerdo y yo este análisis incluso lo he hecho en el WhatsApp de Junta; lo que establecía la reglamentación es era la ubicación de las familias con respecto al proyecto, el tema de la ubicación de los proyectos con respecto al área de servicios. Ah, por cierto, en el tema de los 8 kilómetros de ubicación de las familias con respecto al proyecto, se señala también que las familias tendrían que utilizar los servicios donde está ubicado el proyecto, para no tener que tener familias en 8 kilómetros que al final reciben servicios en otros lugares y el tema de la ubicación del

proyecto con respecto a los servicios, siempre se ha señalado que tiene que estar cercano al área de los servicios, porque por supuesto la idea es que los proyectos de vivienda crean ciudad, lo único es que hemos definido a cuánto y en esa discusión volvía a citar al ex Ministro Pujol, sin haberlo normado señalaba que el proyecto no debería estar ubicado más allá de los 2 kilómetros. Precisamente, porque él es efectivamente catedrático en la universidad y de estos temas decía que es la distancia que puede caminar un niño para ir a la escuela, entonces yo quisiera clarificar ese punto.

El segundo tema que quisiera me pudieras ampliar Mariella, es el tema del transporte y si doña Eloísa estuvo en la Comisión también me lo podría poner, pero siempre lo que hemos considerado sin estar tampoco normado, es que el proyecto debe tener transporte público, que al final tiene una distancia del área de servicios. de lo que yo recuerdo todo proyecto debe tener entonces transporte para ir al área de servicios y quisiera me pudieran aclarar ese punto.

Y el tercer tema que quería ver, era este tema de las fuentes de empleo, que también necesito, Mariella, que me lo expliques, porque no todos nuestros proyectos están anclados a personas que tienen un empleo, algunos tienen un ingreso que no es generado por un empleo. Me recuerdo muchos casos que nos pasan las pensiones de madres solteras o incluso el tema del sector informal, que me recuerdo uno que a mí siempre me quedó grabado, que decía su ingreso era venta de empanadas y después he comprendido que mucha gente en la informalidad ese es el tipo de ingresos que tiene, pero bueno, no quiero más extenderme porque quisiera entrar en el análisis de las tres cosas. No sé si me expliqué, doña Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, don Guillermo. Efectivamente, como usted lo menciona, el reglamento... voy a llamarle población objetivo, pero tiene un nombre muy largo, en el capítulo 1 que trae toda la parte del glosario y las definiciones, el punto 19 habla de la zona de influencia y cito textualmente el reglamento dice, "Zona de influencia, radio de hasta 8 kilómetros de la zona donde se encuentran los servicios básicos y de equipamiento social que suplen la zona, donde se ubica el proyecto de vivienda financiado al amparo del artículo 19 de la ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", aquí no estamos hablando de familia, sino estamos haciendo referencia justamente a esa sanción de este reglamento, donde habla de la zona de influencia y que esta zona de influencia del proyecto es de hasta 8 kilómetros, ¿qué quiere decir esto? que del proyecto a 8 kilómetros ya yo tengo que encontrar zonas donde tengan los servicios básicos de equipamiento social. Entonces por eso en función de esto, es que nosotros hablamos del transporte público, en función de esto

1 es que nosotros hablamos de zonas de servicio, de escuelas y de salud, y donde hablamos
2 también de acceso a empleos.

3 Si las familias que nosotros vamos a colocar en el proyecto tienen empleos informales, esto
4 no los va a llegar a afectar a ellos, pero evidentemente sí va a suceder con las personas
5 que tengan un empleo más formal. Indiferentemente si la familia que se postula para un
6 proyecto... que no se ha sucedido, el señor tiene un trabajo informal, entonces él dice, "Yo
7 puedo moverme mucho más y trasladarme mucho más", que nos ha sucedido en algunos
8 proyectos cuando las familias son de más de esos mismos 8 kilómetros, a diferencia de uno
9 que ya tiene un trabajo estable y si ese trabajo estable está dentro de esos mismos 8
10 kilómetros, que es esta zona de influencia del proyecto, entonces este proyecto estaría
11 teniendo más puntaje. No quiere decir que el proyecto ya definitivamente si no cumple estas
12 se saca, sino que obtiene mayor puntaje o menor puntaje, es decir, le ponemos como más
13 estrellitas; si el proyecto está dentro de esa escena de influencia y tiene la escuela a menos
14 de 3 4, 5 kilómetros, va a tener el puntaje que establecimos ahí.

15 Aquí es importante, muy cierto eso que comentó don Rosendo del tiempo, inclusive por eso
16 está este gráfico aquí, que habla de cuánto se camina, cuánto podemos ir en un transporte
17 de tipo bicicleta y cuánto en un carro o en un autobús; y dependiendo de todos esos así los
18 diferentes tiempos de traslados. Un niño caminando hacia la escuela está bien 1 kilómetro,
19 pero generalmente también aquí tal vez don Walter me apoya que estuvo en el sector
20 educación por algún tiempo, nosotros hemos visto que muchas de estas escuelas rurales
21 tienen transporte para los niños, inclusive tienen ya buses que pasan por las comunidades
22 y que la misma escuela se lo suple, entonces si hubiera una distancia mayor también
23 pueden trasladarse de esa manera y por eso es que entonces este reglamento habla de
24 esa zona de influencia de hasta 8 kilómetros y es por eso que nosotros hablamos aquí. de
25 esos 8 kilómetros. No tiene que ver con el tema de que de dónde vienen las familias a ubicar
26 el proyecto, sino de esa zona de influencia hacia los servicios básicos y de equipamiento
27 social, sobre la cual se ubica el proyecto.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí tal vez adiciono un poquito lo que dice Mariella, hay que tener en
29 cuenta que estamos en una fase muy preliminar de proyecto y esto se va a evaluar ya con
30 mayor profundidad en el PAS, aquí es como para hacer un señalamiento nada más para
31 ver si está cumpliendo preliminarmente y no hondar tanto como se va a hacer en el PAS, si
32 no estaríamos haciendo doble calificación en momentos determinados.

33 **Director Alvarado Herrera:** Yo Mariella voy mañana a revisar el reglamento, porque yo me
34 he referido a esto creo que tres o cuatro veces y he tenido en mis apuntes el tema del texto.

Sra. Salas Rodríguez: Es que son dos diferentes, don Guillermo, el reglamento habla de las dos cosas, una cosa es la zona de influencia del proyecto, habla de 8 kilómetros y otro es el desarraigo de las familias que también habla de 8 kilómetros.

Director Alvarado Herrera: Voy a revisar, ya me disté la explicación y me doy por satisfecho, voy a revisar.

Sra. Salas Rodríguez: Uno está en el artículo 13, para darle ahí y el otro está en el artículo 4, que es el de las definiciones.

Director Alvarado Herrera: Gracias, lo sé, porque yo he analizado ambos artículos, pero voy a volver a revisarlo y cualquier cosa traería la observación. De lo que entendí es que el puntaje este... voy al segundo punto al de transporte, de lo que entendí hay un puntaje que se va a favorecer, ¿perdón, me dijeron algo?

Directora Presidente: Creo que no, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Bueno, en el primer tema ya me disté la respuesta, yo voy a revisar en mis apuntes y cualquier cosa haré la observación del caso, no quisiera retrasar la aprobación del cambio, para poder continuar con este esfuerzo que ha hecho el Banco, con tan distinguidos ingenieros. En el segundo tema vi el de transporte que la puntuación empieza mejorando entre más cerca hasta el transporte, empezaba por 1 kilómetro, de lo que entendí es que una persona, según ese radio de influencia que proyectabas, puede perfectamente caminar 1 kilómetro para abordar el bus... en el caso de un niño si al final, porque si tenés razón en muchas comunidades del país, gracias por supuesto al sistema social que se ha construido en este país, los de zonas rurales los transportan cuando el centro educativo está alejado, pero entonces la explicación es que empezamos en el primer kilómetro, por el tema de que entonces una persona puede caminar 1 kilómetro para abordar el transporte público. Doña Mariella...

Sra. Salas Rodríguez: Sí, perdón, no entiendo la pregunta. Es así, don Guillermo, como usted lo está diciendo.

Director Alvarado Herrera: Técnicamente se estableció lo del kilómetro.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, así es.

Director Alvarado Herrera: Lo que estoy entendiendo de tu explicación, me queda claro. Vamos al tercer punto que era con respecto a lo del empleo y quería que me ampliaras ese punto, porque quería ver cómo estaba el tema de las familias que tienen otro tipo de ingresos como madres solas y reciben pensión, que tenemos muchos casos o que tienen personas que se ganan la vida en oficios en el sector informal, que incluso cada vez es más grande el sector informal.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señor, justamente el punto del empleo es parte del primer
2 componente, tiene que tomarse en consideración pero no le suma ni le quita puntos al
3 proyecto, a la evaluación de los componentes, porque no está justamente por esa situación,
4 porque tenemos personas que tienen empleos formales y otro montón que tienen empleos
5 informales, ¿qué es lo que nada más necesitamos conocer? que dentro del área de
6 influencia del proyecto, si hay empleos formales y si pueden generarse fuentes de empleo
7 para esa población que ahorita está en la informalidad, que pueda eventualmente adquirir
8 un empleo, pero eso es como una evaluación general. No está siendo restrictiva en temas
9 de puntaje... vea que más adelante en el puntaje de los factores, los factores solo hablan
10 de transporte público, escuelas y colegios, y el tema de ubicación del poblado respecto a
11 los servicios; no habla específicamente de las fuentes de empleo. Está incluida en el primer
12 componente, pero es a nivel general, no le va a sumar ni quitar puntos a un proyecto, porque
13 la población sea o no el tipo de empleo que tenga, no sé si con eso me explico.

14 **Director Alvarado Herrera:** No, está bien, ya me lo ampliaste, te lo agradezco. Yo lo
15 sugeriría que aparte de decir fuentes de empleo, porque habrá que ver cómo lo analiza la
16 entidad, porque esto es un análisis de la entidad; diga fuentes de empleo o ingresos, porque
17 me imagino que lo que se está tratando es que a donde construyamos un proyecto y
18 trabajemos con esas familias, esas familias tienen el nivel de ingresos e incluso porque si
19 no lo tienen no le van a aprobar el bono y así que nada más pediría que diga fuente de
20 empleo o ingresos, gracias.

21 **Directora Presidente:** Gracias, don Guillermo. No veo más manitas levantadas.

22 **Sr. López Pacheco:** No, señora.

23 **Directora Presidente:** Entonces, aquí qué tenemos Mariella, ¿un acuerdo o qué?

24 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, la aprobación del reglamento.

25 **Directora Presidente:** El acuerdo sería entonces se aprueba el reglamento para...

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Para nosotros continuar con el proceso de socialización y
27 publicación y todo lo que corresponde posterior.

28 **Sr. López Pacheco:** Perdón, creo que este reglamento, que me corrija Marcela si no es
29 así, debe someter consulta pública mediante el Ministerio de Economía, Industria y
30 Comercio.

31 **Director Alvarado Herrera:** Sí, así es.

32 **Director Arias Varela:** Sí, pero tiene que ir aprobada ya la versión final y consultas internas
33 y demás.

Sra. Alvarado Castro: Exacto, lo aprobamos aquí preliminarmente sujeto al trámite correspondiente ante el MEIC.

Sr. López Pacheco: Exacto, muy bien.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, pero nosotros sí necesitamos el acuerdo de Junta para poderlo subir a la plataforma.

Sr. López Pacheco: Si les parece ya se puede someter a votación, para enviarlo a consulta doña Grettel.

Directora Presidente: Perfecto, por favor, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a aprobarlo, le voy a dar firmeza si todavía tenemos la firmeza.

Sr. López Pacheco: Sí, claro.

Director Alvarado Herrera: Solo me reservo el derecho de poder próximamente referirme a lo del tema...

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Serrano Chavarría y Álvarez Varela]

Directora Presidente: Estamos entonces listos con este tema, muchas gracias, compañeros. Vamos entonces con el punto 7, solicitud para sustituir dos beneficiarios del proyecto Santa María.

6° Solicitud para sustituir dos beneficiarios del proyecto Santa María

Sra. Salas Rodríguez: Okey, esta es una sustitución de dos beneficiarios en el proyecto Santa María, la primera familia a excluir es por Elda del Socorro Lira Urbina, aquí la beneficiaria presenta ingresos que superan ahora el artículo 59 de extrema pobreza y presenta deudas en mora para poder ser calificada como crédito o ingresos medios, entonces esto le impide poder continuar con el proceso de bono familiar y la segunda es la de Sofía Gabriela Ortiz Pérez, esta beneficiaria ya adquirió una propiedad, ahí está el folio

real de la propiedad por lo que ya solucionó su situación de déficit habitacional, entonces tendríamos que excluirla. Las condiciones de las familias a incluir sería la de Antonia Martínez Dávila son dos personas en su núcleo familiar, ella con un hijo y la de Luis Edgardo Sánchez Sandoval, tres personas en su núcleo familiar, él como jefe, su compañera e hija; estas dos personas viven en Santa Rosa de San Carlos, Alajuela en condición de alquiler. La recomendación sería avalar la sustitución de estas dos familias, incluidas en el acuerdo 3 de la sesión 15-2024, el 26 de febrero del 2024, la Junta Directiva del BANHVI en el proyecto Santa María e incorporar al proyecto las siguientes familias. Primero la de Antonia Martínez Dávila, con dos miembros en su núcleo familiar y la segunda la de Luis Eduardo Sánchez Sandoval, con tres personas en su núcleo familiar. Eso sería, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Gracias, a vos Mariella. Lo sometemos a votación, don Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias a todos.

Sra. Salas Rodríguez: Señores Directores y resto compañeros, muchas gracias, buenas noches.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Salas Rodríguez]

Directora Presidente: Gracias, Mariella por todo. Y nos queda el último punto antes de la correspondencia, que es el plan de acción del acuerdo CONASSIF.

7° Avance del Plan de Acción del Acuerdo CONASSIF 05-17, con corte al 30 de noviembre de 2025

[Se incorpora a la sesión el señor Genaro Fuentes Abarca, jefe del Departamento de Tecnología de Información]

Sr. Fuentes Abarca: Bueno, respecto al último punto de agenda, justamente corresponde al seguimiento del plan de acción al acuerdo con CONASSIF 5-17 con corte del 30 de abril del 2025, en este caso para contextualizar un poco respecto a este acuerdo, comentarles que el acuerdo CONASSIF 5-17, Reglamento General de Gestión de Tecnologías de Información, surge producto de una solicitud de la Superintendencia, en la cual a través del oficio SGF-1051-2023 del 28 de abril del 2023 solicita la auditoría externa, el cual la cual tiene como objetivo venir a evaluar los procesos del marco de gestión de TI. Estos procesos de los que estamos hablando se relaciona específicamente, por ejemplo, al proceso de atención de incidentes tecnológicos, incidentes de ciberseguridad, la gestión de la inversión en tecnología, la gestión también de los requerimientos a nivel de sistemas, la gestión del talento humano, entre otros... básicamente son todos los procesos que conforman el día a día de un área de tecnología, tanto desde el punto de vista operativo como estratégico. En ese caso, se realizó la auditoría externa; el informe de los resultados de esa auditoría externa fue conocido y aprobado por la Junta Directiva en la sesión 32-2024 del 25 de abril del mismo año, ese plan de acción está conformado por 184 acciones para subsanar 215 debilidades y fue aprobado por la Junta Directiva en la sesión 57-2024 del 22 de julio del mismo año; es una primera versión. El informe o el plan de acción se remitió hacia SUGEF y solicitó algunas adecuaciones, por ende, se generó la versión dos de este plan de acción, el cual fue también aprobado por la Junta Directiva en la sesión 89-2024 del 18 de noviembre del mismo año. Finalmente, mediante el oficio SGF-3316-2024 del 23 de octubre del 2024, SUGEF solicitó un seguimiento cuatrimestral, que debe ser conocido por la presente Junta Directiva, por ende, el presente corte entonces corresponde a noviembre del 2025. En forma general, comentarles que este plan de acción abarca el periodo comprendido entre el 1 de julio del 2024 al 31 de diciembre del 2027, actualmente llevamos un 45% de avance ejecutado y quedando pendiente entonces un 55%. Respecto al porcentaje de avance real y esperado, llevamos un 45% de avance como acabamos de verlo y el porcentaje de avance esperado es de un 49%, es decir, llevamos una desviación de 4% y ahorita vamos a ver específicamente en cuáles acciones y a qué se debe. A grosso modo, del total de acciones, como lo veíamos ahora, son 184 cuatro acciones que conforman este plan, de ellas 7 se cierran en el presente seguimiento; 60 acciones ya están cumplidas, tomando en cuenta también la de los cortes anteriores; 24 se encuentran en ejecución; 11 zonas que están incumplidas y justamente zonas que están generando esta

desviación de un 4%; 20 actividades están adelantadas, es decir, presentan un avance mayor al esperado; 4 presentan un avance menor del esperado y quedan por iniciar 89 acciones, esto porque aún no hemos llegado justamente a la fecha de inicio.

En total, con estas 60 acciones que ya hemos cerrado, hemos logrado atender 70 hallazgos de los 215 que conforman este informe de la auditoría externa, de acuerdo con el acuerdo CONASSIF 5-17; ese plan de acción unifica tanto las acciones de la auditoría aplicada o finalizada en el 2024, así como otro informe que se gestó durante el año 2019, es decir, se heredaron algunas acciones del plan anterior al presente, ¿por qué?, porque SUGEF desde el 2009, cada 3 años está realizando este tipo de evaluaciones; desde el 2009 viene aplicando esas evaluaciones a través de diferentes acuerdos. Inicialmente era la 14-19, luego brincó a la 14-17, luego 5-17 y actualmente es el acuerdo CONASSIF 5-24 en su última versión. Entonces de nuevo del plan anterior también damos un seguimiento a las acciones que quedaron abiertas; de ese plan anterior tenemos 14 hallazgos que ya fueron subsanados y pendientes se encuentran 28, todos dentro del tiempo porque igual la fecha de finalización está para diciembre del 2027.

Ahora sí, detallando específicamente cuáles son las acciones que ahorita tienen un incumplimiento, nos referimos en primera instancia al proceso EDM05, esa es una terminología basada en COBIT 2019, que es un marco... veámoslo que es como un estándar tipo ISO, solamente que orientado al tema de gobierno y gestión de TI, no es un estándar como tal, no tiene esta asignatura, sino que más bien se cataloga como un marco de referencia, dentro de ellos COBIT 2019 está conformado por 40 procesos y dentro de ellos se encuentra el EDM05, que se relaciona con asegurar la transparencia hacia las partes interesadas. El objetivo principal de este proceso es que entes como la Junta Directiva, Comité de TI, el mismo SUGEF y diferentes partes interesadas, conozcan cómo se está realizando la gestión de los servicios, la gestión del recurso humano, la gestión presupuestaria, etcétera... relacionado con las tecnologías de información y a través de informes entonces puedan tener acceso a estos datos; el EDM05 de nuevo tiene como objetivo entonces dar esa transparencia hacia las partes interesadas.

En ese proceso tenemos una recomendación, la cual se orienta en establecer controles relacionados con la verificación de cumplimiento de requisitos de partes interesadas en el documento de diseño, nosotros como parte del sistema de información gerencial realizamos ya la carga de los informes, de hecho, tenemos un cumplimiento al 100%.... lo único que nos quedaba pendiente en ese momento era modificar la política, que se relaciona con el envío de esta información hacia las partes interesadas; la política fue modificada y al corte

de noviembre solamente restaba la publicación, la publicación a través del internet. Entonces, por ende, existe una pequeña desviación de 5%, que por asuntos de tiempo no fue posible publicarlo al corte de noviembre, sin embargo, a hoy 8 de enero ya la publicación fue realizada, entonces la información o la acción se encuentra cerrada, para efectos del día de hoy.

Otra de las acciones está relacionada con el proceso APO07, este se relaciona con gestionar los recursos humanos, buscando tecnólogos idóneos para cada uno de los servicios que presta el área de Tecnología, en este caso la recomendación se relaciona con el diseño y aprobación del plan de sucesión, está a cargo de la jefatura de Recursos Humanos esta acción. Presenta un atraso del 50%, esto debido a que relacionaron la atención de esta recomendación, con la salida de producción del módulo de recursos humanos a través de proyecto Optimus.

Sr. Fuentes Abarca: En este caso, Recursos Humanos con relación a la atención de este diseño de aprobación del plan de sucesión con la salida a producción del módulo de recursos humanos, el cual se visualiza para el primer trimestre semestre del presente año, por ende, no se cumple la fecha del 30 de septiembre de 2025 y solicita una ampliación al 31 de marzo del 2026.

La siguiente acción también se relaciona con el proceso APO07, gestión de recurso humano, específicamente lo que nos solicita la Auditoría es incorporar en el perfil de los funcionarios de DTI, las habilidades y competencias necesarias para alcanzar los objetivos institucionales; el área de Recursos Humanos para atender esa recomendación, la orientó a poder tener la última versión del manual de puestos. Indica que, durante el cierre del 2025, en diciembre específicamente, se presentaría de Junta Directiva, el nuevo manual de puestos para lograr su aprobación y por ende solicita una ampliación al 31 de marzo del 2026, para dar por atendida totalmente la misma; esto genera una brecha del 70%. Entonces más bien aquí estaríamos esperando verificar, si efectivamente Recursos Humanos presentó a la presente Junta Directiva ese manual y ya podríamos entonces dar por atendida esta recomendación.

Adicionalmente, ubicamos también el proceso DSS01, el cual habla sobre gestionar las operaciones, ¿a qué se refiere?, al día a día de las Tecnologías de Información, generación de respaldos, atención de requerimientos relacionados con bloqueos, desbloques de cuentas de usuario, la parte más operativa de Tecnología. La gestión de ese proceso, de nuevo, se realiza a través del DSS01, lo que específicamente pide la Auditoría es ejecutar el procedimiento relacionado con la ampliación de la consistencia y la integridad de las

bases de datos del sistema de vivienda; básicamente el objetivo es garantizar que la información contenida dentro del sistema de vivienda sea íntegra, sea correcta. Esta recomendación está a cargo de la jefatura del Departamento de Análisis y Control; no pudo atenderse a tiempo al 30 de noviembre, dado que no se contaba durante el periodo anterior con esta jefatura, con la persona asignada... ahora con el ingreso de la jefatura del DAC, entonces se replanteó la forma de atender esa recomendación, por lo cual se está pidiendo apertura o ampliar el plazo al 31 de julio del 2026, para establecer justamente un plan de acción que permita a través del sistema SAP, realizar la verificación de los datos del sistema de vivienda y con eso certificar que los mismos son correctos, esto representa una inversión del 56%.

Adicionalmente en el proceso DSS02-1, esta es específicamente la gestión de peticiones e incidentes de servicio de TI, tenemos como recomendación validar la aplicación correcta de los procedimientos de gestión de incidentes y hablamos específicamente cuando, por ejemplo, se cae un sistema, cuando falla la red de comunicaciones, internet, cuando no podemos acceder, por ejemplo, a las páginas de Ministerio y la avería se encuentra a nuestro lado, cuando hoy en día hay alguna falla en el sistema SAP, que ya hoy tenemos gran cantidad de módulos en producción acá; ese proceso se encarga de gestionar la atención de esos incidentes de acuerdo a los tiempos y las necesidades del negocio. En este caso, la recomendación va orientada en que no se está realizando el llenado completo de la información, posterior a que se atienda un incidente, identificando la causa, las actividades que se realizaron y la satisfacción por parte del usuario; se logró normalizar un poco esta parte, nuestros analistas y nuestro equipo de soporte llenan esta información, pero logramos evidenciar apenas un 48.91% de los tiquetes atendidos de forma correcta. Estamos solicitando ampliar el plazo al 31 de marzo, para poder identificar a qué se debe que aun el 100% de los incidentes no sean cerrados de la forma correcta y proceder entonces a aplicar esas mejoras.

Sobre el proceso también DSS03, este más bien es gestionar los problemas, ¿a qué nos referimos con un problema en Tecnología?, un incidente reiterativo, por ejemplo, cuando se cae la red, se resuelve, pero se vuelve a caer, se resuelve y vuelve a caer... ya no se gestiona como un incidente, se gestiona como un problema, porque quiere decir que hay alguna complicación adicional. Entonces sigue otra ruta, que justamente es la gestión por problemas y tiene como objetivo aplicar un modelo de análisis causa-raíz, para entonces corregir desde ese punto la situación que se haya presentado. En este caso, también esta recomendación no fue atendida el 13 de noviembre, estamos solicitando una ampliación a

1 febrero del 2026, dado que bueno, dichosamente el BANHVI no tiene tanta reincidencia en
2 el tema de incidentes o caída de los sistemas, entonces más bien hemos tenido que buscar
3 algunas situaciones que sean reiterativas, para poder categorizarla como un problema y
4 gestar entonces el análisis causa-raíz, digamos que todo lo atendemos desde el punto de
5 vista de la gestión de incidentes, sin embargo, es una recomendación que tenemos que
6 presentar la evidencia sustantiva, que realmente se realizan causas-raíz cuando se
7 presentan problemas. De nuevo, con el fin entonces de poder documentar y cerrar esa
8 recomendación, pedimos ampliación a febrero y con esto verificar si hay algún incidente
9 reincidente, que nos permita entonces categorizarlo como tal y atender esta
10 recomendación.

11 Adicionalmente, en el proceso DSS04, que tiene que ver con gestionar la continuidad de
12 los servicios de TI, básicamente es una modificación también a nivel de política, que tiene
13 que indicar que después de la atención de un incidente de continuidad, por ejemplo, se cae
14 el sistema SAP, entonces después de que se soluciona el incidente, tienen que existir
15 actividades post-reanudación para hacer un análisis a qué se debe esa situación y evitar
16 similares en el futuro; esa indicación ya fue incluida a nivel de la política y la documentación
17 de continuidad, que se liga totalmente la estrategia de continuidad de negocio. El tema es
18 que al corte no se había publicado de igual forma esta documentación, al día de hoy 8 de
19 enero, la misma ya fue atendida, entonces la recomendación no presentaría una desviación.
20 En cuanto al proceso MEA02, este nos habla acerca de supervisar, evaluar y valorar el
21 sistema de control interno, estamos hablando de control interno, de hecho, era un tema que
22 vimos también con la Auditoría Interna en algunas sesiones, don Mauricio nos acompañó
23 por ahí y estamos identificando lo que pide más bien SUGEF a través del MEA02, es que
24 exista un área de Control Interno, que supervise desde la segunda línea el cumplimiento de
25 los controles en los procesos de negocio. Actualmente no disponemos como tal en el
26 BANHVI un área de Control Interno, entonces lo que hacemos es segregar las funciones
27 relacionadas con Control Interno, entre las instancias de la primera y segunda línea.
28 Entonces producto de esto creamos una política, la cual está en proceso aun de validación
29 por parte de las áreas que conforman la primera y la segunda línea, para de esa forma
30 publicarlo y poder atenderlo. Esto ha ameritado más del tiempo esperado, por ende,
31 estamos solicitando la ampliación de la atención de esta recomendación al 31 de marzo del
32 2026.

33 Adicionalmente tenemos también, además de la evaluación de los procesos de COBIT,
34 unas pruebas adicionales que específicamente solicitó SUGEF para el Banco, de estas se

gestaron también recomendaciones, una de ellas va a orientar en generar informes donde se detallen la vida útil o el final de la vida útil de, por ejemplo, los sistemas operativos, servidores, computadoras y también el final de la vida útil o más bien el final de soporte hacia los sistemas operativos, computadoras, servidores, equipos de telecomunicaciones, etcétera... eso es conocido como el end of life o el end of support, de nuevo de estos elementos de configuración.

En esos informes actualmente estamos en proceso de construcción con el proveedor, nosotros tenemos una herramienta que nos permite identificar en qué momento finaliza la vida útil o el soporte de los elementos de configuración, estamos solicitándole al proveedor que nos genere esos informes y así poder consultarlos, para hacer una debida actualización de la plataforma antes de que lleguen esos tiempos. Esto aún no está en proceso, por ende, estamos solicitando la ampliación también de la atención de esa recomendación al 31 de marzo del 2026.

También, en línea de estas pruebas adicionales, se encuentra una recomendación que se relaciona con actualizar los lineamientos en la política de adquirir y mantener la infraestructura tecnológica y generar evidencia de aplicación, lo que nos pide específicamente es que se establezca una periodicidad de cambio de las computadoras de los usuarios; hoy en día lo hacemos, de hecho, ahorita estamos en un proceso de actualización de computadoras, solo que no estaba a nivel de normativa, cada cuánto tienen que hacerse el cambio de esas portátiles. Ya incorporamos ese lineamiento dentro también justamente la política de adquirir y mantener la infraestructura tecnológica y al momento del corte estaba en proceso de publicación; a hoy ya fue publicada en la intranet y eso trae las recomendaciones que, aunque presentan desviación al corte de noviembre, al día de hoy ya están atendidas, esto en cuanto a las desviaciones.

¿Qué logros hemos obtenido?, finalizar el ejercicio de definición de escenarios de riesgos, específicamente para un ataque de ransomware e hicimos inclusive una prueba para ver la cultura de nuestros usuarios y así identificar cómo se comportarían en caso de que recibamos un ataque de este software malicioso o popularmente llamado un virus, que encripta la información de nuestras computadoras y nos pide un rescate para poder abrir esos archivos; hicimos una campaña con usuarios estratégicos, obtuvimos el resultado, identificamos puntos de mejora, hay un par de usuarios que ocupamos hacer un acercamiento para reforzar el tema de culturización, a nivel de correo electrónico cuando ingresa un correo, por ejemplo, de dudosa precedencia, pero bueno, es uno de los logros que nos gesta la atención de este acuerdo. También se logró completar el inventario de

1 activos de licencias de software Optimus, otras recomendaciones que teníamos por ahí,
2 nos podían poder enlistar la cantidad de licencias que hemos adquirido para SAP y quiénes
3 las tienen asignadas. Se analizó el tema de gestionar riesgos positivos con el fin de dar un
4 tratamiento más adecuado y con un enfoque en la generación de valor, es decir, TI no
5 solamente debe solicitar obviamente recursos para su operación, sino que también tiene
6 que ser visible cómo contribuye a los objetivos estratégicos, de esta forma incorporamos
7 dentro del informe del PETIC, la conceptualización y concreción de los beneficios que nos
8 van generando las diferentes iniciativas que se realizan desde el área de Tecnología y con
9 eso entonces nos permite también atender una de las recomendaciones de este informe.

10 Además, también se revisaron los lineamientos generales para mitigar amenazas en el
11 entorno, para diseñar o construir un centro de datos, es decir, establecimos políticas que
12 indiquen cómo tiene que construirse un centro de datos y qué controles de seguridad deben
13 existir para evitar que los servidores ubicados en los mismos, se vean afectados por alguna
14 falla, por ejemplo, un derrame de líquido o un sobrecalentamiento del ambiente o alguna
15 instalación incorrecta eléctrica, que haga que se vean afectados los elementos de
16 configuración que están dentro del data center... esto a través de una política se diseñó y
17 se publicó.

18 También se valoraron los puestos de TI y se definió la necesidad de los planes de sucesión
19 para promover la transferencia de conocimiento y eliminar dependencia en el recurso
20 humano. Se desarrolló una política relacionada con el proceso de APO06, este habla
21 específicamente de gestionar el presupuesto y los costos de TI para robustizar el diseño
22 del proceso; esta política de nuevo está en carácter de borrador y estaríamos publicándola
23 entonces para evidenciar cómo los costos de los servicios de TI están siendo administrados
24 y cuál es el beneficio que se brinda hacia las áreas de negocio. Se ajustó un procedimiento
25 de seguridad para definir las actividades necesarias en la detección y tratamiento de
26 eventos de incidentes, y de seguridad; y se reportan avances, como lo vimos ahora, en 20
27 acciones, superior al porcentaje esperado, esto incluyendo porcentajes hasta un 7% por
28 arriba de nuevo del avance esperado. De esas 20 acciones se dividen en estos procesos,
29 en el APO06 gestionar el presupuesto y los costos, hay 11 acciones que presentan un
30 avance mayor al esperado; en el APO07, gestionar los recursos humanos, 2 acciones;
31 gestionar la aceptación del cambio y de la transición, 1 actividad presenta un avance mayor
32 al esperado; en el DSS01, gestionar las operaciones, también 1 actividad igual que en
33 gestionar los controles de los procesos de negocio, supervisar, evaluar y valorar el
34 rendimiento y la conformidad; supervisar, evaluar y valorar el sistema de control interno

también, con 1 actividad superior en el avance real versus el esperado y en las pruebas adicionales hay dos actividades también que tenemos una desviación positiva. Eso como parte también de los logros importantes que obtuvimos en este cuatrimestre.

Así las cosas y tomando en cuenta uno de los comentarios que nos realizaba... no veo a don Marcos por acá, en el pasado seguimiento del plan de acción con CONASSIF 5-17, nos solicitaba que en una diapositiva al final de toda la presentación se pudiera sintetizar cuáles eran las recomendaciones, que necesitaban una ampliación y de esa forma quedara más claro para la Junta Directiva específicamente cuáles eran; entonces traemos esa recomendación atendida. Básicamente ese sería el resumen, en el caso del proceso EDM05 relacionado con el establecimiento de controles para la verificación de cumplimiento de requisitos de partes interesadas en el documento de diseño, estaría trasladándose, del 30 de septiembre del 2025 al 31 de marzo del 2026 su atención; relacionado con el plan de sucesión, del 30 de septiembre 2025 al 31 de marzo del 2026; respecto a la verificación de la consistencia y la integridad de la base de datos del sistema de vivienda, del 30 de noviembre 2025 al 31 de julio 2026; en cuanto a la incorporación de las habilidades y competencias en el perfil de puestos del DTI, el cual depende de la aprobación del manual de puestos, se estaría trasladando del 1 de diciembre 2025 al 31 de marzo 2026. Posteriormente, respecto a la validación de la aplicación correcta de los procedimientos de gestión de incidentes, del 30 de noviembre del 2025 al 31 de marzo del 2026; respecto a la gestión de problemas, del 13 de noviembre 2025 al 31 de julio 2026, también se está solicitando modificar la fecha de inicio del 16 de marzo de este año.

Adicionalmente, en cuanto a continuidad, que era la aprobación de la política, que de nuevo eso ya está atendido también, del 30 de octubre 2025 al 31 de enero 2026 y respecto a estas actividades del MEA02, se estarían pasando del 31 de octubre 2025 al 31 de marzo 2026; los reportes del end of life y el end of support, estarían pasando del 30 de noviembre al 31 marzo 2026 y respecto a la política que también ya al día de hoy está publicada, sobre el cambio de los equipos de usuario final, se estaría trasladando el cierre de esta recomendación del 30 de noviembre 2025 al 31 de marzo del 2026. Eso respecto al reporte de seguimiento del acuerdo CONASSIF 5-17. Cualquier duda o comentario con todo gusto.

Directora Presidente: Adelante, don Mauricio, por favor.

Sr. González Zumbado: Solo hacer el comentario de que tal como lo requiere la Superintendencia en este caso, al igual que sucede de manera periódica, la auditoría validó y refrendó, el respaldo y el contenido del informe que hizo el área TI, entonces también

1 cuenta con nuestro visto bueno, se realizaron algunos ajustes en el proceso, pero sí cuenta
2 con nuestro visto bueno.

3 **Sr. Fuentes Abarca:** Muchas gracias, don Mauricio, así es.

4 **Directora Presidente:** Gracias, don Mauricio. Doña Eloísa.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Genaro, ahí en el informe que hizo la Auditoría, establece que
6 hay una serie de actividades que están atrasadas en todo este proceso. Dos cositas,
7 ¿estaremos siempre a tiempo para resolverlo en el tiempo que tenemos nosotros? y si
8 alguna de estas acciones que están identificadas, ¿están contempladas dentro de esta
9 propuesta que estás dándonos?

10 **Sr. Fuentes Abarca:** Sí, correcto, muchas gracias, doña Eloísa. La respuesta es sí, salimos
11 en el tiempo, recordemos que el periodo total finaliza en diciembre 2027, entonces estas
12 fechas son intermedias, no modifica la fecha final.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto.

14 **Sr. Fuentes Abarca:** Sin embargo, aprovecho su pregunta para comentarle que sí,
15 efectivamente hemos solicitado ya varias ampliaciones en la finalización de las acciones y
16 es un aspecto que ya SUGEF se ha referido al respecto, como pueden ver, las
17 recomendaciones no dependen específicamente de TI o únicamente de TI, TI, lleva una
18 gran parte de las mismas, sino que también dependen de las áreas de negocio.

19 Entonces he solicitado ya una reunión con don Walter y también con don Carlos, para poder
20 analizar este tema y solicitarle un mayor involucramiento y soporte, principalmente a las
21 áreas... sabemos que tenemos gran cantidad de trabajo, producto de los cambios que están
22 en el BANHVI, pero sí es importante que los plazos ahí definidos en el plan de acción
23 efectivamente sean acatados, para evitar en primera instancia riesgos, recordemos que
24 todo esto surge con el objetivo de mitigar riesgos que puedan afectar a la operativa, pero
25 también obviamente alguna recomendación o consulta por parte de SUGEF y también de
26 la Auditoría Interna. Entonces sí vamos a tener un acercamiento con la Gerencia para
27 pedirles ese soporte y también dar la directriz hacia las áreas de negocio, que los tiempos
28 que ahí se establezcan podamos cumplirlos.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto, gracias.

30 **Sr. Fuentes Abarca:** Con todo gusto, doña Eloísa.

31 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias, no veo más manitas levantadas. Entonces
32 procedemos con la votación, ¿aquí el acuerdo sería aprobarlo?

33 **Sr. Fuentes Abarca:** Sí, correcto, el acuerdo sería dar por conocido el informe de
34 seguimiento del plan de acción del acuerdo CONASSIF 5-17 con corte el 30 de noviembre

de 2025, por parte de la Junta Directiva y proceder a aprobarlo tomando en cuenta las prórrogas solicitadas, para las acciones anteriormente mencionadas de los procesos que visualizamos.

Directora Presidente: Listo, entonces votamos, por favor.

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.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Gracias, entonces estamos con eso, muchísimas gracias.

Sr. Fuentes Abarca: Muchas gracias, buenas noches.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo tengo que dejarlos.

Directora Presidente: Ya nos queda solamente el tema de correspondencia, don David, ¿cuántos oficios son más o menos?

Sr. López Pacheco: Son 17, pero de aquí al lunes es un día hábil, nada más de por medio y don Walter sí tenía un asunto importante para hoy, igual que don Mauricio que les habían pedido un par de minutos cada uno nada más.

Directora Presidente: Okey, veámoslo un momentito entonces. Don Walter, si gusta.

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

8° Autorización de vacaciones al Gerente General a.i.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, era solicitarles vacaciones del miércoles 14 al viernes 16, creo que es, si no me equivoco las fechas, sí.

Directora Presidente: Miércoles, jueves y viernes.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí.

Directora Presidente: Perfecto, eso se somete a votación también, me imagino.

Sr. López Pacheco: Sí, señora.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto.

Directora Presidente: Bueno, lo sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobada en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Que la disfrute, don Walter. Don Mauricio, adelante, por favor.

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

Acuerdo N° 7 que se anexa a esta acta]

9° Autorización de vacaciones al Auditor Interno a.i.

Sr. González Zumbado: Es exactamente el mismo tema, yo les envié un documento, pero se envió durante el día de hoy, donde estoy haciendo una solicitud para tomar vacaciones, de hecho, programadas del 12 al 23 de enero. En ese caso estaría Yohusert Sibaja por el tema del cuadro de sucesión sustituyéndome durante ese tiempo, entonces esa sería la solicitud.

Directora Presidente: Sí, muy buen punto, gracias, don Mauricio, ya le iba a preguntar que quién quedaría a cargo. Ese tema lo olvidé preguntar a don Walter... don Walter, en caso suyo, ¿quién queda entonces?

Sr. Muñoz Caravaca: Queda don Luis Ávalos.

Directora Presidente: Perfecto, entonces también sometemos a la aprobación las vacaciones de don Mauricio.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Listo, gracias.

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

Acuerdo N° 8 que se anexa a esta acta]

10° Comentarios sobre temas por conocer en las próximas sesiones

Directora Presidente: Entonces, yo reitero que, para la sesión del lunes, don Walter, necesitamos meter varios proyectos. Don Marcos Carazo le envió un mensaje también, con varios de los proyectos que habíamos acordado aprobar ahora en enero y eso urge traerlos ya a la Junta Directiva, en teoría la sesión del lunes debería de estar fuerte. Pero bueno, si don David dice que no son tantos los oficios que hay en correspondencia, podemos dejarlos para el lunes.

Directora Ulibarri Pernús: Una cosita, Grettel. Habíamos quedado que hoy llegaba Doris Peters a darnos la información, yo recuerdo que era jueves 8, excepto que yo lo haya apuntado mal.

Sr. Muñoz Caravaca: No, fue el lunes 12, creo doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Es el 12?

Directora Presidente: Entonces me preocupa, porque entonces la agenda del lunes va a estar más que cargada.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, lo que tenemos listo a nivel de proyectos es el grupo indígena Darqo IX, es el único que tenemos listo para presentar y eso va a ir el lunes. Los otros proyectos todavía no están con el visto bueno total de FOSUVI.

Directora Barrantes Castegnaro: Los dejo, buenas noches.

[Se retira de la sesión la Directora Barrantes Castegnaro]

Directora Presidente: Gracias, Lina. Pero don Walter, ¿cómo hacemos? porque urge aprobarlo ahora en enero.

Sr. Muñoz Caravaca: Hay ya bastante que están muy adelantados, pero no están para esta semana que viene, doña Grettel, para esta semana tenemos Darqo IX.

Directora Presidente: ¿Y no se puede sacar por lo menos uno más para esta semana que viene, en todas las semanas solamente vamos a sacar uno?

Sr. Muñoz Caravaca: Déjeme revisar para ver si tal vez el jueves podemos traerle otro, el jueves de la otra semana.

Directora Presidente: Sí, Walter, ahí te voy a pedir, por favor, que hables con Mariella y el equipo para acelerar esto, porque recuerden que teníamos una planificación, recuerden que el año pasado se presentó aquí en la Junta Directiva por parte tuya y del equipo, una planificación de los proyectos que aprobaríamos las últimas semanas de diciembre y los proyectos que estábamos dejando para enero, entonces tenemos que cumplirla.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Y lo vamos a aprobar sin tener contenido, me imagino,
2 esperando que llegue el contenido presupuestario.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

4 **Directora Presidente:** Pero don Luis les tiene ahí una noticia al respecto.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ya nos giraron?

6 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No nos han girado, pero sí ya nos confirmaron que todo está okey
7 y que nos van a trasladar todo el trimestre ahora en enero; entonces vamos a tener los
8 recursos disponibles y vamos a poder agilizar toda la asignación presupuestaria para los
9 diferentes proyectos. Entonces eso es una muy buena noticia, porque podemos adelantar
10 mucho y podemos ir trabajando ya.

11 **Directora Presidente:** Tenemos que darle un aplauso virtual a don Luis, porque logró eso
12 que es sumamente significativo, vamos a tener los recursos trimestralmente y no esa cosa
13 de doceavos que es un picadillo desastroso. Eso es un logro muy importante, aunque uno
14 no lo vea, es sumamente importante.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces tenemos tres meses y después el resto hasta abril
16 volvemos a tener el desembolso.

17 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, pero ahí hay una ventaja también, pensando justamente en el
18 tema de la nueva conformación de la Junta Directiva, esta Junta Directiva podría dejar
19 comprometidos los recursos para los diferentes proyectos. Entonces nos permitiría avanzar
20 en la ejecución durante ese tiempo y prácticamente esperaríamos hasta julio de este año,
21 para que empecemos con la nueva Junta Directiva a ver proyectos nuevos.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Me parece super bien, perfecto.

23 **Directora Presidente:** Sí, así es, esto fue una solicitud que literalmente fue el primer
24 objetivo que se le solicitó a don Luis cuando ya llegó y ya lo cumplió; así que muchísimas
25 gracias y muchas felicidades. Don Guillermo.

26 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, yo solo quisiera tratar don Walter y don Luis de hacer
27 entonces dos consideraciones. Una que efectivamente tengamos claro el presupuesto que
28 recibiremos, que don Luis da la buena noticia que es trimestral y que ahora entonces
29 cuando llegue a aprobación, tengamos claro que está contemplado dentro de la distribución
30 presupuestaria del trimestre. aun cuando se nos retrase don Luis el depósito de los
31 recursos.

32 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, ahorita lo que nos tiene pendiente nada más es la liberación de
33 cuota por parte de Hacienda, que usualmente lo hace esta semana... no han comunicado

ningún retraso, pero se espera que al finalizar esta semana ya hagan la liberación completa de la cuota.

Director Alvarado Herrera: No, está bien don Luis, ojalá depositen la plata porque siempre es mejor aprobar los proyectos, porque ya se tienen los recursos y se pasa el tema del contrato.

Sr. Ávalos Rodríguez: Definitivamente.

Director Alvarado Herrera: Yo lo que digo es que como se aprobó y uno condicionado si se retrasa, por lo menos tengamos algún mecanismo que la Administración diga que se tiene contemplado dentro del rubro que ingresará en ese presupuesto del primer trimestre.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, de hecho, nosotros ya comunicamos a FODESAF el cronograma de traslados de recursos que nos estaría haciendo cada trimestre.

Director Alvarado Herrera: Perfecto, porque recuerden don Walter y don Luis, que dentro de esas previsiones presupuestarias y de aprobación, lo que también ahí no solo fue la programación de proyectos de enero, que no se pudieron cumplir con aprobación en diciembre. Tenemos una cantidad de bono individual 59, que al final no me recuerdo rozaba los ¢8.000.000.000 (Ocho mil millones) o ¢9.000.000.000 (Nueve mil millones), don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Por ahí anda, sí, señor.

Director Alvarado Herrera: Entonces, por eso quisiera don Luis que pudiéramos tener como esa proyección, mientras ustedes nos traen el informe de estado actual de FOSUVI, porque si bien lo tuvimos en diciembre y tomamos las decisiones del caso, comprendo donde la Ministra dice que algunos proyectos se dijo que quedaran para enero, pero en enero tenemos que recibir el informe de situación actual y dentro de esas proyecciones que señaló don Luis están los ¢8.000.000.000 (Ocho mil millones) o ¢9.000.000.000 (Nueve mil millones) de bono individual, que ya entonces si hay aprobados, ya podemos ir a la emisión y si no se han aprobado, ya los podemos empezar a traer a la Junta. No sé si me explique don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, señor, claro que sí.

Directora Ulibarri Pernús: Y además presupuesto extraordinario que fue aprobado ya tarde, tenemos esos recursos para este año, ¿no?

Sr. Muñoz Caravaca: No, el extraordinario artículo 59 se fue el año anterior.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero los recursos que se mandó a la Contraloría, que se fue ya muy tarde.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, se aprobó el año anterior y se gastó, lo que fue 59 se gastó, por
2 eso fue por lo que hicimos una extraordinaria, entonces aprobaron unos casos de
3 individuales... fue ahí, ahí se terminó de consumir.

4 **Director Alvarado Herrera:** Así es, ya están incluso comprometidos y solo esperar para la
5 aprobación, para poder adjudicar los recursos. Bueno, buenas noches.

6 **Directora Presidente:** Muchas gracias a todas y todos, buenas noches.

7 *****

8
9 Siendo las diecinueve horas, se levanta la sesión.

10 *****

11

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 01-2026****DEL 08 DE ENERO DE 2026****ACUERDO N°1:**

Con el propósito de aclarar los términos y sus alcances en una próxima sesión, se resuelve dejar sin efecto el acuerdo número 1 de la 71-2025, celebrada el 17 de noviembre de 2025.

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

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

Segundo: Que por medio de los oficios BANHVI-DF-OF-0966-2025, BANHVI-DF-IN-0060-2025, BANHVI-DT-ME-0214-2025, BANHVI-DT-IN-0291-2025, BANHVI-DF-OF-1004-2025, BANHVI-DF-IN-0075-2025, BANHVI-DT-ME-0229-2025 y BANHVI-DT-IN-0289-2025 –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas BANHVI-GG-OF-1118-2025 y BANHVI-GG-OF-1155-2025– la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación CR-Canadá y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la esa Dirección y la verificación de la normativa vigente para este tipo de operaciones, recomienda aprobar las respectivas

solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en los citados informes.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se proponen en los informes BANHVI-DF-IN-0060-2025 y BANHVI-DF-IN-0075-2025 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, setenta y seis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, por la suma total **¢1.499.137.146,83** (mil cuatrocientos noventa y nueve millones ciento treinta y siete mil ciento cuarenta y seis colones con 83/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Guaymí (grupo Casona VIII), actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y la empresa SOMABACU S. A., cédula jurídica 3-101-017266, como constructora de las viviendas.

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

Beneficiario	Cédula	Área (m²)	Costo total vivienda (Incluye IVA) (¢)	Gastos de fiscalización (Incluye IVA) (¢)	Gastos de kilometraje y viáticos (¢)	Gastos de formalización (IVA Incluido) (¢)	Póliza (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Monto total BFV (¢)
Andrade Aguilar Jackeline	159101-401706	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Atencio Bejarano Madelin Zoraida	604910962	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Atencio Guerra Yuli Arancelis	605160117	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Atencio Rodríguez Lorena	159101-394729	50,59	20 292 918,49	171 982,48	61 355,49	197 699,99	37 162,01	30 000,00	20 791 118,46
Atencio Rodríguez Marilin	605030201	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Atencio Katherin	604520457	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Bejarano Morelia	604820743	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Bejarano Teodolinda	604910346	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Bejarano Xinia	604330196	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano González Cindy	604860606	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Jiménez Raquel	604830826	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43

Bejarano Morales Yenicer	604710995	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Moreno Fabiana	604870512	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Palacios Antonia	605000770	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Palacios Sidelia	604940990	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Palacios Yésica	604750322	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Santos Margod Rosario	605030420	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Gallegos Roxana	604800241	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano García Biviana	604910767	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Bejarano Montezuma Emerita	159100-605011	50,59	20 292 918,49	171 982,48	61 355,49	197 699,99	37 162,01	30 000,00	20 791 118,46
Bejarano Sandoya Angélica	604820687	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Concepcion Palacios Iris	603150795	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Córdoba Rodríguez Evelyn	604840009	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Gallardo Bejarano Damaris	119490890	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Gallardo Bejarano Maribel	604710141	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
García Marcuzi Adelina	604830433	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
García Marcuzi Carolina	604900781	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
García Mendoza Vanessa	118680873	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
González Santos Ruth Wendy	605000596	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Gustavino Atencio Andrea	604570044	50,59	20 292 918,49	171 982,48	61 355,49	197 699,99	37 162,01	30 000,00	20 791 118,46
Jiménez Arauz Dulcelina	604680588	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Jiménez Atencio Seydi	604660604	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Jiménez Morales Adelaida	604720400	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Marcuzi Marcuzi Gricelda	604740511	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Miranda Martinez Daysi	159101-440824	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Montezuma Bejarano Sabrina	604710406	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Montezuma Montezuma Carolina	604720136	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Montezuma Morales Abigail	119430381	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Montezuma Palacios Ingrid Michell	604970637	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Morales Abrego Maritza	604950885	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Morales Bejarano Delia	604870893	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Morales Bejarano Dyana	604700718	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Morales Mendoza Cristina	602740876	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Morales Morales Johana	605600196	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Morales Santos Tita	159101-338324	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Moreno Bejarano Angelina	208410600	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Moreno Bejarano Marilin	604990905	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Moreno Marcuzi Fiorela	604930431	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Muñoz Palacios Raquelita	605030802	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacio Arauz Marisol	604780117	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacio Atencio Tania	604530078	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43

Palacio Bejarano Dignora	604890832	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacio Bejarano Yessenia	604820052	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacio Palacio Marizela	159101-455013	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Bejarano Elizabeth	604950126	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Bejarano Raquel	604960542	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Bejarano Verónica	114020440	50,59	20 292 918,49	171 982,48	61 355,49	197 699,99	37 162,01	30 000,00	20 791 118,46
Palacios Bejarano Viviana	604900260	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios García Diana	604940435	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Palacios Katiana	604770469	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Rodríguez Magaly	604880027	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Romero Verónica	604890241	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Sánchez Leidy	604970313	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Santos Katty Tatiana	604520502	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Palacios Santos Sayda Lina	604940975	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Rodríguez Marcucci Aura	159100-613333	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Rodríguez Marcuzzi Kembly	305580155	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Rodríguez Palacios Alba Dennia	604620435	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Rodríguez Rodríguez Mercedes	159101-416109	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Salinas Guerrero Ana Débora	604800437	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Santos Santos Yendrix Roxana	605090647	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Santos Santos Zindi Fidelina	605180826	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Torres Palacios Elizabet	604960969	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Valdez Santiago Lea	604950446	50,59	20 292 918,49	171 982,48	61 355,49	197 699,99	37 162,01	30 000,00	20 791 118,46
Vejerano Jaramillo Mariela	605740050	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43
Vejerano Jiménez Iris Yamileth	159101-394622	45,61	19 171 673,63	162 479,93	61 355,49	189 781,19	35 154,19	30 000,00	19 650 444,43

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

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

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

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

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

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

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

10) En caso de que el constructor solicite un adelanto de recursos, éste deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y número 13 de la sesión número 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del

BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

11) El plazo máximo para la construcción de las 76 viviendas del grupo de casos Casona VIII es de 55 semanas; posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente con el aval de la Entidad Autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario. Dicho plazo se distribuye de la forma indicada en el oficio BANHVI-DF-IN-0075-2025.

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

13) La validez y la eficacia de las presentes disposiciones quedan sujetas a la disponibilidad efectiva de los recursos para su correspondiente giro.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que al amparo de lo establecido en el “*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*”, y por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1231-2025, del 23 de diciembre de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0091-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los informes técnicos y los resultados del estudio efectuado al terreno en el que se pretende desarrollar el proyecto denominado Conjunto Residencial Cerro Azul, ubicado en el distrito Carmona del cantón de Nandayure, provincia de Guanacaste, actuando como entidad autorizada Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

Tercero: Que según lo indicado por la Dirección FOSUVI, el resultado de la revisión del terreno, en estricto apego a la aplicación de la respectiva reglamentación, arroja los siguientes puntajes:

Criterio	Observaciones	Puntaje
Factor de sustitución de terreno y tipo de cimentación	Se plantea la construcción de viviendas en mampostería con losa de fundación sobre una sustitución de lastre compactado. Por medio del oficio GH-001-25 con fecha del 09 de enero del 2025, el Ing. Minor Rodríguez Rojas indica que la sustitución de suelos para las cimentaciones de las viviendas será de 60cm, dato que se incluirá en los planos dado a que no se encontraba indicado. En el oficio GH-030-2025 se confirma que esta condición para las viviendas se mantiene	2
Factor de diferencia de nivel	El terreno posee pendiente negativa desde el acceso que se ubica sobre la curva de 102,40m y la parte más baja está en la curva de 93,60m ($102,40 - 93,60 = 8,80m$)	1
Factor de pendiente del terreno en verde	Se analizan 3 perfiles del terreno, en las que el pendiente promedio ponderada es de 3,69%	4
Factor del sistema de tratamiento de aguas servidas	Se evalúa con la opción b que corresponde a Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Se calcula la longitud total de tubería de desfogue, es decir, la que conecta todos los pozos sanitarios y la tubería del efluente hasta el cabezal, lo que da aproximadamente 385m de tubería. Además, se calcula el promedio de longitud de tubería de desfogue por solución habitacional según el plano suministrado, y ésta ronda los 7m.	3
Factor de obras externas para la dotación de agua potable	El proyecto no requiere ningún tipo de obras por parte del proveedor de agua potable según la Constancia de Disponibilidad de Agua Potable frente a la propiedad emitido por la Municipalidad de Nandayure	4
TOTAL		14

Cuarto: Que de acuerdo con este resultado (14 puntos), la Dirección FOSUVI señala que el terreno se ubica en el segundo criterio de decisión el tercer componente de la reglamentación. Y según la puntuación obtenida, el terreno está sujeto a revisión preliminar por parte de la Junta Directiva, por lo que se exponen los argumentos de la constructora para determinar su viabilidad de financiamiento ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior, dado que la referida normativa prevé que los casos donde la puntuación del terreno se encuentre entre los 11 y 15 puntos, le corresponde a la Junta Directiva del BANHVI emitir el criterio final o aval sobre si considera que el terreno que se propone para el eventual desarrollo del proyecto es aceptable para un financiamiento de parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Quinto: Que con base en la información suministrada por la Administración, esta Junta Directiva estima pertinente declarar la no objeción del Banco Hipotecario de la Vivienda, para que la propuesta del referido terreno sea considerada como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento, para desarrollar el proyecto Conjunto Residencial Cerro Azul, estableciendo en este acto algunas disposiciones que al respecto deberá considerar la entidad autorizada.

Por tanto, al amparo del “*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*”, y bajo las condiciones planteadas por la Administración, **se acuerda:**

1) Declarar la no objeción del Banco Hipotecario de la Vivienda, para que la propuesta del terreno con plano de catastro número 5-2307354-2021 y folio real número 5-120305-000, ubicado en el distrito Carmona del cantón de Nandayure, provincia de Guanacaste, sea considerado como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento, para desarrollar el proyecto Conjunto Residencial Cerro Azul.

2) Se le hace ver a la entidad autorizada, que para los efectos de que dicho proyecto sea considerado en la etapa del análisis de la solicitud de financiamiento, deberá valorar las observaciones y recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico en el informe BANHVI-DT-IN-0323-2024, así como la importancia de analizar la razonabilidad técnica y de costos de las soluciones, con respecto al factor de sustitución de terreno y tipo de cimentación, así como al factor de diferencia de nivel, con el propósito de garantizar el uso más eficiente de los recursos que eventualmente se estarían solicitando financiar al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0007-2026, del 07 de enero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe

BANHVI-DF-IN-0002-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta de reforma integral al **“Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)”**.

Segundo: Que según lo indica la Dirección FOSUVI en dicho informe, el documento consolidado responde a un proceso de análisis técnico y normativo realizado en las sesiones de trabajo efectuadas por la comisión de trabajo conformada a estos efectos, con el fin de garantizar su alineamiento con la normativa vigente, las políticas institucionales y los objetivos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Tercero: Que suficientemente discutida la propuesta de la Administración y hechas las modificaciones que se han estimado pertinentes, se procede a aprobar dicha normativa con carácter de proyecto, con el propósito de que para los efectos legales establecidos en la Ley N° 8220 y su reglamentación, la Gerencia General la someta a consulta ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC).

POR TANTO, de conformidad con lo establecido en los artículos 26 inciso d), 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

I.- Aprobar el siguiente proyecto de:

REGLAMENTO TÉCNICO SOBRE TIPOLOGÍA DE TERRENOS ACEPTABLES PARA PROYECTOS EN LA MODALIDAD DE COMPRA DE TERRENO EN VERDE, CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDAS (R-001-26)

SECCIÓN I

Finalidad, Alcance y Aplicación

Artículo 1. Finalidad del reglamento.

Este reglamento establece los criterios técnicos mínimos para la valoración previa de terrenos destinados a proyectos de vivienda en la modalidad de Compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (Formulario S-001-17).

Busca garantizar la adecuada inversión de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, mediante la selección de terrenos viables técnica y económicamente, antes de que se incurra en gastos significativos de diseño o tramitología.

La valoración inicial establecida en el presente reglamento es de naturaleza cualitativa y no cuantitativa, por lo que no constituye ni sustituye un avalúo ni una tasación económica o

comercial del inmueble. Su alcance se limita exclusivamente al análisis preliminar del terreno como bien inmueble, sin extenderse a las características técnicas, constructivas o financieras del eventual proyecto habitacional. En caso de que dicho proyecto avance hacia una solicitud formal de financiamiento, sus condiciones específicas deberán ser objeto de evaluación detallada en la etapa procedimental correspondiente.

Artículo 2. Aplicación obligatoria.

Será de aplicación obligatoria para toda Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y para los desarrolladores y/o constructores que deseen postular un proyecto en modalidad de Compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (Formulario S-001-17).

La evaluación debe preceder toda inversión de recursos en tramitología o movimientos en sitio. En caso de que se realicen inversiones sin la aplicación previa de lo dispuesto en el presente reglamento, serán responsabilidad exclusiva del desarrollador y/o constructor o del interesado, quien asumirá íntegramente los riesgos técnicos, financieros y legales que de ello se deriven.

Artículo 3. Aplicación del procedimiento.

La presente metodología será de aplicación obligatoria y bajo la responsabilidad directa de la Entidad Autorizada, como requisito técnico previo a la presentación de cualquier solicitud de financiamiento ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) con el Formulario S-001-17.

Las solicitudes deberán ser tramitadas por el interesado ante la Entidad Autorizada de su elección, la cual será responsable de realizar el análisis integral del terreno y emitir un criterio técnico debidamente documentado y fundamentado. Este criterio establecerá si el terreno evaluado se clasifica como "Aceptado" o "No Aceptado", en función de la sumatoria de puntajes obtenida conforme a los factores definidos en este reglamento.

En los casos calificados como "No Aceptado", el terreno podrá ser sujeto de rediseño técnico, a fin de corregir las condiciones objetadas, o bien descartado como opción para efectos de financiamiento, todo bajo responsabilidad del desarrollador y/o constructor y de la Entidad Autorizada.

La presentación ante el BANHVI del Formulario S-001-17 deberá ir acompañada del resultado de aplicación del Reglamento sobre Tipología de Terrenos Aceptables (R-001-26), con estado "Aprobado", constituyéndose en un requisito técnico indispensable para el análisis de viabilidad y eventual elegibilidad del proyecto.

Artículo 4. Glosario.

Área desarrollable: Porción del terreno que puede ser urbanizada, excluyendo áreas de protección ambiental, retiros obligatorios, servidumbres, zonas de alto riesgo o con afectaciones legales o técnicas que impidan su aprovechamiento.

BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda): Institución financiera pública encargada de administrar los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, y de aprobar los reglamentos y políticas del SFNV.

Criterio de aceptación: Clasificación técnica que se basa en una suma de puntajes definidos en el Reglamento; puede ser “Aceptado” o “No Aceptado”.

Coeficiente de aprovechamiento: Relación porcentual entre el área desarrollable y el área total del terreno. Se utiliza como indicador de eficiencia y viabilidad urbanística.

Constructor: Persona física o jurídica, debidamente inscrita y autorizada, que se dedica a ejecutar obras de construcción, reconstrucción, reparación o remodelación de edificaciones e infraestructura, asumiendo la responsabilidad técnica, administrativa y legal de su ejecución conforme a los planos aprobados, la normativa vigente y las buenas prácticas constructivas.

Declaración jurada: Documento suscrito por el profesional responsable que certifica, bajo fe pública, la veracidad, integridad e independencia del estudio presentado.

Desarrollador: Persona física o jurídica responsable de promover, formular y gestionar un proyecto habitacional ante una Entidad Autorizada, incluyendo, entre otras funciones, la identificación y adquisición del terreno, la coordinación de estudios técnicos, la tramitación de permisos y la presentación de la propuesta para su financiamiento ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Disponibilidad de servicios: Confirmación oficial emitida por los proveedores públicos o privados sobre la capacidad para suministrar agua potable, electricidad, telecomunicaciones y alcantarillado sanitario al proyecto.

Entidad Autorizada (EA): Entidad financiera acreditada ante el SFNV, facultada para recibir, analizar y presentar solicitudes de financiamiento habitacional. Tiene la responsabilidad de aplicar el presente reglamento y emitir el criterio técnico correspondiente.

Estudio de mecánica de suelos: Análisis técnico que determina las características físicas y de resistencia del suelo para efectos de diseño de cimentaciones.

Estudio de factibilidad: Documento técnico que justifica la selección del terreno propuesto con base en criterios urbanísticos, sociales, legales, económicos y de disponibilidad relativa frente a otras alternativas.

Formulario S-001-17: Formulario oficial para la presentación de proyectos habitacionales bajo la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de infraestructura y viviendas, ante el SFNV.

Infiltración del terreno: Capacidad del suelo para absorber aguas servidas tratadas o pluviales, fundamental para el diseño de sistemas individuales de tratamiento.

Nivel freático: Profundidad a la que se encuentra el agua subterránea en un terreno. Afecta la viabilidad de sistemas de infiltración o la necesidad de obras especiales de cimentación.

No Objeción Técnica: Criterio emitido por la Entidad Autorizada mediante el cual se considera que el terreno es aceptable desde el punto de vista técnico para efectos de financiamiento. No genera derechos adquiridos.

Obras internas vs. obras externas: Las **obras internas** están contenidas dentro del terreno registrado en el plano catastrado del proyecto. Las **obras externas** se localizan fuera del mismo, y son requeridas para garantizar la conexión a servicios básicos o el adecuado funcionamiento del sistema constructivo del proyecto.

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR): Infraestructura técnica que permite el tratamiento centralizado de aguas servidas generadas por las viviendas del proyecto.

Pendiente promedio ponderada: Cálculo geométrico que refleja la inclinación media del terreno desarrollable, considerando longitud de tramos y variaciones de elevación.

Puntaje total: Suma de los puntajes asignados a los seis factores técnicos del reglamento. Determina la clasificación final del terreno como "Aceptado" o "No Aceptado".

Rediseño técnico: Reformulación de un proyecto o modificación del diseño original con el objetivo de superar las observaciones técnicas o de reducir costos.

SFNV (Sistema Financiero Nacional para la Vivienda): Conjunto de instituciones públicas y privadas encargadas de gestionar, financiar y regular los programas de vivienda de interés social en Costa Rica. Siendo el Banco Hipotecario de la Vivienda el ente rector de dicho sistema.

Terreno en verde: Lote sin urbanizar, sin infraestructura, en su estado natural, sujeto a valoración para desarrollo habitacional.

Tipología de terreno: Conjunto de características técnicas, ambientales y urbanas que permiten clasificar un terreno como viable o no viable para desarrollo habitacional.

Viabilidad técnica: Condición que indica que un terreno cumple con los requisitos físicos, legales y de servicios básicos para su desarrollo habitacional según los lineamientos del SFNV.

SECCIÓN II

Metodología de Evaluación

La metodología se estructura en cuatro componentes secuenciales:

Artículo 5. Evaluación de entorno y condiciones urbanas (Primer componente)

El interesado en que un terreno sea evaluado con la presente metodología, con el fin de contar con un aval preliminar para la eventual inclusión del proyecto, deberá presentar un estudio técnico integral que contemple, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Análisis de fuentes de empleo en el área de influencia del terreno, identificando oportunidades laborales accesibles para la futura población beneficiaria.

2. Ubicación estratégica del terreno en relación con centros urbanos (cabeceras de cantón o distrito, o poblados). Se deberán analizar las distancias de desplazamiento en referencia a los criterios establecidos en el Plan Regional de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana (PLAN GAM 2013–2030).

1

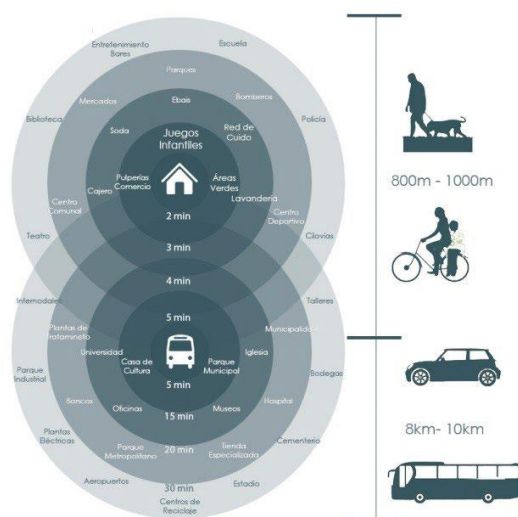


Figura 1. Distancias convenientes para el modelo CDI¹

Fuente: Plan Regional de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana, PLAN GAM-2013-2030

3. Capacidad instalada de servicios públicos esenciales, en especial salud y educación (prescolar, primaria y secundaria), verificando su aptitud para absorber la demanda incremental derivada del proyecto.

4. Diagnóstico del grado de desarrollo urbano o rural del entorno inmediato del terreno, según su localización y planificación territorial vigente.

5. Accesibilidad al transporte público, considerando calidad, frecuencia y distancia. La distancia recomendada al transporte público no debe superar 1 kilómetro; distancias mayores deberán ser debidamente justificadas mediante criterio técnico.

6. Análisis de riesgos naturales del terreno, contemplando factores como tipo de suelo, fallas sísmicas locales, zonas inundables, susceptibilidad a deslizamientos, derrumbes, avalanchas, entre otros.

7. Evaluación de riesgos antrópicos que puedan afectar el desarrollo del proyecto o su área de influencia.

8. Caracterización preliminar de la población beneficiaria, considerando cantidad de miembros por familia, origen geográfico (dando prioridad a población del área de influencia), presencia de personas adultas mayores y personas con discapacidad.

9. Radio de hasta 8 km de la zona donde se encuentran los servicios básicos y de equipamiento social que suplen la zona en donde se ubica el proyecto de vivienda a la ubicación actual de las familias a atender.

¹ Centralidades Densas Integrales, modelo que está en el Plan Regional de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana, PLAN GAM-2013-2030.

10. Porcentaje de aprovechamiento del terreno, conforme a lo estipulado en el Formulario S-001-17², indicando el área efectiva destinada a urbanización.

11. Estimación preliminar de costos de la solución habitacional, detallando el valor proyectado del lote promedio y de las viviendas según sus distintos modelos tipológicos.

Artículo 6. Verificación documental. (Segundo componente)

Para dar inicio al proceso de calificación de un terreno conforme a esta metodología, el desarrollador y/o constructor deberá presentar ante la Entidad Autorizada la siguiente documentación técnica y legal:

1. Certificado de uso de suelo, emitido por la municipalidad competente.

2. Carta de disponibilidad de agua potable o la capacidad hídrica disponible, emitida por el ente proveedor correspondiente, en la que se confirme el suministro³.

3. Carta de disponibilidad de electricidad y telecomunicaciones, extendida por el proveedor autorizado del servicio.

4. En caso de existir, carta de disponibilidad para el tratamiento de aguas residuales, que confirme el acceso al colector sanitario externo.

5. Estudio de mecánica de suelos, elaborado conforme a normativa técnica vigente.

6. Pruebas de capacidad de infiltración, aplicadas sobre el terreno a desarrollar, y pruebas de nivel freático.

7. Planos técnicos:

a. Plano catastrado del terreno a desarrollar, o plano de agrimensura en caso de conjuntos de propiedades o porciones de finca.

b. Diseño de sitio con curvas de nivel rotuladas cada metro. En terrenos planos (diferencias $\leq 4,0$ m), las curvas deberán indicarse cada 0,50 m o cada 0,25 m si la diferencia es $\leq 2,0$ m, a fin de representar adecuadamente la pendiente promedio.

c. En caso de prever una PTAR, se deberá señalar el punto de desfogue propuesto y su elevación⁴.

8. Permiso de desfogue pluvial, emitido por la municipalidad correspondiente.

² Se considera aprovechamiento óptimo un porcentaje mayor al 60% en la utilización de terreno. La aceptación de terrenos con un aprovechamiento menor a un 50% deberá estar técnicamente justificada por el profesional responsable y el profesional de planta de la entidad autorizada.

³ Cuando el ente proveedor del servicio de agua potable condicione la emisión de la carta de disponibilidad a la ejecución de obras externas y el desarrollador y/o constructor manifieste su disposición a asumir dichos costos fuera del presupuesto del proyecto, deberá aportar una nota de compromiso formal en la que se indique expresamente tal situación. La nota del proveedor deberá detallar claramente las obras requeridas para garantizar el suministro, así como su carácter obligatorio para la emisión de la disponibilidad hídrica.

Se aclara que este requisito no sustituye el establecido en el Formulario S-001-17 y sus anexos, cuya versión vigente será objeto de ajuste con este reglamento. En todo caso, las condiciones técnicas y económicas del compromiso deberán quedar debidamente documentadas.

⁴ El desfogue de aguas tratadas deberá realizarse hacia un cauce natural permanente, debidamente identificado. Como parte de la documentación técnica, deberá presentarse el perfil longitudinal previsto del sistema de desfogue, que incluya: El recorrido completo de la tubería desde la salida de la PTAR hasta el cauce natural designado. El trazado de la tubería desde el último pozo de inspección de la red interna de la urbanización hasta la entrada a la planta de tratamiento.

9. Estudio técnico de factibilidad, con justificación documentada de por qué el terreno propuesto representa la mejor opción disponible en el entorno. Este estudio deberá incluir los siguientes apartados:

a) Análisis de disponibilidad de terrenos en la zona: se entenderá por zona, al menos, el distrito donde se ubica el terreno y sus distritos colindantes, aunque pertenezcan a otro cantón, aplicando criterios de proporcionalidad y racionalidad en la delimitación.

b) Análisis de viabilidad económica del proyecto: elaborado por un profesional o persona jurídica con acreditada especialidad en desarrollo inmobiliario o urbanístico.⁵

c) Análisis de alternativas: el profesional deberá realizar una búsqueda en el entorno inmediato y demostrar, mediante mapa o registro fotográfico, que no existen otras propiedades similares disponibles para desarrollo habitacional, detallando el recorrido efectuado y su relación con la propiedad propuesta.

d) Declaración jurada: el responsable técnico deberá firmar una declaración en la que certifique que el estudio es suficiente, objetivo y concluyente; que no existen terrenos alternativos disponibles en un radio de análisis razonable y que su criterio es veraz e independiente de los intereses de quien lo haya contratado.

Este informe técnico deberá contener además consideraciones de ingeniería, análisis social, caracterización de los beneficiarios meta, y una estimación del costo promedio proyectado de las soluciones habitacionales previstas.

Los documentos que estén regulados por el BANHVI mediante formatos oficiales deberán ajustarse estrictamente a dichos lineamientos (por ejemplo, estudios de suelos, cartas de disponibilidad eléctrica y potable). Los formatos y requisitos actualizados están disponibles en el sitio web institucional del BANHVI.

Artículo 7. Aplicación de Factores. (Tercer componente)

A continuación, se detallan los siete (7) factores críticos que se deben evaluar para determinar la viabilidad técnica de un terreno. Cada factor recibe una calificación numérica de acuerdo con criterios definidos. La suma total determinará si el terreno es aceptable para financiamiento.

Factor 1: Integración social y territorial.

Este factor evalúa la ubicación funcional del terreno en relación con el acceso a bienes, servicios urbanos, transporte, empleo y coherencia con las políticas nacionales de ordenamiento territorial y vivienda, en concordancia con los lineamientos del MIVAH-DMVAH-0439-2022 sobre localización adecuada de proyectos del SFNV. El puntaje máximo para este factor será de 3 puntos.

En atención al principio de garantizar el acceso efectivo y oportuno a los bienes y servicios sociales, la evaluación de la integración urbana del terreno se realizará conforme a los siguientes criterios de calificación:

⁵ Como ejemplo se pueden considerar profesionales en administración de empresas, ingenieros o arquitectos con especialidad en administración de empresas, agentes de bienes raíces, entre otros.

CONDICIÓN	PUNTAJE
Acceso simultáneo a salud y educación (preescolar, primaria y secundaria) dentro de ≤ 5 km	1
Acceso parcial o a distancias entre > 5 km y ≤ 8 km (debidamente justificado)	0,5
Sin acceso a servicios esenciales dentro de 8 km	0

En concordancia con el objetivo de promover la movilidad sostenible, reducir la dependencia del vehículo particular y evitar la expansión urbana dispersa, la evaluación de la accesibilidad al transporte público y la conectividad territorial se realizará conforme a los siguientes criterios:

CONDICIÓN	PUNTAJE
Transporte público funcional ≤ 1 km	1
Transporte público > 1 km y ≤ 2 km (justificación técnica)	0,5
Transporte público > 2 km	No cumple condición habilitante

Con el fin de valorar la aplicación de la política de ciudad compacta, el uso intensivo y eficiente del suelo, así como la reducción de la expansión urbana no planificada, la calificación del criterio relativo al uso eficiente del suelo, la densidad y la inserción en el tejido urbano se realizará conforme a los siguientes parámetros:

CONDICIÓN	PUNTAJE
Proyecto ubicado en zona urbana consolidada o expansión planificada, promoviendo mayor densidad o uso intensivo del suelo	1
Ubicación en poblado o zona parcialmente urbanizada, con integración funcional comprobada	0,5
Desarrollo aislado, disperso o de baja densidad sin justificación territorial	0

Factor 2: Sustitución de suelo y tipo de cimentación

El sistema de cimentación convencional a utilizar deberá corresponder con el tipo recomendado por el proveedor del sistema constructivo propuesto.

El uso de losa flotante será interpretado como indicativo de baja capacidad portante del suelo; por tanto, será preferible seleccionar terrenos con condiciones geotécnicas más favorables, que permitan soluciones de cimentación más robustas y convencionales.

Se deberá adjuntar un esquema técnico del tipo de cimentación prevista para las viviendas proyectadas, en correspondencia con el sistema constructivo propuesto.

Para efectos de calificar este factor conforme al presente reglamento, se deberán considerar las recomendaciones específicas contenidas en los estudios de suelos aportados.

En el caso de desarrollos habitacionales de tipo horizontal, se aplicará la siguiente tabla de evaluación:

Tipo de cimentación	Sustitución <0,5 m	05-1,0 m	1,0-1,5 m	>1,5 m
Convencional	4	3	0	No financiable
Losa flotante	3	2	No financiable	No financiable
Pilotes	2	1	No financiable	No financiable

Nota: Si se requiere pilotes o más de 1,5 m de relleno, el terreno se considera no financiable en modalidad S-001-17

Para los casos de desarrollos verticales los criterios de evaluación se definen a continuación:

Tipo de cimentación	Sustitución <0,5 m	05-1,0 m	1,0-2,0 m	>2,0 m
Convencional	4	3	2	No financiable
Losa flotante	4	3	2	No financiable
Pilotes	3	2	1	No financiable

En aquellos casos en los que el criterio técnico utilizado para la calificación de un factor se ubique en el límite superior de un rango, se aplicará el puntaje correspondiente al rango superior (criterio más favorable), salvo que uno de los rangos involucrados corresponda a la categoría "No financiable en el SFNV", en cuyo caso la calificación será de 0 puntos.

Asimismo, si el valor evaluado se encuentra dentro del 10 % inferior del rango superior (es decir, dentro del margen inmediatamente adyacente al límite con el rango inferior), podrá asignarse como puntaje el promedio aritmético entre ambos rangos, aplicando criterio técnico debidamente justificado.

Factor 3: Diferencia de nivel entre terrazas contiguas.

La diferencia de nivel entre terrazas contiguas se define como la distancia vertical máxima existente entre dos plataformas adyacentes de urbanización (modelo de terrazas), una vez aplicado el movimiento de tierras propuesto, calculada a partir de las curvas de nivel del diseño de sitio.

Este parámetro permite evaluar la magnitud de cortes, rellenos y obras de contención requeridas, en concordancia con los principios de seguridad estructural, estabilidad de taludes, drenaje superficial y buenas prácticas constructivas.

Para efectos de este factor, se considerarán exclusivamente las áreas desarrollables del proyecto, entendidas como lotes habitacionales, áreas públicas (zonas verdes, parques, juegos infantiles, facilidades comunales), aceras y calles internas.

Se excluyen expresamente zonas de retiro por cauces, áreas destinadas a reservas del propietario, terrenos con uso distinto al habitacional y áreas destinadas a obras técnicas complementarias: PTAR, tanques, estaciones de bombeo y demás infraestructura asociada.

La diferencia de nivel entre terrazas contiguas se evaluará considerando la altura efectiva de los cortes o rellenos, la necesidad de muros de contención, taludes reforzados o

estructuras especiales y el impacto en drenaje, estabilidad del terreno y costos de urbanización, conforme a los lineamientos de diseño, seguridad y control de obras.

Diferencia de nivel entre terrazas contiguas (m)	Puntaje
≤ 1 m	3
> 1 m y $\leq 2,0$ m	2
$> 2,0$ m y $\leq 3,0$ m	4
$> 3,0$ m	0

En aquellos casos en que el Factor 3 obtenga una calificación de cero (0) puntos y, adicionalmente, la diferencia de nivel entre terrazas contiguas sea superior a 6,0 m, requiriendo la ejecución de muros de contención especiales, estructuras ancladas, pantallas o sistemas de estabilización de alta complejidad, incompatibles con criterios de costo razonable y seguridad estructural, el terreno será clasificado como “No financiable en el SFNV”.

Factor 4: Pendiente promedio del terreno

La pendiente del terreno se determina a partir de la diferencia de elevación entre curvas de nivel, considerando los tramos con variaciones de pendiente dentro de la finca en verde. El cálculo deberá realizarse únicamente sobre las áreas desarrollables del proyecto, excluyendo: zonas de retiro por cauces fluviales, reservas del propietario, y áreas destinadas a usos distintos al habitacional.

Se incluirán las zonas en que se proyecten obras técnicas del proyecto, como plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR), tanques de almacenamiento u otras infraestructuras necesarias.

El análisis deberá realizarse sobre los perfiles donde, según el diseño de sitio, se ubiquen las calles y avenidas del proyecto. Cada tramo se definirá como la distancia horizontal entre dos curvas de nivel consecutivas, y su pendiente se calculará como el cociente entre la diferencia de elevación y dicha distancia, expresada en porcentaje.

La pendiente ponderada promedio del terreno se calculará mediante la fórmula de suma producto, que consiste en multiplicar la pendiente individual de cada tramo por su longitud, y dividir el total entre la suma de todas las longitudes consideradas:

$$\text{Pendiente ponderada promedio} = \frac{\sum(\text{longitud de tramo} \times \text{pendiente del tramo})}{\sum(\text{longitudes de todos los tramos})}$$

En todos los casos, deberá utilizarse el valor absoluto de las pendientes, y los resultados se expresarán redondeados a un decimal.

Pendiente (%)	Puntaje
< 1	1
1 – 2	2
2,1 – 7	4
7,1 – 15	3

15,1 – 25	1
25,1 – 30	0
> 30	No financiable

En aquellos casos en que el criterio técnico aplicado para la calificación de un factor se ubique en el límite entre dos rangos, se asignará el puntaje correspondiente al rango superior (criterio más favorable), excepto cuando uno de los rangos involucrados esté clasificado como “No financiable en el SFNV”, en cuyo caso se otorgará una calificación de cero (0) puntos.

Adicionalmente, si el valor evaluado se encuentra dentro del 10 % inferior del rango superior (es decir, en la zona contigua al límite con el rango inferior), podrá asignarse el promedio aritmético entre ambos puntajes, siempre que exista justificación técnica que respalde la aplicación de este criterio intermedio.

Factor 5: Sistema de tratamiento de aguas servidas

La evaluación de la disposición de aguas residuales se realizará con base en la normativa técnica vigente, considerando las tres alternativas aceptadas para proyectos habitacionales:

- Sistemas de infiltración en lotes individuales (ej.: tanques sépticos, camas filtrantes).
- Plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR).
- Conexión a colector externo existente.

La calificación del factor de tratamiento se realizará solo con base en una de estas opciones, de acuerdo con la propuesta planteada para el proyecto.

Opción A: Sistemas de Infiltración en Lotes Individuales

La evaluación se realizará en función de:

- Resultados de pruebas de infiltración realizadas en todo el terreno proyectado.
- Nivel freático determinado desde la superficie del terreno natural.

Cada resultado deberá ser evaluado individualmente y luego promediado. Se aplicará la siguiente tabla:

Tasa de infiltración (min/cm)	Distancia entre nivel freático y la superficie del terreno natural			
	<1,5 m	1,5 – 2 m	2 – 2,5 m	≥ 2,5
≥ 2,5 y < 10,5	No financiable	1	2	4
≥ 10,5 y < 14,3	No financiable	0	1	3
≥ 14,3 y < 18,6	No financiable	No financiable	0	2
≥ 18,6 y < 24,0	No financiable	No financiable	No financiable	1
< 2,5 o > 24,0	No aplicable (técnica inviable)			

En todos los casos calificados como “No financiable en el SFNV”, deberá analizarse la viabilidad de utilizar otras soluciones de tratamiento, como PTAR o colector externo.

Condiciones técnicas complementarias:

• Se permitirá relleno técnico de hasta 0,5 m en casos de nivel freático somero, si ello permite cumplir con los criterios normativos y no genera costos adicionales al proyecto financiado por el SFNV.

• Estas obras serán fiscalizadas durante la etapa constructiva, y el costo de dicha fiscalización deberá ser asumido por el desarrollador y/o constructor.

El cálculo y validación del sistema de infiltración deberá respetar lo establecido en el Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas (Decreto Ejecutivo N.º 42075-S-MINAE) o en su defecto el que se encuentre vigente, el cual exige una separación mínima de 1,5 m entre el nivel freático y el fondo de la zanja de infiltración.

Opción B: Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)

La evaluación de esta opción se realiza en función de:

- La longitud total de la tubería de desfogue (desde la red interna hasta el cauce natural).
- Si el sistema requiere impulsión (bombeo) o funciona por gravedad.
- El número total de unidades habitacionales del proyecto.

Unidades habitacionales	Longitud total de tubería de desfogue (m)			
	<100	≥ 100 y < 200	≥ 200 y < 400	≥ 200 y < 400
< 120	3	2	1	0
≥ 90 y < 120	2	1	0	0
≥ 60 y < 90	1	0	0	0
> 60	0	0	0	0

En caso de requerir tubería de impulsión, se descontará una unidad al puntaje obtenido, con un mínimo de cero (0) puntos.

La necesidad de implementar un sistema de impulsión (bombeo) o de elevación de la PTAR se determinará con base en la diferencia de altitud existente entre la planta de tratamiento de aguas residuales y el punto de desfogue en el cauce receptor natural.

La longitud de tubería a considerar para efectos de calificación corresponderá a la suma de:

- El tramo desde el último pozo de inspección de la red de alcantarillado sanitaria interna (instalada en las calles del proyecto) hasta el punto de ingreso de la tubería a la PTAR.
- El tramo desde la salida de la PTAR hasta el punto final de desfogue en un cauce de agua natural permanente.

Para esta opción de disposición mediante planta de tratamiento, la calificación del factor se asignará en función de la cantidad de soluciones habitacionales del proyecto, y el costo proporcional del sistema de tratamiento, distribuido entre las unidades de vivienda proyectadas.

En los casos en que el criterio de calificación se ubique en el límite entre dos rangos, se aplicarán las siguientes reglas:

- Se asignará el puntaje correspondiente al rango superior, salvo que uno de los rangos sea "No financiable en el SFNV", en cuyo caso se otorgará 0 puntos.

• Si el valor evaluado se encuentra dentro del 10 % inferior del rango superior, se podrá asignar como puntaje el promedio aritmético entre ambos rangos, siempre que exista respaldo técnico suficiente.

Opción C: Colector Externo

La calificación se basa en:

- La longitud de la tubería externa necesaria para la conexión al colector existente.
- Si se requiere ejecución de otras obras complementarias (ej.: bombeo, mejoras al colector existente).
- El número de unidades habitacionales.

Longitud total de tubería externa de colector (m)	Obras distintas a conducción externa (p.e. sistemas de impulsión, mejoras de colector externo, etc.)			
	<120 unid	≥ 90 unid y < 120 unid	≥ 60 unid y < 90 unid	> 60 unid
< 400	3	2	1	0
≥ 400 y < 800	2	1	0	0
≥ 800 y < 1.200	1	0	0	0
> 1.200	0	0	0	0
No se requiere ningún tipo de obras por parte del proveedor del agua potable o lo asume el desarrollador y/o constructor	4			

Criterios en situaciones de límite entre rangos:

- Si el resultado evaluado se encuentra en el límite entre dos rangos, se aplicará el puntaje correspondiente al rango superior (criterio más favorable), excepto cuando uno de los rangos sea “No financiable en el SFNV”; en tal caso, el puntaje será cero (0).
- Si el resultado se encuentra en el 10 % inferior del rango superior, podrá asignarse como puntaje el promedio entre ambos rangos, siempre que exista justificación técnica.

Factor 6: Obras externas para agua potable

A efectos del presente reglamento, se entenderán como obras internas de distribución de agua potable aquellas que se ubiquen dentro del área comprendida en el(los) plano(s) de catastro del terreno a desarrollar, incluyendo las medias calles públicas colindantes.

En consecuencia, se considerarán como obras externas todas aquellas ubicadas fuera de esa delimitación, que sean requeridas por el proveedor del servicio público para garantizar la dotación al proyecto.

La longitud por evaluar deberá medirse desde el último punto de empalme del sistema interno de distribución del proyecto hasta el punto de conexión al sistema del proveedor del servicio público.

Longitud equivalente por complejidad

Para reflejar adecuadamente la complejidad técnica, la tramitología asociada y los costos reales de ejecución, se utilizará la **Longitud Equivalente (LE)**, conforme a la siguiente expresión:

$$LE = \text{Longitud real (m)} \times \text{Factor de complejidad (FC)}$$

Factor de complejidad (FC):

FC = 1,0: conducción simple en derecho de vía pública, sin servidumbres privadas, sin cruces mayores ni interferencias relevantes, y sin requerimiento de obras especiales o ampliaciones sustantivas del sistema del proveedor.

FC = 1,5: cuando la obra requiera al menos uno de los siguientes: servidumbre de paso por propiedad privada, cruce de vía principal, interferencias relevantes con infraestructura existente o refuerzos localizados del sistema (válvulas especiales, cambios de diámetro o cámaras), sin constituir una ampliación mayor del acueducto.

FC = 2,0: cuando la solución requiera obras especiales o de expansión del sistema, tales como tanques de almacenamiento, perforación de pozos, estaciones de bombeo, ampliaciones sustantivas del acueducto existente o cruces mayores que impliquen diseños especiales y tramitología compleja.

Para efectos de estimación de costos, se considerará como tubería de referencia aquella con diámetro nominal de 100 mm, conforme a precios de mercado vigentes.

La Longitud Equivalente (LE) será el valor que se utilizará para ubicar el proyecto en los rangos de calificación establecidos en la tabla siguiente.

Longitud total de tubería	Puntaje para el terreno
No se requieren obras por parte del proveedor o son asumidas en su totalidad por el desarrollador y/o constructor	4
< 300 m	3
≥ 300 m y < 900 m	2
≥ 900 m y < 1.800 m	1
> 1.800 m	0

En caso de requerirse obras adicionales distintas a la conducción externa (como tanques de almacenamiento, perforación de pozos, o mejoras en sistemas de acueducto), estas podrán ser consideradas equivalentes al costo de la tubería en metros de la tabla anterior, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- Su magnitud y costo sean técnicamente razonables.
- Se mantengan dentro de los rangos de referencia establecidos en la tabla anterior.

Criterios en situaciones de calificación intermedia:

a. Si el valor evaluado queda en el límite entre dos rangos, se asignará el puntaje del rango superior (criterio favorable), salvo que uno de ellos sea "No financiable en el SFNV", en cuyo caso se otorgará cero (0) puntos.

b. Si el valor se encuentra dentro del 10 % inferior del rango superior, se podrá asignar el promedio entre ambos puntajes, con sustento técnico.

c. En caso de que se requieran obras adicionales distintas a conducción externa, y el desarrollador y/ constructor asuma al menos el 50 % del costo total de dichas obras, se aplicará el 50 % del puntaje correspondiente según la longitud total de la tubería requerida.

Factor 7: Obras externas para desfogue pluvial

Se entenderán como obras internas aquellas dentro del área del plano catastrado del terreno a urbanizar, incluyendo medias calles públicas adyacentes. Se considerarán obras externas aquellas fuera de dicha delimitación, requeridas por el ente municipal competente para permitir el adecuado desfogue del proyecto.

La longitud por evaluar deberá medirse desde el último pozo pluvial del sistema interno o desde la laguna de retardo, según corresponda, hasta el punto de conexión al sistema municipal o cauce receptor.

Longitud equivalente por complejidad

Para reflejar la tramitología real, se utilizará la Longitud Equivalente (LE), donde:

$$\text{LE} = \text{Longitud real (m)} \times \text{Factor de complejidad (FC)}$$

Factor de complejidad (FC):

FC = 1,0: conducción simple en derecho de vía público y sin cruces mayores.

FC = 1,5: incluye al menos uno de los siguientes: cruce de vía principal, servidumbre de paso por propiedad privada, interferencias relevantes con infraestructura existente.

FC = 2,0: incluye al menos uno de los siguientes: cruce o intervención sobre cauce/quebrada, obras mayores de protección, disipadores/estructuras especiales, canal abierto/revestido, o gestión pluvial compleja requerida por el municipio.

Para efectos de estimación y análisis económico, se considerará como tubería de referencia aquella con diámetro nominal de 450 mm, conforme a precios de mercado vigentes.

Las tablas de calificación se estructuran en función de la cantidad de viviendas previstas en el proyecto, por cuanto, a mayor escala de desarrollo, es posible admitir una mayor magnitud de obras externas sin que ello implique un incremento desproporcionado del costo unitario por solución habitacional.

Proyecto con hasta 80 viviendas.

Longitud externa (LE)	Puntaje
No se requieren obras o serán asumidas 100% por el desarrollador	4
< 120 m	3
≥ 120 m y < 240 m	2
≥ 240 m y < 360 m	1
> 360 m	0

Proyectos de 80 a 150 viviendas.

Longitud externa (LE)	Puntaje
No se requieren obras o serán asumidas 100% por el desarrollador	4
< 180 m	3
≥ 180 m y < 360 m	2
≥ 360 m y < 540 m	1

> 540 m	0
---------	---

Proyectos con más de 150 viviendas.

Longitud externa (LE)	Puntaje
No se requieren obras o serán asumidas 100% por el desarrollador	4
< 250 m	3
≥ 250 m y < 500 m	2
≥ 500 m y < 750 m	1
> 750 m	0

Nota: si el desarrollador/constructor asume al menos 50% del costo de obras externas distintas a conducción (retención, cámaras, disipación, obras mayores), podrá reconocerse el 50% del puntaje conforme al rango resultante.

En caso de que se contemplen obras adicionales distintas a la conducción externa, como por ejemplo sistemas de retención, cajas de inspección, cámaras de desfogue o mejoras pluviales integradas, estas podrán ser consideradas equivalentes al costo en metros de la tubería descrita en la tabla anterior, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Su magnitud y costo sean técnicamente razonables.
- Se documenten con presupuesto y diseño
- Guarden proporción con los rangos de referencia establecidos en las tablas anteriores.

La longitud por evaluar deberá medirse desde el último pozo pluvial del sistema interno o desde la laguna de retardo, según corresponda, hasta el punto de conexión al sistema municipal o cauce receptor.

Criterios para situaciones de calificación en el límite entre rangos:

- Si el valor del criterio evaluado se encuentra en el límite entre dos rangos, se asignará el puntaje correspondiente al rango superior, salvo que uno de los rangos sea considerado como "No financiable en el SFNV", en cuyo caso se asignará cero puntos.
- Si el resultado cae dentro del 10 % inferior del rango superior, se podrá asignar el promedio entre ambos puntajes, siempre que exista respaldo técnico adecuado.
- En caso de requerirse obras adicionales distintas a la conducción externa, y si el desarrollador y/o constructor asume al menos el 50 % de su costo, se podrá asignar el 50 % del puntaje correspondiente según la longitud total de la obra requerida.

Artículo 8. Criterios de decisión según la puntuación obtenida (Cuarto componente)

La puntuación total del terreno se determinará a partir de la suma de los siete factores técnicos evaluados en el *Componente III* de la presente metodología.

Cada factor recibirá una calificación conforme a los criterios establecidos en el Artículo 7 y sus tablas respectivas. El resultado acumulado permitirá clasificar el terreno de acuerdo con los siguientes criterios de decisión:

Criterio	Puntaje total	Decisión técnica
----------	---------------	------------------

No aceptado	19 puntos o menos	El terreno es objetado desde la perspectiva técnico-financiera. En esta categoría, el proyecto deberá ser objeto de rediseño técnico o replanteamiento de sus condiciones de desarrollo. No obstante, se reconoce su eventual pertinencia en zonas con demanda habitacional insatisfecha y ausencia de alternativas viables, lo cual deberá ser debidamente justificado
Aceptado	20 puntos o más	No se formula objeción técnica por parte de la Entidad Autorizada para que el proyecto continúe su proceso de maduración y, en su momento, pueda ser presentada la solicitud de financiamiento ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)

Sin perjuicio de la puntuación total obtenida, el terreno se clasificará automáticamente como “No Aceptado” cuando se configure cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Incumplimiento de condiciones habilitantes mínimas establecidas en el Factor 1 (Integración social y territorial), particularmente en materia de accesibilidad básica, localización territorial y acceso a servicios esenciales.

2. Clasificación de “No financiable en el SFNV” en cualquiera de los factores que contemplen causales expresas de exclusión, incluyendo, entre otros:

- Factor 2: sustitución de suelo o tipo de cimentación incompatible con la modalidad aplicable.
- Factor 3: diferencias de nivel entre terrazas contiguas que requieran obras de estabilización de alta complejidad, conforme a lo definido en dicho factor.
- Factor 4: pendientes superiores a los umbrales máximos establecidos.
- Factor 5: soluciones de tratamiento de aguas residuales técnicamente inviables según la normativa vigente.
- Factor 7: obras externas para desfogue pluvial cuya magnitud, complejidad o combinación con otros factores críticos active los supuestos de no financiabilidad.

3. Aplicación de reglas de exclusión por acumulación de riesgo, cuando así se establezca expresamente en alguno de los factores (por ejemplo, combinaciones de alta pendiente con obras externas de gran magnitud).

En caso de que un terreno obtenga una puntuación dentro del rango “No Aceptado”, el desarrollador y/o constructor, bajo su propia cuenta y riesgo, podrá optar por realizar un rediseño total o parcial del proyecto, orientado a reducir los costos asociados a la solución habitacional.

Una vez ajustado el diseño, se deberá reaplicar íntegramente la metodología, siendo la propuesta reevaluable únicamente cuando alcance un puntaje igual o superior al mínimo exigido para la categoría “Aceptado”.

En estos casos, al momento de su reingreso, la evaluación se regirá por la versión vigente del presente reglamento al momento de la nueva presentación.

Si el terreno obtiene una puntuación dentro del rango “Aceptado”, la Entidad Autorizada no formulará objeción técnica para su postulación como parte de un proyecto en la modalidad de Compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas, siempre y cuando, al momento de la solicitud de financiamiento, el proyecto cumpla con la normativa integralmente vigente.

El acto de clasificación técnica como “Aceptado” no genera situaciones jurídicas consolidadas ni derechos adquiridos, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 9. Informe final de la Entidad Autorizada

El informe técnico y la recomendación que remita la Entidad Autorizada con el fin de obtener el aval del BANHVI, deberán presentarse de forma clara, verificable y estructurada, y contendrán, como mínimo, los siguientes apartados:

Apartado I – Información general del terreno y propuesta de desarrollo

Este apartado deberá consignar la información general del proyecto, su contexto territorial y las condiciones básicas de viabilidad, e incluirá al menos:

1. Identificación del desarrollador y/o constructor: nombre completo, número de identificación jurídica y constancia actualizada de cumplimiento de obligaciones tributarias y cargas sociales.
2. Identificación del vendedor del terreno: nombre completo, número de identificación y constancia de cumplimiento de cargas sociales e impuestos.
3. Aplicación de la política “Conozca a su cliente”, tanto para el desarrollador y/o constructor como para el propietario-vendedor, según la normativa de prevención de legitimación de capitales.
4. Informe legal y catastral del inmueble: deberá incluir información registral, situación catastral (mapa y coordenadas), existencia de inconsistencias, gravámenes, linderos, afectaciones, entre otros.
5. Análisis de integración urbana y acceso a servicios: distancia y disponibilidad efectiva a servicios de salud, educación (todos los niveles), transporte público, comercio básico y general, infraestructura comunal y fuentes de empleo, conforme a los criterios del Factor 1 (Integración social y territorial).
6. Indicación de localización en distritos prioritarios: señalar si el proyecto se ubica en un distrito prioritario conforme al Programa Puente al Desarrollo del MIVAH u otras estrategias de focalización vigentes.
7. Propuesta de diseño de sitio: distribución de lotes, vialidad interna, áreas comunes, zonas de protección, reservas y demás componentes del proyecto. Deberá indicarse el tamaño mínimo, máximo y promedio de los lotes habitacionales.
8. Cuadro de áreas y grado de aprovechamiento del terreno: cuando el porcentaje de aprovechamiento sea inferior al 50 %, el BANHVI podrá considerar la financiación únicamente si existen justificaciones técnicas, sociales o económicas debidamente fundamentadas (por ejemplo, soluciones habitacionales con costos unitarios por debajo de los rangos usuales).
9. Caracterización socioeconómica de la población beneficiaria: origen de la demanda (asociaciones, atención de emergencias, listados municipales, Puente al Desarrollo u otros), tamaño promedio del núcleo familiar, inclusión de personas con discapacidad, adultos mayores u otros grupos en condición de vulnerabilidad.

10. Demanda poblacional: identificación de población objetivo ubicada a no más de 8 km del proyecto.

11. Estimación de costos: costo promedio por lote urbanizado y costo promedio por cada tipología de vivienda propuesta.

Apartado II – Aplicación del Reglamento de Tipología de Terrenos

Este apartado deberá documentar de forma explícita y trazable la aplicación de los componentes y factores del reglamento, conforme al siguiente esquema:

1. Primer componente: verificación del cumplimiento de los requisitos cualitativos del entorno, análisis urbano y acceso a servicios, incluyendo la constatación de las condiciones habilitantes mínimas cuando estas resulten aplicables.

2. Segundo componente: verificación del cumplimiento de los requisitos documentales, tales como uso de suelo, estudios de suelos, disponibilidad de servicios, criterios ambientales y demás documentación exigida.

3. Tercer componente (Aplicación de factores):

- a. Desglose del análisis aplicado a cada uno de los siete (7) factores.
- b. Asignación del puntaje individual por factor y cálculo de la sumatoria total.
- c. Identificación expresa de eventuales causales de “No financiable en el SFNV” o de reglas de exclusión por condiciones habilitantes o acumulación de riesgo.
- d. Determinación del criterio final conforme al Artículo 8 (“Aceptado” o “No Aceptado”).

Apartado III – Observaciones y conclusión

El informe deberá concluir con un apartado de observaciones y valoración final, que incluya, como mínimo:

1. Consideraciones técnicas específicas del terreno, del diseño propuesto o del contexto urbano.
2. Riesgos identificados, condicionamientos o situaciones excepcionales que deban ser tomadas en cuenta para etapas posteriores del proyecto.
3. Recomendación técnica final de la Entidad Autorizada, debidamente motivada, indicando de forma expresa si el terreno se clasifica como “Aceptado” o “No Aceptado”, conforme a los criterios del Artículo 8.

SECCIÓN III

Procedimiento, Vigencia y Disposiciones Legales

Artículo 10. Procedimiento de aplicación.

La Entidad Autorizada será la responsable de emitir el criterio técnico que indique si objeta o no objeta la viabilidad del terreno evaluado, según lo establecido en este reglamento.

Además, deberá remitir al BANHVI, de forma trimestral, un informe que resuma los casos analizados durante ese período, incluyendo los resultados obtenidos y cualquier observación relevante de los proyectos que fueron aceptados.

Artículo 11. Vigencia del dictamen técnico.

El acto mediante el cual se documenta la no objeción técnica a la propuesta de un terreno, como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento, tendrá vigencia y validez conforme a las siguientes disposiciones:

a. Su plazo será, en principio, indefinido, salvo que en el propio acto se establezca expresamente una limitación temporal.

b. El terreno podrá ser incorporado en la solicitud de financiamiento en el momento en que ésta sea formalmente presentada y evaluada, siempre que no haya sufrido alteraciones físicas o legales significativas, producto de fuerza mayor, caso fortuito u otros eventos que afecten las condiciones originales valoradas.

c. Si el desarrollador y/o constructor decide posponer la presentación del proyecto o si el proceso implica una espera prolongada, ni el BANHVI ni el SFNV asumirán responsabilidad alguna en relación con eventuales incrementos en los costos de materiales, mano de obra u otros factores que puedan encarecer el proyecto respecto de su estimación inicial.

Estas disposiciones serán igualmente aplicables en aquellos casos en que el desarrollador y/o constructor opte por presentar el proyecto en etapas.

Artículo 12. Limitaciones legales

La emisión de un acto de no objeción por parte de la Entidad Autorizada, en el marco de una solicitud de financiamiento, no generará situaciones jurídicas consolidadas ni derechos adquiridos a favor del desarrollador y/o constructor, del propietario del inmueble o de cualquier otro sujeto relacionado con dicha solicitud.

Dicho acto se limitará exclusivamente a la caracterización preliminar del terreno, en cuanto a su idoneidad y condiciones generales para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social. En ningún caso implicará un pronunciamiento anticipado sobre otros aspectos técnicos, legales, económicos o financieros relacionados con la solicitud de financiamiento.

Cumplida esta etapa, la solicitud deberá someterse al proceso ordinario de evaluación técnica, análisis financiero y aprobación o rechazo por parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme a la normativa vigente.

El acto de no objeción a la caracterización del terreno podrá contener, cuando así se estime necesario, condiciones, términos o modos, conforme a lo establecido en el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de asegurar su adecuación al objetivo previsto.

Artículo 13. Actividad discrecional.

La aprobación o rechazo de solicitudes de financiamiento con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda corresponde a una función discrecional del BANHVI. En consecuencia, esta entidad se reserva el derecho de rechazar total o parcialmente cualquier solicitud que no cumpla estrictamente con los lineamientos establecidos en la legislación y reglamentación vigente.

La presentación de proyectos de vivienda es iniciativa unilateral y voluntaria del desarrollador y/o constructor, quien asume los riesgos inherentes al proponer su proyecto ante la Entidad Autorizada y solicitar financiamiento.

SECCIÓN IV

Disposiciones Finales

Artículo 14. Obligación de sustentar solicitudes.

Todo desarrollador y/o constructor deberá sustentar técnica y detalladamente su propuesta de proyecto, incluyendo alternativas de reingeniería orientadas a la reducción de costos vinculados a los parámetros evaluados conforme a la metodología establecida en estas normas.

Artículo 15. Fiscalización de actuaciones.

El BANHVI se reserva la facultad de fiscalizar las actuaciones relacionadas con la aplicación de estas disposiciones, especialmente en casos que requieran rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos.

Artículo 16. Vigencia de la normativa.

La presente normativa entrará en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Artículo 17. Revisión del reglamento

El presente reglamento se revisará mínimo cada tres años o antes, si lo justifican criterios técnicos, financieros o institucionales.

Artículo 18. Postulación de proyectos con modificaciones en parámetros evaluados.

En caso de que, al momento de presentar un proyecto para financiamiento cuyo terreno no haya sido objetado previamente conforme a esta normativa, se detecten modificaciones en los parámetros valorados según el artículo 5 del presente reglamento que impliquen un incremento en los costos de inversión, el BANHVI se reserva el derecho de rechazar la solicitud.

Corresponde a la Entidad Autorizada verificar dicha situación y presentar una declaración jurada en la que conste que se ha revisado la documentación y comparado con la evaluación previa, indicando si existen cambios y si estos afectan o no los costos de inversión.

Si se determina que hubo variaciones en los parámetros, la Entidad deberá presentar un informe técnico detallando los cambios y sus efectos en los costos, para que el BANHVI pueda valorar adecuadamente la solicitud.

Transitorio Único.

Las disposiciones contenidas en este reglamento entran en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, sin que ello afecte las solicitudes de financiamiento que se encuentren en trámite en este banco bajo en reglamento anterior.

ANEXO ÚNICO

FORMATO ESTÁNDAR DEL INFORME TÉCNICO

Uso obligatorio. La información consignada en este Anexo deberá corresponder exactamente con los apartados del Artículo 9.

SECCIÓN I – INFORMACIÓN GENERAL DEL TERRENO Y PROPUESTA DE DESARROLLO

I.1 Identificación de las partes

- Desarrollador/Constructor:
- Vendedor del terreno:
- Cumplimiento “Conozca a su cliente”: ☐ Sí ☐ No (adjuntar respaldo)

I.2 Información legal y catastral

- Registro, plano, coordenadas, linderos, gravámenes, afectaciones, servidumbres:
- Observaciones:

I.3 Integración urbana y acceso a servicios (Factor 1 – soporte descriptivo)

- Salud: distancia ____ km / disponibilidad ☐
- Educación (preescolar, primaria, secundaria): ____ km / ☐
- Transporte público: ____ km / ☐
- Comercio e infraestructura comunal: ____ km / ☐
- Fuentes de empleo: ____ km / ☐

I.4 Priorización territorial

- Distrito prioritario (Puente al Desarrollo u otros): ☐ Sí ☐ No

I.5 Diseño de sitio

- Descripción general:
- Tamaños de lotes (mín./máx./prom.):
- Áreas comunes, comercio, vialidad, zonas de protección:

I.6 Cuadro de áreas y aprovechamiento

- % de aprovechamiento: ____ %
- Justificación si < 50 %:

I.7 Caracterización socioeconómica de beneficiarios

- Origen de la demanda:
- Núcleo familiar promedio:
- Grupos vulnerables:

I.8 Demanda poblacional (≤ 8 km)

- Fuente / evidencia:

I.9 Estimación de costos

- Costo por lote: ₡ ____
- Costo por tipología: ₡ ____

SECCIÓN II – APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

II.1 Primer Componente (cualitativo)

- Requisitos del entorno: ☐ Cumple ☐ No cumple
- Condiciones habilitantes mínimas: ☐ Cumple ☐ No cumple
- Observaciones:

II.2 Segundo Componente (documental)

- Uso de suelo: ☐
- Estudios de suelos: ☐
- Disponibilidad de servicios: ☐
- Otros: ☐
- Observaciones:

II.3 Tercer Componente – Factores Técnicos

Tabla de Evaluación

Factor	Puntaje	Evidencia/Observaciones
F1. Integración social y territorial		
F2. Sustitución de suelo y tipo de cimentación		
F3. Diferencia de nivel entre terrazas contiguas		
F4. Pendiente promedio del terreno		
F5. Sistema de tratamiento de aguas servidas		
F6. Obras externas para agua potable		
F7. Obras externas para desfogue pluvial		
TOTAL		

Causales de exclusión / No financiable (si aplica):

- ☐ Condiciones habilitantes incumplidas
- ☐ “No financiable en el SFNV” en factor(es): _____
- ☐ Regla de exclusión por acumulación de riesgo: _____

Criterio final (Artículo 8): ☐ Aceptado ☐ No Aceptado

SECCIÓN III – OBSERVACIONES Y CONCLUSIÓN

III.1 Observaciones técnicas relevantes

III.2 Riesgos, condicionamientos o situaciones excepcionales

III.3 Recomendación técnica final

- Clasificación: ☐ Aceptado ☐ No Aceptado
- Fundamentación:

Firma responsable: _____

Entidad Autorizada: _____

Fecha: _____

II.- Para los efectos legales establecidos en la Ley N° 8220 y su reglamentación, y con el propósito de alcanzar la adecuada implementación de esta resolución, se instruye a la Administración para que de inmediato someta el presente proyecto de reglamento a consulta ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 15-2024, del 26 de febrero de 2024, esta Junta Directiva otorgó a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra de terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 40 viviendas en el proyecto habitacional Santa María, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela.

Segundo: Que Grupo Mutual ha solicitado la autorización de este Banco, para sustituir dos núcleos familiares del citado proyecto de vivienda, debido al incumplimiento de requisitos o a la solución del problema habitacional por parte de los beneficiarios originales.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0090-2025, del 17 de diciembre de 2025 – el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1232-2025, del 23 de diciembre de 2025– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada, y en éste 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, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el citado informe BANHVI-DF-IN-0090-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto Santa María:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Elda del Socorro Lira Urbina	155813121029	Sofía Gabriela Ortiz Pérez	155823288702

2) Autorizar la inclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto Santa María:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Antonia Martínez Dávila	155814700810	Luis Edgardo Sanchez Sandoval	1-1264-0405

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Dar por conocido y aprobar el Informe de Seguimiento del Plan de Acción del Acuerdo CONASSIF 5-17, con corte al 30 de noviembre de 2025, incluyendo la aprobación de los nuevos plazos para las acciones A-EDM05-1, A-APO07-2, A-APO07-2-2019, A-APO07-5, A-DSS01-2, A-DSS02-1, A-DSS03-2, A-DSS04-4, A-MEA02-2, A-PA04-2 y A-PA04-5, de conformidad con los documentos presentados por el Comité de Tecnologías de Información mediante oficio BANHVI-CTI-OF-0010-2025, de fecha 18 de diciembre de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:

Autorizar al señor Walter Muñoz Caravaca, Gerente General a.i., para que disfrute de vacaciones los días 14, 15 y 16 de enero de 2026.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Autorizar al señor Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i. de este Banco, para que disfrute de vacaciones los días comprendidos entre el 12 y el 23 de enero de 2026, ambas fechas inclusive.

Acuerdo Unánime y Firme.-
