

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N° 04-2026**

5 **DEL 19 DE ENERO DE 2026**

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

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

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

21
22 Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, la señora
23 Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y
24 Asentamientos Humanos; así como la señora Marisol Castro González, Viceministra de
25 Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien asiste por medio
26 de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams.

27
28 Ausentes con justificación: Julián Arias Varela, Director; y Mauricio González Zumbado,
29 Auditor Interno a.i.

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.
 - 2 2°. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 79-2025 del 15/12/2025 y N°
 - 3 81-2025 del 19/12/2025.
 - 4 3°. Solicitud de aprobación de 43 bonos extraordinarios individuales y 3 casos de
 - 5 segundo Bono. (Oficio BANHVI-GG-OF-0023-2026)
 - 6 4°. Solicitud para sustituir dos beneficiarios, y cambiar el lote y el tipo de vivienda en un
 - 7 caso del proyecto Valle Real. (Oficio BANHVI-GG-OF-0024-2026)
 - 8 5°. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Cristal. (Oficio BANHVI-GG-OF-
 - 9 0027-2026)
 - 10 6°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida. (Oficio
 - 11 BANHVI-GG-OF-0026-2026)
 - 12 7°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Aurora de Luz. (Oficio BANHVI-
 - 13 GG-OF-0025-2026)
 - 14 8°. Presentación sobre el estado de los proyectos Bajo Tejares y San Martín de Nicoya.
 - 15 9°. Presentación del CFIA sobre los resultados de la Auditoría de Calidad en viviendas
 - 16 de interés social.
 - 17 10°. Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del Estado de Mutual
 - 18 Cartago de Ahorro y Préstamo. (Oficio BANHVI-GG-OF-0028-2026)
 - 19 11°. Correspondencia.

20 *****

21

22 **1° Aprobación de orden del día**

23

24 **Directora Presidente:** La propuesta de agenda es la que tienen ahí en la pantalla,

25 aprobación del orden del día; la aprobación de las actas 79 y 81; la presentación que nos

26 va a hacer el CFIA, sobre los resultados de la auditoría de calidad de vivienda de interés

27 social, les adelanto que vamos a salir en una conferencia de prensa que logré coordinar...

28 **Directora Ulibarri Pernús:** No escucho.

29 **Directora Presidente:** Perdón, voy de nuevo, entonces la propuesta de agenda es

30 aprobación del orden de día; la lectura y la aprobación de las actas 79 y 81; la presentación

31 del CFIA, sobre la auditoría de la calidad de vivienda de interés social, esto le pedí que

32 vinieran hoy porque la conferencia de prensa es el 10 de febrero, la idea ahora es que

33 salgamos CFIA - Ministerio de Vivienda – BANHVI en esta conferencia de prensa; solicitud

34 de aprobación de 43 bonos extraordinarios individuales y 3 casos de segundo bono; la

solicitud para sustituir beneficiarios en el proyecto Valle Real; la sustitución de un beneficiario en Cristal; la solicitud de financiamiento adicional en Tierra Prometida; la solicitud de financiamiento adicional para Aurora de Luz; la presentación sobre el estado del proyecto Bajo Tejares en San Martín de Nicoya; la solicitud de incremento al tope de captación de garantía de Grupo Mutual y correspondencia; asuntos varios de Gerencia; propuesta de Directores; informes de Auditoría. Procedemos entonces a votar la agenda.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado.

Directora Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias. Empezamos con la aprobación de las actas 79 y 81.

2° Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 79-2025 del 15/12/2025 y N° 81-2025 del 19/12/2025

Directora Presidente: Sometemos a aprobación, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Voy a aprobar la 79, en la 81 no estuve.

Director Carazo Campos: Yo no estuve en ninguna de las dos.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobadas.

Director Arrieta Berrocal: Aprobadas.

Directora Presidente: Aprobadas.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobadas.

Directora Presidente: Entonces nos brincamos el 3 por ahora, porque los compañeros del CFIA vienen de camino y vamos entonces con la solicitud de aprobación de 43 bonos.

3° Solicitud de aprobación de 43 bonos extraordinarios individuales y 3 casos de segundo Bono

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

Sra. Araya Villegas: Buenas tardes, la presente es para hacer la solicitud de aprobación de 43 bonos extraordinarios individuales, por un monto total de ₡873.754.313,29 (Ochocientos setenta y tres millones setecientos cincuenta y cuatro mil trescientos trece colones con veintinueve céntimos), estos bonos se ubican en diferentes áreas del país y son de las entidades Mucap, Grupo Mutual Alajuela, Coope San Marcos y Banco Popular. Tenemos tres casos de Mutual Cartago de Ahorro por un monto de ₡63.930.195 (Sesenta y tres millones novecientos treinta mil ciento noventa y cinco colones), son 3 casos de compra de lote y construcción; luego tenemos 36 casos de Mutual Alajuela la Vivienda por un monto total de ₡707.860.470,83 (Setecientos siete millones ochocientos sesenta mil cuatrocientos setenta colones con ochenta y tres céntimos); tenemos 1 caso de Coope San Marcos por ₡20.547.550 (Veinte millones quinientos cuarenta y siete mil quinientos cincuenta colones) y por último, 3 casos que son de Banco Popular por ₡81.416.097,37 (Ochenta y un millones cuatrocientos dieciséis mil noventa y siete colones con treinta y siete céntimos). Eso serían los casos.

Sr. Muñoz Caravaca: ¿Todos artículo 59?

Sra. Araya Villegas: Todos son artículos 59, sí, señor.

Sr. Muñoz Caravaca: Y después hay unos casitos artículo 50.

Sra. Araya Villegas: Segundo bono, ¿los presento de una vez también?

Sr. López Pacheco: Es el mismo punto de la agenda, 43 y 3.

Sra. Araya Villegas: Perfecto, además tenemos la solicitud de aprobación de 3 bonos de segundos bonos también por artículo 50, por un monto total de ₡42.569.214,81 (Cuarenta y dos millones quinientos sesenta y nueve mil doscientos catorce colones con ochenta y un céntimos), esos son de Coopenae y Grupo Mutual Alajuela. Coopenae son 2 casos de segundo bono por un tema de Huracán ETA, que se dio en Costa Rica en el año 2020 y además tenemos uno en Grupo Mutual, por ₡24.679.214,81 (Veinticuatro millones seiscientos setenta y nueve mil doscientos catorce colones con ochenta y un céntimos) también por riesgo de deslizamiento. Entonces esos serían los casitos por presentar para hoy.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias. Entonces sometemos a aprobación.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobados en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobados en firme.

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

Acuerdo N° 1 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Araya Villegas]

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias. Sigue lo de tipo de vivienda en Valle Real.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto.

Directora Barrantes Castegnaro: Estos casos que acabamos de aprobar del huracán, que dice que el huracán fue hace 6 años, ¿cuánto tiempo tendrán de estar en espera, Walter? ¿tenés una idea?

Sr. Muñoz Caravaca: Si no equivoco doña Lina, esos habían ingresado el año pasado, el tercer trimestre del año pasado.

Directora Barrantes Castegnaro: Por lo menos no es desde que sucedió el huracán, que fue lo que pensé.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto.

4° Solicitud para sustituir dos beneficiarios, y cambiar el lote y el tipo de vivienda en un caso del proyecto Valle Real

[Se incorpora a la sesión el señor Esteban Serrano Chavarría, funcionario del Departamento Técnico]

Sr. Muñoz Caravaca: Aprovecho, ¿se acuerdan de que yo les propuse hacer dos giras? una para ver los proyectos aquí cercanos, podemos ir a ver Cerro Verde en Paraíso, Jacarandas en San José y la otra gira sería para Puntarenas, para ir a ver por lo menos La Bendición y Boulevard del Sol... claro, me encantaría también incluir las islas, para poder ir a visitar islas ya con la construcción, pero me gustaría no sé, definir fechas posibles que ustedes me lo puedan decir para coordinar todo lo necesario y poder hacer la gira, ¿cuántos se apuntarían a la gira?

Directora Presidente: Yo diría que un viernes, don Walter.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo tengo una enorme curiosidad de ver lo de Boulevard del Sol, con ese sistema que baja la temperatura, pero enorme curiosidad, me muero de ganas de verlo.

1 **Directora Presidente:** Viernes 30 tal vez, no veo nada en la agenda, extrañamente.

2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto, iríamos primero a Puntarenas para ver eso, ambos
3 proyectos como tiene que pasar ahí por Barranca, están muy bonitos, es muy bonito La
4 Bendición, tiene que estar por el camino y han avanzado bastante.

5 **Directora Presidente:** Don Walter, queríamos pedirle... usted nos había comentado el otro
6 día que nos iba a traer la aprobación de 200, ¿cuál es la idea? porque ahora llegaban 43.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, les explico, ahora inclusive ya tenemos menos de 200
8 con esa aprobación de los 43, estamos corriendo porque es un tema más que todo formal,
9 lo que estamos generando un poquito de cuello botella ahí en el DAC, ya Paola está detrás
10 de eso e inclusive estamos modificando parte del informe, porque antes en el informe
11 siempre tiene que venir la disponibilidad del monto de cada bono, ahora lo estamos
12 haciendo diferente, máxime que todavía no han ingresamos los fondos, donde ya mañana
13 ingresan.

14 Pero estamos cambiando eso, porque eso es como un juego de ping pong, hay que ir donde
15 una persona para que diera la disponibilidad, pero hay que montar las tablas y después
16 devolverlo para que cada analista empiece a poner el monto en cada informe.

17 Entonces eso se vuelve muy tedioso, ya estamos modificando ese procedimiento para que
18 sea más ágil, esa es la idea, ya estamos haciendo ajustes y esperamos ya la otra semana
19 traer una cantidad bastante importante.

20 **Directora Presidente:** Perfecto, gracias, don Walter.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y entonces con la plata que tenemos Luis, esta que nos
22 está entrando, le damos viaje a los proyectos que dejamos aprobados en el sprint final de
23 diciembre.

24 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Correcto, la intención de nosotros es presentarles un plan diferente,
25 donde ustedes puedan tener aquí en el primer semestre el total de los recursos para
26 proyectos, disponibles en el primer semestre, entonces podrían dejar aprobados
27 absolutamente todos los proyectos, ese es el planteamiento que les vamos a hacer
28 posiblemente en la próxima semana.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** O sea, más allá de lo que ya habíamos aprobado.

30 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Correcto, tendríamos todo el presupuesto disponible para proyectos
31 de artículo 59, disponible ahora en el primer semestre y eso sería obviamente una forma
32 más eficiente de ejecutar los recursos en varias vías: La primera vía, obviamente porque
33 los recursos podrían destinarse de una vez a los proyectos; dos, los desarrolladores podrían

1 tener el dinero efectivo para terminar todos los proyectos posiblemente durante el año, que
2 ese es el objetivo que nosotros esperamos tener o dejarlos listos,

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** La eficiencia es incomparable.

4 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Entonces posiblemente esa presentación la vamos, si no es esta
5 semana que viene, la siguiente, pero sí, la intención es que ustedes puedan tener la
6 disponibilidad completa de los recursos y que podamos hacer más eficiente a la hora de la
7 construcción misma de las viviendas.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero ya tenemos un montón de cosas listas que
9 podemos empezar, que fue las que corrimos el año pasado.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto y el presupuesto no nos restringe, eso es lo interesante y
11 bueno, Luis que viene entrando y que trae el conocimiento de FODESAF, pero pensando
12 fresco, pensando diferente y cuestionando el estatus quo de las cosas que siempre se han
13 dicho acá, que siempre se decía, "Es que no se puede, porque no tenemos la
14 [inintendible]". Pero no necesariamente debemos tener el 70/30 siempre, perfectamente
15 podemos tomar la decisión, decir, "Vamos a agarrar todo lo que son proyectos y los artículos
16 59 individuales...", no es que dejan de aprobarse, se siguen aprobando pero en una menor,
17 podemos traer los fondos de proyectos si los necesitamos ya, eso es una gran ventaja que
18 ha estado trabajando Luis con la Dirección Financiera.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perfecto.

20 **Directora Presidente:** Don Esteban, buenas tardes, adelante.

21 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes, lo que les vengo a presentar es en este caso una
22 sustitución de beneficiarios del proyecto Valle Real, es cambiar lote y tipo de vivienda en
23 un caso.

24 Acá tenemos las dos personas que vamos a sustituir, es el caso de la señora Kailyn
25 Vanessa Montes Vargas y la señora Susana María Araya González; los casos particulares
26 de ellos sería que en este caso la señora Vanessa Montes renunció de forma voluntaria al
27 proyecto, debido a que su madre le donó una vivienda y en el caso de María Araya
28 González, renunció de forma voluntaria el proyecto, debido a que el padre de sus hijos
29 adquirió un lote en donde tramitará un bono individual.

30 En este caso las personas que están asumiendo la sustitución sería el señor Manuel Murillo
31 Delgadillo y su hermano Miguel Murillo Delgadillo, en este caso el señor Manuel es
32 misceláneo y el señor Miguel es operario de maquinaria, su condición de habitabilidad es
33 de arrimado en Guácimo del Limón, dos familias.

Acá tenemos el cambio de los lotes asignados, dando origen al acuerdo de Junta Directiva, en el caso de la señora María del Carmen Velázquez González, a la señora Velázquez cédula número 6-0451-0582, se le asignó en el acuerdo original del proyecto la casa número 30-2, por un monto total de ₡28.823.000 (Veintiocho millones ochocientos veintitrés mil colones), se solicita el traslado debido a que inicialmente se postulaba en una casa de vivienda bifamiliar tipo dúplex, junto a la señora Susana María Araya González cédula 4-0197-0216, sin embargo, la señora Araya González en este caso renunció al proyecto, por lo tanto, la entidad solicita trasladarla a una vivienda número B6, la cual es una unidad de vivienda típica... en este caso es pasar de una vivienda dúplex a una vivienda típica, debido a que la que vivía con ella en la vivienda dúplex, renunció a la vivienda, por lo tanto, se pasaría a una vivienda típica convencional.

Sr. Muñoz Caravaca: Solo indicar Esteban, que se está haciendo ese traslado porque en la vivienda bifamiliar dúplex, se acomodan dos familias que tienen grado de consanguinidad entre ellas, al renunciar doña María quedó por decirlo sola, entonces por eso se traslada a una vivienda normal de un piso, para utilizar esa vivienda dúplex para acomodar a las personas que vamos a proponer.

Sr. Serrano Chavarría: Exacto, en este caso la sustitución solicitada para los hermanos Murillo Delgadillo, se propone asignarle la vivienda F30-2 por tratarse de una unidad bifamiliar. En este caso podemos ver acá, María del Carmen Velázquez González teníamos que el lote original era el F30-2, que era un tipo de vivienda dúplex, el monto del bono original eran ₡28.823.000 (Veintiocho millones ochocientos veintitrés mil colones), el número de lote propuesto sería el B6 y en este caso la solución propuesta sería una solución típica y el monto de solución propuesta sería de ₡36.036.000 (Treinta y seis millones treinta y seis mil colones).

Esta sería la recomendación, avalar la sustitución de las dos familias incluidas en el acuerdo 1 de la sesión 37-2025 del 23 de junio del 2025, la Junta Directiva del BANHVI del proyecto Valle Real, dado que los beneficiarios no desean continuar con el proceso de bono familiar e incorporar al proyecto de las siguientes familias: En este caso el señor Emanuel Murillo Delgadillo, miembros del núcleo familiar serían tres y Miguel Murillo Delgadillo con un núcleo familiar de cuatro personas, por lo expuesto en el cuadro anterior y lo solicitado por la unidad de Mucap, la Dirección FOSUVI solicita el cambio de lote y el tipo de vivienda de familia detallada en el siguiente informe: Sería el número del lote original que era el F30-2, en este caso el tipo vivienda original era dúplex, el monto de bono original era ₡28.823.000 (Veintiocho millones ochocientos veintitrés mil colones), el número de lote propuesto era el

B6 e igual que en el anterior la vivienda era típica y ahora el monto de bono propuesto esto son ₡36.036.000 (Treinta y seis millones treinta y seis mil colones).

Sr. López Pacheco: De los virtuales no hay manitas levantadas.

Directora Presidente: Entonces sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Acuerdo N° 2 que se anexa a esta acta]

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, no sé si vemos la otra sustitución que es rápida.

Directora Presidente: No sé si Esteban tiene algún otro tema.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, tiene varios temitas más, pero son rápidos.

Sr. Serrano Chavarría: Este caso igual que el anterior es una sustitución, en este caso es del proyecto Cristal.

5° Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Cristal

Sr. Serrano Chavarría: Acá tenemos que en este caso en específico es el señor Marco Fernández Ramírez, en este caso el núcleo es desintegrado por violencia familiar según consta en el expediente judicial número 21-000286-0338 del Código de Familia, en este caso lo que se solicita es sustituirlo y serían el lote E12, Jennifer Rodríguez Mata, cédula 3-0469-0074, miembros del núcleo familiar serían cuatro, parentesco jefa de familia e hijos, en este caso 31, 12, 11 y 4 años sería el núcleo familiar, estado civil casado, ocupación y fuente de ingreso sería asalariado, ingresos ₡367.000 (Trescientos sesenta y siete mil colones) e ingreso per cápita sería ₡91.000 (Noventa y un mil colones) por persona, en este caso la procedencia sería el Carmen de Cartago y el total de familias sería uno.

Acá la recomendación sería avalar la sustitución de una familia, incluida en el acuerdo número 1 de la sesión 44-2023 del 3 de octubre de 2023, de la Junta Directiva del BAHNVI del Proyecto Condominio Cristal e incorporar al proyecto la siguiente familia, que sería la

familia de la señora Jennifer Rodríguez Matar, cédula 3-0469-0074, con miembros de núcleo familiar de cuatro personas. Eso sería.

Sr. López Pacheco: De los virtuales no hay manos levantadas.

Directora Presidente: Perfecto, entonces sometemos a la aprobación.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Sr. Muñoz Caravaca: Quedan dos temitas doña Grettel, uno es financiamiento adicional para proyecto Tierra Prometidas, es un tema de reajuste de precios rápido y el otro es de Aurora de Luz... bueno y falta la presentación de Bajo Tejares de San Martín. Entonces veamos todos esos temitas para liberar a Esteban.

6° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida

[Se incorpora a la sesión el señor Sebastián Barahona Martínez, funcionario del Departamento Técnico; y se retira temporalmente el Director Carazo Campos]

Directora Presidente: Aquí antes de empezar compañeros, quería hacerles una consulta, lo que hagamos con respecto a este proyecto... o más bien replanteó la pregunta, ¿podemos hacer esto? en este proyecto no hay temas legales de medio.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, no le entiendo lo que están diciendo...

Directora Presidente: No, quería preguntar con respeto a Tierra Prometida, hay alguna auditoría o algún tema legal de por medio, o si podemos aprobar esto sin ningún problema. Es un segundo Marco, si querés salís y te avisamos, es súper corto ¿no hay ningún tema, ni auditoría?

[Inentendible]

Sr. Muñoz Caravaca: Tal vez Esteban, explicas qué va a ser el financiamiento y por qué es que se va a dar, son dos reajustes de precio si no me equivoco.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, son dos reajustes, tengo a Sebastián afuera...

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Algo muy rápido antes de hacer la presentación, qué es este
2 financiamiento adicional Sebastián, para que Ericka dé su opinión al respecto.

3 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes, en este caso el arquitecto Sebastián es el
4 compañero que está a cargo de la inspección del proyecto Tierra Prometida, entonces acá
5 nos va a hacer un pequeño antecedente de a qué se debe esta solicitud de financiamiento
6 adicional.

7 **Sr. Barahona Martínez:** Muy buenas tardes a todos, el financiamiento adicional del
8 proyecto Tierra Prometida en este caso, se refiere a reajustes de precios que corresponde
9 a la fecha en la que se hizo el presupuesto, a la fecha en la que se están desarrollando
10 propiamente las obras, que el desarrollador tiene derecho a solicitar el reajuste para que se
11 le paguen según los índices de precios del INEC, al día en el que se está ejecutando la
12 obra, entonces se hizo todo el procedimiento para hacer el cálculo de traer a la fecha actual
13 las obras, que se están realizando en el proyecto.

14 **Directora Presidente:** Mi pregunta era porque yo sé que con este proyecto hay algunos
15 procesos legales y demás, entonces no quisiera que aprobemos algo que legalmente no
16 podía darse, pero entonces no hay problema ninguno, perfecto.

17 **Sr. Barahona Martínez:** Ya en el proyecto hemos aprobado varias veces el reajuste de
18 precios.

19 **Directora Presidente:** Okey, adelante Esteban, gracias.

20 **Sr. Serrano Chavarría:** Básicamente, en este caso como lo dijo el compañero, es un
21 reajuste de precios del proyecto Tierra Prometida, en este caso la empresa desarrolladora
22 es AJIP y tenemos que el avance del proyecto prácticamente es de un 87%, el
23 financiamiento total es de ₡2.915.000.000 (Dos mil novecientos quince millones de
24 colones), esto es al 31 de enero del 2026 y la entidad autorizada en este caso es Fundación
25 Costa Rica–Canadá.

26 Acá tenemos el análisis de la solicitud, como lo mencionó Sebastián anteriormente, se hizo
27 un análisis de las actividades que se están ejecutando en el momento y en el momento que
28 se presentaron los presupuestos, ahí tenemos lo que es el cálculo de cada uno de los
29 elementos, en este caso el reajuste viene de abril, mayo, junio e incluye el IVA, incluye
30 también el tema de la Dirección Técnica, también tenemos lo que es el IVA de la Dirección
31 Técnica, inspección, el IVA de inspección y el total de lo que corresponde al aumento de
32 precios.

33 Como lo mencionamos al inicio, el ejercicio es el siguiente, se tiene un presupuesto, las
34 actividades se ejecutan en una fecha, entonces lo que se hace es traer el valor de las

1 actividades que se presentaron en el presupuesto inicial al momento en que se ejecutaron
2 y por eso es por lo que se hace el reajuste de precios, que por ley obviamente tiene derecho
3 el desarrollador de presentar el reajuste de precios, al momento que se ejecuta cada una
4 de las actividades constructivas.

5 Previamente se habían recomendado el pago de reajustes del proyecto para los meses de
6 abril, mayo y junio, sin embargo, posteriormente tanto la entidad como el asesor externo, el
7 licenciado Eduardo Rojas, que también está encargado de hacer los reajustes, manifestaron
8 que había un error en los cálculos y se tuvo que realizar una modificación en los montos,
9 esto se debió a que hubo un cambio en el tema de los índices de precios en enero del año
10 pasado, entonces no se había identificado este error, pero ya se realizó la modificación
11 correspondiente.

12 Acá tenemos que en este caso la entidad autorizada Fundación Costa Rica-Canadá,
13 solicita mediante los oficios FVR-GG-150-2025 y el 176-2025 del pago del aumento de
14 precios del proyecto, correspondiente al avance de julio del 2025, por lo tanto, se
15 recomienda acoger la recomendación de la entidad autorizada correspondiente al reajuste
16 de costos del proyecto por un monto total de ₡1.182.328,75 (Un millón ciento ochenta y dos
17 mil trescientos veintiocho colones con setenta y cinco céntimos) esto en esta primera
18 solicitud que sería a julio del 2025.

19 Luego tenemos la solicitud número dos, que en este caso sería de esta manera, realizar un
20 balance de ambas solicitudes, se requiere un financiamiento adicional para el reajuste de
21 costos del proyecto por un total de ₡1.099.572,39 (Un millón noventa y nueve mil quinientos
22 setenta y dos colones con treinta y nueve céntimos), esto sería para estos primeros ajustes
23 ya haciendo el balance. Y para la segunda parte en este caso, que sería lo que serían los
24 reajustes de agosto – setiembre, tenemos que la solicitud para el balance que se realizó en
25 ese momento es de ₡3.021.701,54 (Tres millones veintiún mil setecientos un colón con
26 cincuenta y cuatro céntimos), para lo que sería el segundo reajuste para el segundo
27 semestre del 2025. Quedando de la siguiente manera, avalar la solicitud de financiamiento
28 adicional para Tierra prometida por un monto de ₡4.121.273,93 (Cuatro millones ciento
29 veintiún mil doscientos setenta y tres colones con noventa y tres céntimos) desglosado de
30 la siguiente manera: El reajuste a julio de 2025, generando el balance que les comenté
31 anteriormente, sería de ₡1.099.572,39 (Un millón noventa y nueve mil quinientos setenta y
32 dos colones con treinta y nueve céntimos) y el reajuste de agosto a setiembre de 2025 por
33 ₡3.021.701,54 (Tres millones veintiún mil setecientos un colones con cincuenta y cuatro
34 céntimos). Eso sería.

Directora Presidente: Gracias, Esteban. No veo manitas levantadas, entonces sometemos a aprobación.

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

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: Listo, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Vamos con Aurora de Luz.

Directora Presidente: Adelante, por favor, Esteban, con el financiamiento adicional para Aurora.

7° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Aurora de Luz

[Se reincorpora a la sesión el Director Marcos Carazo y luego se retiran temporalmente los Directores Ulibarri Pernús y Alvarado Herrera]

Sr. Serrano Chavarría: Este caso igual es relativamente sencillo, es una solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Aurora de luz, en este caso nada más para recordar, la constructora en este caso es Davivienda S.A., el proyecto se ubica en Belén, Carrillo, Guanacaste, el avance del proyecto constructivo es del 100%, el financiamiento total es de ₡4.532.000.000 (Cuatro mil quinientos treinta y dos millones de colones), el total de familias, en este caso beneficiadas, es de 142 soluciones y la entidad autorizada es Fundación Costa Rica–Canadá.

Algunos temas de antecedentes, el proyecto fue aprobado en el acuerdo número 1 de la sesión 95–2021 del 23 de diciembre del 2021, el plazo original... inicialmente teníamos 12 meses para la ejecución y construcción de las obras constructivas, 10 meses para la entrega y segregación de las fincas y formalización de operaciones.

Directora Presidente: Estaban, perdón, un segundo. Tuvimos un temita que vimos en la sesión pasada de la empresa Davivienda contra algunos Directivos, que creo que no deberían entonces estar en este temita, si no me equivoco era doña Eloísa y don Guillermo.

1 **Director Alvarado Herrera:** Sí, ¿pero por qué no podemos estar?

2 **Directora Presidente:** ¿Usted leyó el oficio, don Guillermo?

3 **Director Alvarado Herrera:** Sí lo vi.

4 **Directora Presidente:** Es lo que se solicita, no sé Ericka, danos tu criterio.

5 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, lo que tengo entendido es que es una denuncia, pero es una
6 denuncia que la hacen por un tema específico de las islas, lo que pasa es que ellos están
7 recusando a los 2 miembros de la Junta Directiva para que ellos se inhiban de conocer.
8 Obviamente al haber una denuncia, tienen que inhibirse de conocer porque es un asunto
9 relacionado con los proyectos.

10 **Directora Presidente:** Por eso sería don Guillermo.

11 **Director Alvarado Herrera:** Sí, yo por supuesto lo leí porque don David tuvo la gentileza
12 de remitírmelo apenas ingresó, lo único es que una cosa es lo que piensa la empresa por
13 la actuación de los miembros de Junta y otra cosa es que lo que plantean sea verdad y cuál
14 es el papel de un miembro de Junta con respecto al análisis de los proyectos.

15 Así que cuando veamos la nota yo le daré simplemente acuso recibo, veremos los temas
16 de legalidad posterior, pero como lo he señalado, incluso en un caso anterior cuando se le
17 presentó esto al Directivo Carazo, las actuaciones de valoración de un miembro de Junta
18 Directiva están claramente especificadas por ley, si estas valoraciones son fundamentales,
19 por supuesto ese es el papel del miembro de Junta. Ese mismo día señalé que don Marcos
20 había hecho observaciones de tipo técnico y que era parte de sus funciones y sigo
21 pensando en lo mismo; dije también que era peligroso pensar que bajo estos mecanismos
22 se quisiera coactar las opiniones de los miembros de Junta, que sigo pensando. Sería eso,
23 gracias.

24 **Directora Presidente:** Gracias. Doña Ericka, ¿qué es lo que corresponde?; yo entiendo la
25 posición de don Guillermo, no ha habido algo que diga que la empresa lleva la razón,
26 tampoco ha habido algo que diga que los Directivos llevan la razón, entonces no sé si es
27 una medida cautelar o qué, cómo corresponde.

28 **Sra. Masís Calderón:** No, cuando existe una demanda, en este caso igual es una demanda
29 a nivel penal, en el caso de los otros miembros de la Directiva fue una demanda a nivel de
30 penal contencioso-administrativo, es igual cuando cualquier otra persona de la
31 Administración sea denunciada o demandada en cualquier sede, igual con los
32 procedimientos disciplinarios.

33 Cuando uno tiene un proceso interpuesto en cualquier sede, tenga la razón la empresa o
34 no, eso es lo que se tendrá que ventilar a nivel de juzgados, el juez determinará si la

1 empresa tiene la razón o no, o si la tiene el miembro de Junta Directiva o el funcionario de
2 la Administración, eso es lo que se va a ventilar a nivel de judicial.

3 De momento no puede ningún miembro de la Administración, de la Junta Directiva, a
4 sabiendas de que está denunciado por esta empresa o por cualquier empresa o por
5 cualquier tercero, continuar viendo asuntos de esa empresa, porque obviamente uno
6 entiende que, si yo estoy acusada por "X" persona, no voy al resolver... pensaría uno siendo
7 muy subjetivamente, o sea, no va a ser uno objetivo en la atención de los asuntos.

8 Entonces por eso es por lo que las empresas o los funcionarios y los terceros ponen en
9 conocimiento de las partes que hay una denuncia interpuesta, para que se inhiban de
10 conocimiento de los asuntos, que fue lo que hizo don Marcos Carazo y doña Mariana en su
11 momento, cuando ellos les notificaron la demanda en el Tribunal Contencioso, ellos se
12 inhibieron del conocimiento; igual José Pablo Valerio y los compañeros de la Fundación,
13 del conocimiento porque uno presume que no va a haber objetividad.

14 Con esto no estoy diciendo, como dice don Guillermo, que lo que la empresa está haciendo
15 sea cierto o no, el tema es que mientras que eso se ventila a nivel judicial, una persona no
16 puede conocer un asunto cuando ya ha sido previamente conocido por uno y
17 posteriormente, que tenga un proceso judicial en su contra, por eso es por lo que tiene que
18 inhibirse de conocer los asuntos de esa empresa, porque podría ser que no haya objetividad
19 en el trámite de los asuntos.

20 Y la recomendación obviamente, ellos lo que están haciendo, como lo hizo la gente de
21 Tierra Prometida, es haciendo la advertencia que hay una demanda, en este caso penal y
22 en el caso de AJIP era contencioso y que mientras ese proceso se ventile no puede conocer
23 esos asuntos relacionados con la empresa, las dos personas que están siendo
24 denunciadas. Pero eso sucedió aquí igual, en su momento también hubo una denuncia de
25 la gente de Las Rosas de Jiménez por el anterior asesor legal y con otro miembro de la
26 Junta Directiva, que en su momento también tuvieron que inhibirse a conocer de los
27 asuntos.

28 **Directora Presidente:** Gracias, Ericka. Aquí también doña Diana, ¿Diana cuál es su criterio
29 como abogada?

30 **Sra. Araya Rodríguez:** Sí, igual que doña Ericka, tendrían que inhibirse, precisamente por
31 respetar el debido proceso.

32 **Directora Presidente:** Okey, ¿entonces en ese caso son quiénes? doña Eloísa y don
33 Guillermo, tiene que inhibirse de esta votación.

34 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Y cuántos hay?

1 **Sr. López Pacheco:** Quedan 4, no queda en firme.

2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Está hablando doña Eloísa.

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

4 **Directora Presidente:** No quedaría en firmeza y ocupamos que quede con firmeza, la otra
5 es dejarla para el jueves, pero no sé si va a haber firmeza el jueves tampoco, no hay certeza,
6 de todos modos, se aprueba el acta y ahí tomamos firmeza. Veámoslo entonces, en caso
7 de ellos don Guillermo tiene que salir un momento y doña Eloísa también.

8 **Director Alvarado Herrera:** No, yo ya di mi punto de vista, ya yo externé mi punto de vista,
9 agradezco la asesoría legal del Banco, vamos a analizarlo cuando sea notificado
10 formalmente, porque lo único que se me hizo fue informar de un oficio que había llegado al
11 Banco y una vez notificado... que, por supuesto las personas saben dónde ubicarme,
12 vamos a entrar en el análisis de los aspectos de legalidad.

13 **Directora Presidente:** De acuerdo, pero en este caso, ¿qué hacemos con el tema?

14 **Sra. Masís Calderón:** Igual la Auditoría tendría que referirse, es un tema de responsabilidad
15 de los miembros de la Junta Directiva, si al fin y al cabo don Guillermo y doña Eloísa,
16 sabiendo que tienen una demanda y quieren votarlo, ya es un tema de responsabilidad,
17 incluso hasta de responsabilidad de la Contraloría y los mismos miembros de la empresa
18 tendrán que tomar las decisiones que quiera tomar, porque eso ya es un tema también de
19 responsabilidad de ellos.

20 Ahora, acá igual Grettel, en todo caso igual es que si ellos votan en contra o votan a favor,
21 pensando que, si votan y votan en contra, igual no va a quedar el acuerdo firme. Entonces
22 tenemos que esperarnos hasta que se pruebe el acta.

23 **Director Carazo Campos:** Eso es decisión de ellos si quieren o no.

24 **Sra. Masís Calderón:** Exactamente, igual si conocen el asunto y están ellos acá, no hay
25 ningún problema, es decisión de ellos.

26 **Directora Presidente:** Gracias. Adelante, don Guillermo.

27 **Director Alvarado Herrera:** Nada más para aclarar, no porque yo conozca un proceso de
28 análisis y aprobación de un proyecto o de un constructor en específico, por el asunto que
29 pueda presentar cualquier tema de legalidad lo vaya a hacer en forma negativa por la
30 acusación legal, aquí pueden revisar 11 años de actas y verán que los actos míos siempre
31 están motivados en materia de la razonabilidad técnica y la razonabilidad legal y así lo
32 seguiremos haciendo, gracias.

33 **Directora Presidente:** Listo, entonces continuemos, por favor.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Me escuchan?

1 **Sr. López Pacheco:** Sí, señora.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cómo va a proceder esto? es que vieras que no escuchamos
3 nada, yo escucho un poco enredado pero a Ericka nunca la escuché, ¿qué procede para
4 nosotros?

5 **Director Alvarado Herrera:** Dice la Ministra que lo van a ver el jueves.

6 **Directora Presidente:** No.

7 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, entendí eso.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Si lo van a ver?

9 **Sr. López Pacheco:** Sí, de una vez.

10 **Directora Presidente:** No, lo vamos a ver ya y es decisión de ustedes, de doña Eloísa y
11 don Guillermo si votan o no bajo la responsabilidad de cada uno de ustedes.

12 Mi preocupación era no la responsabilidad de ellos, evidentemente sino del acto como tal
13 que está tomando la Junta Directiva, que vaya a estar viciado o algo por el estilo.

14 **Sra. Masís Calderón:** Doña Eloísa, gracias, es que yo hablé por el otro micrófono, perdón.
15 Lo que yo le decía a don Guillermo y a los miembros de Junta, era que cuando a uno le
16 presentan una demanda o una denuncia en cualquier sede, eventualmente es muy válido
17 lo que indica don Guillermo, el papel aguanta lo que le pongan. Entonces uno no está
18 diciendo que lo que ellos dicen es cierto o lo que ustedes estén diciendo es cierto,
19 simplemente hay una denuncia y uno con un tema de procedimiento, legalidad y objetividad,
20 obviamente no es lógico ni razonable que una persona que está denunciada por un tercero
21 o demandada, vaya a preferirse a proyectos o a cualquier asunto relacionado con esa
22 empresa a ese funcionario, que siempre una persona tiene de inhibirse de conocer esos
23 asuntos, de conocerlo para evitar cualquier problema o cualquier conflicto.

24 Entonces, como lo hizo don Marcos Carazo en su momento cuando recibió la demanda de
25 Tierra Prometida, que igual sabemos que no había argumentos o hay argumentos que para
26 nosotros no son válidos que haya alegado la empresa, pero bueno, don Marcos lo que hizo
27 fue separarse del conocimiento de todo lo que esté relacionado con la empresa AJIP, igual
28 lo hizo José Pablo Valerio, igual lo hizo doña Mariana desde el momento que llegó el correo
29 acá en el mes de abril.

30 Igual esa es la recomendación de nosotros, ¿por qué? porque igual en su momento pasó
31 con Las Rosas de Jiménez, con el anterior asesor jurídico y también ha pasado
32 recientemente que vino Marcos, mi asistente legal a presentarlo a SEICO porque ellos
33 habían interpuesto una denuncia en contra mía ante la Junta Directiva, entonces por eso

yo lo traje a él para que hiciera la presentación del tema, ¿por qué? porque obviamente podría decirse que yo fui denunciada, yo estoy resolviendo y eso me constituye.

Entonces, aunque yo tenga una buena fundamentación de lo que yo estoy resolviendo a favor y en contra, lo lógico es que uno dice, "Mejor, yo me separo del conocimiento para que después no digan que yo voté a favor o que voté en contra por una cosa o la otra", porque ahora podría decir que voy a votar todo a favor porque no quiero tener más problemas o voy a votar todo en contra porque me están demandando. Por un asunto de recomendación jurídica y eso a nivel de cualquier proceso, está el tema de que cuando uno lo recusan o lo denuncian, uno se separa del conocimiento de esos asuntos, pero eso es un tema de recomendación jurídica como abogado, uno le va a decir, "Sepárese del conocimiento de eso hasta que se resuelva el tema en la vía que corresponda", esa es mi recomendación y a nivel de doña Grettel como Junta Directiva, estamos haciendo la advertencia de que... bueno, que ustedes conocen de que está esa demanda o esa denuncia, lo recomendable ante cualquier estancia es que uno se separe de conocimiento de eso.

Ahora bien, si ustedes deciden hacerlo, ya queda aquí costando en actas que se le hizo la recomendación, se hizo la advertencia tanto por la Presidenta de la Junta Directiva como por las dos asesoras legales y en caso de que ustedes decidan no conocerlo o votarlo, ya es una decisión personal.

Directora Ulibarri Pernús: Ericka [ininteligible]

Sra. Masís Calderón: Es un tema de recomendación, porque ya ustedes saben que están, ellos lo que hicieron fue hacer lo mismo que el apoderado de AJIP, don Marcos Carazo se separó del conocimiento desde abril, aunque no lo habían notificado, nada más ya ustedes saben que está interpuesta, no los han notificado, pero ya hay una denuncia interpuesta. Como les digo, ya eso es un tema de recomendación porque uno dice mejor para evitar, pero ya eso es un tema de recomendación para que se inhiban del conocimiento de todo lo que está relacionado, en todo caso, igual si ya ustedes deciden hacerlo cuando les notifiquen o hacerlo ahora o votarlo, ya es un tema de decisión.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, perfecto, yo sí me voy a retirar y eso que yo iba a votar positivo, usted me avisa David.

Sr. López Pacheco: Con mucho gusto doña Eloísa, yo le aviso.

[Se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús]

Directora Presidente: Pregunto entonces Ericka, el hecho de que don Guillermo continúe en la sesión y en este punto puede generar un vicio de nulidad al acuerdo, aunque él no lo vote o no, ¿es responsabilidad absoluta personal?

Sra. Masís Calderón: Sí, señora.

Directora Presidente: Entonces don Esteban, continuamos, por favor, ¿ya habías empezado?

Director Alvarado Herrera: Perdón, Ministra.

Directora Presidente: Adelante.

Director Alvarado Herrera: Vean, yo como he dicho no he sido notificado, ni he valorado los temas de legalidad con la gente que a mí me asesora legalmente, pero me voy a retirar simplemente por prudencia, que al fin y al cabo me permitirá que, para el próximo conocimiento de temas, pueda yo tener claro esas valoraciones de legalidad.

Directora Presidente: Gracias, don Guillermo, ya le avisamos cuando termine. Don Esteban, adelante.

[Se retira temporalmente de la sesión el Director Alvarado Herrera]

Sr. Serrano Chavarría: Básicamente, este proyecto ya está terminado, como les comentaba anteriormente, son 142 soluciones habitacionales, como pueden ver en la fotografía, efectivamente el proyecto está al 100%, en este caso la autorizada es la Fundación Costa Rica–Canadá; acá lo que tenemos es que este proyecto se aprobó en la sesión 95–2021 del 23 de diciembre del 2021... ya esto lo había mencionado, el tema de los plazos, ya que esto está prácticamente finalizado y el financiamiento original, en este caso, era por ₡3.907.683.000 (Tres mil novecientos siete millones seiscientos ochenta y tres mil colones), en este caso la solicitud que se está realizando se formuló mediante el oficio 188-2025 de la Fundación Costa Rica–Canadá, en la cual la empresa presenta una solicitud para el enzacatado de las zonas verdes y áreas de parques, ante la respuesta de la solicitud de la Municipalidad de Carrillo, que lo solicitó mediante el oficio 347-2024, donde indica que las áreas de parque deben quedar enzacatado según lo discutido en el artículo 64 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Específicamente, el artículo 64 indica que los parques en urbanizaciones de uso residencial, además de cumplir con las disposiciones generales para los lotes destinados a áreas públicas en urbanizaciones de uso residencial del presente reglamento, las áreas de parque deben estar ubicadas preferiblemente en un mismo lote, ser enzacatadas y arborizadas.

En este caso, este es el tema del zacate, como pueden ver y la solicitud en específico es que esta situación se evidencia durante las inspecciones por parte de la Municipalidad, en

el proceso de recepción de las obras, siendo un requisito indispensable para su aprobación y conclusión, la incorporación del enzacatado obedece a un requerimiento municipal y no implica un cambio en la naturaleza del financiamiento y como lo vieron anteriormente, también corresponde al Reglamento de Urbanizaciones.

Acá tenemos la solicitud de financiamiento que se presenta para el enzacatado, mediante el siguiente detalle, el enzacatado es por ₡23.114.000 (Veintitrés millones ciento catorce mil colones), los costos indirectos por ₡4.160.000 (Cuatro millones ciento sesenta mil colones), la fiscalización masiva por ₡231.000 (Doscientos treinta y un mil colones), para un total de ₡27.506.000 (Veintisiete millones quinientos seis mil colones). Para este particular se acoge la recomendación de financiamiento adicional por un monto de ₡27.506.307,26 (Veintisiete millones quinientos seis mil trescientos siete colones con veintiséis céntimos), para la colocación de zacate en las áreas verdes y parques del proyecto Aurora de Luz. Eso sería.

Directora Presidente: Perfecto, gracias. Respecto a este tema quería agregar un punto o poner más bien una condición y es que financiar la colocación de zacate en el mes de enero, en pleno verano aquel lugar debe estar a 45 grados centígrados por lo menos y no tiene agua.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, no se puede gastar agua en ese tipo de cosas.

Directora Presidente: Entonces tengo todas las dudas del mundo, de que sea este el momento en que tenemos que financiar el tema de la colocación de zacate o si tenemos que esperar a la entrada del invierno, mayo o junio; o si se deja aprobado el financiamiento, pero se agrega que para que se ejecute en los meses de entrada del invierno, porque en este momento son ₡27.500.000 (Veintisiete millones quinientos mil colones) botados a la basura, porque ese zacate se va a morir y Dios libre agarremos agua del sistema del AyA, porque me matan... entonces sería acoger la recomendación de financiamiento adicional, pero dejando claro que la siembra de la colaboración de zacate, debe de ejecutarse hasta el mes de mayo o en el momento de que inicie la lluvia en la estación lluviosa. Doña Lina,

Directora Barrantes Castegnaro: Yo tengo una duda hídrica, no sobre lo del agua. Me dicen, en este momento estamos funcionando con los camiones cisterna que nos da el AyA, Pero también funcionamos con la cisterna que llevó la empresa, ¿verdad?

Sr. Muñoz Caravaca: Tal vez ahí le explico, la empresa asumió los costos iniciales, mientras asumió el comodato y hubo una valoración con la señora Ministra con autoridades del AyA, para que el AyA empezara a suministrar con los cisternas.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, la empresa tenía desde que yo estuve en reuniones
2 con el MIVAH... no sé, meses, la empresa venía ofreciendo que se podía hacer eso con tal
3 de que las casas no estuvieran deshabitadas, pero no sé, el Gerente había decidido que no
4 creo aquí. Pero la duda es sobre que el otro día ellos me contaron que estaba pasando todo
5 eso y me quedé pensando una cosa que no sé si tiene sentido, por eso la quiero preguntar,
6 porque me dijeron que ellos lo estaban asumiendo y que con tal de salir de esto, de entregar
7 y de que ya la gente y eso, lo cual me parece perfecto, pero la duda que me entró es por
8 qué nosotros no podemos jurídicamente reembolsarles a ellos o a quien sea, reembolsarles
9 el agua, porque sí podemos pagar guardas indefinidamente, como nos ha tocado pagar en
10 otros proyectos por años de años y eso, tampoco está exactamente dentro de nuestro
11 mandato, pagar guardas de seguridad, ¿por qué en el caso de agua, que es una solución
12 momentánea, no podemos hacerlo?

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, no sé si ahora tal vez me refuerza Ericka, inclusive lo
14 vemos viable, desde el punto de vista técnico estoy totalmente de acuerdo con usted. El
15 tema es que, a la hora de hacer el análisis para poder pagarle a la empresa, resulta que la
16 actividad de dotar agua ya no es una actividad constructiva, todavía el pago de servicio de
17 vigilancia, aunque el proyecto esté parado, pero es parte de una actividad constructiva
18 dentro de lo que es el proyecto... dotar de agua no y ese es el tema que nos paró y no
19 pudimos financiar a la empresa. Aun así, la empresa siempre donó sus camiones, pero ese
20 fue el tema que nos paró a nivel técnico legal para poder financiar una actividad, que no es
21 parte de la actividad regular contributiva.

22 **Sra. Masís Calderón:** En ese momento nosotros primero estábamos en cierre, ya estaba
23 el Banco cerrado y no estábamos miembros de Junta Directiva, en ese momento hablamos
24 don Walter y don Luis, porque sí lo íbamos a traer, primero había una reasignación de
25 saldos, porque realmente no era que íbamos a pedir un financiamiento adicional, sino que
26 de la partida de la reasignación de saldos se había pensado tomarlo de ahí, para nosotros
27 incluso jurídicamente sería razonable, justificable; lo que pasa es que en ese momento
28 dijimos, "No podemos sacar la plata ya, porque no tenemos Junta Directiva y no podemos
29 hacerlo solamente asumiendo la responsabilidad de doña Grettel", porque teníamos que
30 traerlo en ese momento a Junta Directiva para conocimiento y que la Junta lo conociera y
31 viera si lo aprobaba. Además, de los señores auditores que después nos iban a cortar la
32 cabeza, entonces también debíamos tener el criterio de la auditoría, porque el análisis que
33 hicimos fue eso, que evidentemente estábamos entregando las casas que tiene que estar
34 dotada de luz y agua y que en este caso lo vamos a abastecer con un tema de cisternas.

1 Que si bien es cierto para mí haciendo una solución debidamente motivada, podría
2 justificarse, porque obviamente si nosotros tenemos unas casas ahí ya finalmente
3 terminadas, no vamos a tenerlas 6 meses, 7 meses o el tiempo que sea, no sé cuánto
4 tiempo se va a tener que solucionar ese tema y tenerlas ahí pagando mantenimiento, costos
5 de seguridad y que se vayan a deteriorar, que al final nos va a salir más caro una cosa que
6 la otra, que darla en comodato, que las familias se trasladen y pagar esa semana, porque
7 realmente era un costo de una semana o tres días más o menos que teníamos que pagar
8 los cisternas.

9 Entonces lo que se hizo fue que la empresa dijo, "Bueno, para no atrasar más ese tema, yo
10 lo voy a pagar y después si se puede me lo reembolsan o lo solicito, lo reintegran y si no,
11 vemos", pero lo que no quisimos hacer en ese momento fue decirles, "Vea, sí, tranquilos,
12 páguenlo y nosotros se lo vamos a pagar", porque no teníamos primero el consenso de la
13 Junta Directiva, ni un tema que había sido de conocimiento.

14 Yo lo que le decía don Walter, "Hay una justificación, sí es razonable, sí es viable y se
15 podría presentar a la Junta Directiva con una validación, que evidentemente por un tema
16 de costo beneficio, por un tema de razonabilidad, de legalidad podría ser justificado y
17 razonado", y como yo digo, no es que estamos pidiendo un financiamiento adicional, sino
18 más bien estaríamos haciendo un tema de reasignación de saldos, o sea, que ya la partida
19 presupuestaria, el presupuesto contenido existe, está ahí, nada más es decir, "No lo
20 agarramos para la pintura, por ejemplo, y lo vamos a trasladar para pagar los cisternas".
21 Eso se puede hacer y puede ser debidamente motivado, nada más queda al criterio de la
22 Auditoría y de los demás miembros de la Junta Directiva si lo aprueban o no.

23 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, pero entonces jurídicamente sí podríamos tener
24 un huequito para hacerlo, esa era mi duda, ni falta que hace porque ellos dijeron que
25 estaban de acuerdo, pero mi duda era académica, digamos.

26 **Sra. Masís Calderón:** Sí, ese día no pudimos.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perfecto.

28 **Sra. Masís Calderón:** Se podría plantear ahorita, pero en ese momento nosotros no lo
29 hicimos porque si es justificable y si se podría motivar el pago y razonar el pago, lo que
30 pasa es que no quisimos decir en ese momento que sí, porque si no procedía o no lo
31 aprobaba, nos íbamos a comprometer con la empresa.

32 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perfecto, gracias.

Directora Presidente: Okey, reiteramos, el acuerdo sería acoger la recomendación, dejar el financiamiento adicional aprobado, pero sujeto a que se ejecute con la entrada del invierno.

Sr. López Pacheco: No hay más observaciones.

Sr. Muñoz Caravaca: Se me está ocurriendo algo, tal vez sería hablar porque no sé dónde está esa zona donde se van a enzacatar y donde está el pozo nuevo, porque otra sería hacer una conexión del pozo nuevo y que la gente de seguridad está ahí regando el zacate, que eso sería otra opción, es un pozo que está ahí con el agua totalmente habilitada para eso, pero tendría que consultar a la empresa tal vez ver qué tan difícil sería hacer esa conexión.

Directora Presidente: Si tenemos tanto problema de agua, ¿y ese pozo?

Sr. Muñoz Caravaca: Está dando 4.5 litros por segundo.

Directora Barrantes Castegnaro: Es cierto.

Directora Presidente: ¿Y por qué no lo usamos?

Sr. Muñoz Caravaca: Porque hasta que no segreguemos el terreno y no se lo donemos a la ASADA, el AyA no lo recibe... bueno, la ASADA no lo recibe.

Directora Presidente: ¿Pero lo podríamos usar para eso?

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, claro.

Sra. Masís Calderón: Claro, es agua potable, pero de todas formas ni siquiera ocupamos que sea recibido.

Directora Presidente: Entonces modificamos el acuerdo don David, de manera que quede entonces más bien que se autoriza el financiamiento adicional para la colaboración de zacate, siempre y cuando no se utilice o más bien, dejando claro que no se debe utilizar agua de la que está proporcionando el AyA en este momento para el consumo habitacional.

Sr. López Pacheco: Muy bien, se somete a votación, no hay más observaciones.

Directora Presidente: Lo sometemos a votación entonces.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado, no tenemos firmeza.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Directora Presidente: Acuerdo en firme.

[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 el funcionario Barahona Martínez]

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias y vamos a pasar a los compañeros del CFIA.

Sr. Muñoz Caravaca: Falta un puntico de Bajo Tejares y San Martín de Nicoya.

Directora Presidente: Me da un poco de pena con ellos.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, es que hemos durado un poquito, igual ellos duraron.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, pero eso debe de ser rapidísimo.

8° Presentación sobre el estado de los proyectos Bajo Tejares y San Martín de Nicoya

[Se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y, posteriormente, se reintegra el Director Alvarado Herrera]

Sr. Serrano Chavarría: En este caso, este tema en específico es un tema de conocimiento, más que todo informativo entonces no hay votación, solamente para que vean el estado en el cual se encuentra tanto el proyecto Bajo Tejares y San Martín de Nicoya con respecto al bono colectivo. En este caso particular, tenemos que el bono colectivo como todos saben, es un subsidio estatal destinado para financiar obras comunales y de equipamiento social de asentamientos humanos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las poblaciones en condiciones de vulnerabilidad, fortaleciendo la sostenibilidad urbana, la habitabilidad y el acceso a servicios básicos. Su ejecución se canaliza a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y está a cargo del BANHVI en coordinación con las entidades autorizadas y Gobiernos Locales, conforme a las políticas nacionales de desarrollo y vivienda. Entre esos fines específicos incluye el financiamiento de redes, sistemas de saneamiento, alcantarillado, sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales, así como las obras de infraestructura pública básica consideradas prioritarias para la salud pública y la cohesión social.

En este caso en particular tenemos el proyecto San Martín y Bajo Tejares, mediante el oficio 036 del 2026 se comunicó a la Fundación Costa Rica–Canadá, la instrucción formal para que canalice ambos proyectos, bajo la modalidad de bono colectivo, complete y traslade lo que es el formulario S-03, que corresponde a la prefactibilidad del proyecto de bono colectivo, incorporando de manera integral la información técnica, financiera y administrativa requerida para su debida documentación del respaldo, incluyendo entre otros el perfil del proyecto, cronograma de ejecución, presupuestos desglosados, alcances de obras y cualquier otro requerimiento aplicable según la normativa del Sistema Financiero

1 Nacional; todo lo anterior respetando los montos definidos para cada intervención, según
2 las distribuciones comunicadas por el MIVAH para los programas de bono colectivo.

3 En este caso específico, para el Emanuel Ajoy y Calderón Fournier, teníamos un
4 presupuesto para el 2025 de ₡607.000.000 (Seiscientos siete millones de colones) y para
5 Bajo Tejares tenemos un presupuesto destinado en el 2025 por ₡541.000.000 (Quinientos
6 cuarenta y un millones de colones).

7 Es importante destacar que tanto San Martín como Bajo Tejares, son proyectos que
8 previamente ya tenía la Fundación Costa Rica–Canadá asignados y lo que le estamos
9 dando es seguimiento y trazabilidad para que ellos continúen, en este caso en la solución
10 técnica, cada uno de ellos como bono comunal.

11 En el caso específico de San Martín es importante indicar como antecedente, que el
12 proyecto tuvo problemas a nivel sanitario, debido a que inicialmente los planos diseñados
13 inclusive por el AyA y construidos tal cual se indicó por el AyA, no fueron del todo recibidos,
14 ni las obras, ni pudo conectarse a las zonas de oxidación en su momento, por lo tanto, la
15 planta de tratamiento y la estación de bombeo nunca han funcionado de buena manera de
16 forma integral.

17 Acá tenemos lo que es el proyecto San Martín, tenemos lo que es la ubicación,
18 específicamente en la provincia de Guanacaste, cantón de Nicoya y distrito de San Martín...
19 como pueden ver, el punto rojo es donde se ubica la urbanización. Acá tenemos el proyecto
20 al proyecto Emanuel Ajoy, tenemos que el proyecto denominado Urbanización Emanuel
21 Ajoy correspondía a un proyecto urbanístico de 153 soluciones habitacionales, este queda
22 contiguo a lo que es San Martín con su debida infraestructura, el proyecto fue tramitado por
23 la entidad autorizada Grupo Mutual, en este caso fue tramitado mediante tanques sépticos
24 convencionales. La situación de la Urbanización Emanuel Ajoy tiene un origen en las
25 condiciones del suelo, que es arcilloso y expansivo, estas características provocaron
26 contratiempos en lo que fue la solución sanitaria indicada por el desarrollador del proyecto,
27 que en su momento como lo comentaba al inicio, fueron tanques sépticos y drenajes
28 convencionales, que fallaron durante el tiempo después de ser habitados.

29 En el caso del proyecto San Martín, en este caso San Martín o Calderón Fournier, como
30 normalmente se conoce, podemos ver la ubicación y el diseño del sitio, correspondió a un
31 proyecto urbanístico que estaba constituido por 177 soluciones habitacionales de vivienda
32 y su infraestructura, el proyecto fue tramitado por la entidad autorizada Fundación Costa
33 Rica–Canadá.

1 La urbanización se planteó con un desarrollo de sistema de alcantarillado sanitario y una
2 estación de bombeo, que se pudiera conectar a la planta de tratamiento de Nicoya, esto no
3 se logró concretar por cuanto a la fecha no ha sido posible, ni autorizado por el ente
4 operador y los equipos no se encuentran habilitados para su operación, por lo que se
5 presentan las descargas de las aguas residuales por las vías existentes, o sea, en este
6 momento la planta de tratamiento no está recibiendo ni las aguas, ni la estación de bombeo
7 está funcionando, ni la red sanitaria está habilitada.

8 Por lo tanto, como pueden ver, la necesidad de la aplicación del bono colectivo para poder
9 habilitar tanto la red y poder, en este caso ya como solución, construir la planta de
10 tratamiento.

11 En las averiguaciones correspondientes, el AyA indica que su sistema o planta de
12 tratamiento de Nicoya está a máxima capacidad hidráulica y por lo que no puede aceptar
13 descargas de agua residuales adicionales.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí tal vez para redondear un poquito, doña Grettel y demás
15 compañeros de Junta. Hay que acordarse de que este proyecto, lo que era Calderón
16 Fournier cuando se construyó la estación de bombeo y todo lo que fueron las redes, fue
17 contratado el mismo AyA para hacer ese proyecto, el diseño. Se hicieron los diseños y ahí
18 fue después donde se contrató a la empresa que lo construyó y el momento que ya se iban
19 a interconectar desde la estación de bombeo a la red de Nicoya, fue el mismo AyA que dijo
20 que ya no tenían capacidad de recibir esas aguas.

21 Entonces ahí hubo todo un problema incluso a nivel legal, hubo acusaciones penales y todo
22 dentro del AyA por este tema, porque se autorizó, o sea, se hizo un diseño por parte de la
23 institución y después fue la misma institución la que no aceptó las aguas ya una vez
24 terminado el proyecto.

25 **Sr. Serrano Chavarría:** Inclusive como antecedente adicional, recapitular que en una de
26 las reuniones, el mismo AyA nos indicó que aproximadamente en el 2026 ya iban a estar
27 las mejoras realizadas en las lagunas de oxidación y se iba a poder conectar el sistema, sin
28 embargo, según tengo entendido recientemente el AyA comunicó que estas mejoras iban a
29 concluir en el 2028, entonces volvemos al punto de inicio, donde según nuestro punto de
30 vista y después de haber analizado las propuestas que en su momento entregó Fundación
31 Costa Rica–Canadá, que le ha dado seguimiento, prácticamente la solución integral sería
32 unir tanto Emanuel Ajoy como San Martín y generar una nueva planta de tratamiento nueva.
33 Acá tenemos lo que les comentaba, en este caso como solución integral se están

1 planteando según los antecedentes mencionados para los proyectos Emanuel Ajoy y San
2 Martín...

3 **Directora Presidente:** Esteban, perdón, te interrumpo. Aquí ya sí tiene que estar don
4 Guillermo y Eloísa.

5 **Sr. López Pacheco:** Sí, ya doña Eloísa, se incorporó y don Guillermo está hablando con
6 don Guillermo Carazo.

7 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey, entonces la necesidad de plantear un nuevo proceso de
8 atención, de forma que sea posible generar una solución integral, por lo tanto, se pretende
9 construir una planta de tratamiento nueva, que reciba las aguas sanitarias de ambas
10 urbanizaciones y que posteriormente sea entregada al AyA en este caso.

11 Ante este panorama, la entidad autorizada presentó en noviembre del 2025 la propuesta
12 planta de tratamiento ubicada en San Martín de Nicoya, para centralizar el tratamiento de
13 las aguas sociedades de ambas urbanizaciones.

14 En este caso estaríamos quitando a Emanuel Ajoy que antes era de otra entidad, dejando
15 San Martín que es de la Fundación Costa Rica–Canadá y que ya nos presentó un diseño,
16 estaríamos centralizando lo que es el bono colectivo en la Fundación Costa Rica–Canadá,
17 que de por sí es una de las entidades que tiene más conocimiento en temas de bono
18 colectivo y en su tramitación.

19 La propuesta incluye los siguientes supuestos, se pretende utilizar el terreno donde
20 actualmente se ubica la estación de bombeo, para realizar ahí la planta de tratamiento y
21 mantener el criterio del MINAE, de poder disponer los afluentes de la planta de tratamiento
22 en ese punto; ya tenemos un permiso de desfogue en ese punto, elaborar un censo que
23 permita determinar la demanda real del servicio que se requiere para el diseño de la red.

24 El tercer punto sería recursos para el diseño y construcción de la red de recolección de
25 aguas residuales de la Urbanización Emanuel Ajoy, hacia la red de Urbanización San Martín
26 y red que debe ser realizada y reparada.

27 El punto cuatro sería en este caso, una partida de trabajo y acompañamiento social que se
28 debe incluir y recursos para realizar el levantamiento detallado que se había solicitado por
29 parte del INVU, a fin de definir y coordinar las acciones orientadas para resolver los asuntos
30 catastrales y de ocupación de los terrenos, sin procurar en este caso en paralelo, la
31 formalización de los bonos de vivienda de todo el asentamiento de San Martín.

32 Acá tenemos una proyección de costos, en este caso también como parte del trabajo que
33 adelantó la Fundación Costa Rica–Canadá, tenemos que ellos establecieron para las tres
34 soluciones, tanto planta de tratamiento, estación de bombeo y la conexión a las lagunas de

oxidación, presentaron tres presupuestos, en este caso nos centramos en lo que fue la construcción de la planta de tratamiento y la habilitación de la red sanitaria existente, la construcción de la red nueva de Emanuel Ajoy y la estimación de costos corresponde a ₡1.762.000.000 (Mil setecientos sesenta y dos millones de colones). Esto está sujeto obviamente a la revisión contra los diseños que en su momento se lleguen a realizar y contra un análisis de mercado producto del proceso de presentación de ofertas. Algunas de las actividades contempladas fueron las siguientes: El censo poblacional, la topografía detallada, tramitación de permisos y viabilidad del proyecto, diseño de los sistemas de red, rehabilitación de la red existente, infraestructura necesaria, mantenimiento y operación de la planta de tratamiento, trabajo social y los costos indirectos asociados.

El tiempo estimado, en este caso, también la Fundación nos presentó una estimación de tiempos, en este caso la habilitación de tanto Emanuel Aloy como San Martín, va a tener un tiempo estimado de ejecución de 55 meses: La consultoría, la etapa de contratación 9 meses, incluye la elaboración de pliegos del cartel de licitación, las convocatorias a participar en la licitación, las aperturas, el análisis, las apelaciones, la no objeción y contratos.

También tenemos 4 meses para la ejecución de trabajos, orden de inicio, ejecución de los trabajos de censo, diseño y tramitología de permisos... eso sería lo que serían las primeras etapas de consulta y luego en el tema de construcción tenemos la etapa de contratación que serían 6 meses, que incluye la elaboración de pliegos, convocatorias a participar, apertura y análisis de apelaciones, no objeción de contratos y tenemos la ejecución de los trabajos que serían 12 meses, que sería la operación y mantenimiento también, operación y documentación del proceso que serían 18 meses y la entrega al AyA que serían 6 meses. Había algunos tiempos que se podrían traslapar, siempre y cuando se lleguen a las negociaciones también con el AyA, para acelerar lo que se haría en los procesos e iniciar el mantenimiento y la operación.

Eso sería para San Martín, si hay alguna consulta en San Martín y Emanuel Ajoy, sería hasta ahí y luego seguiríamos con Bajo Tejares.

Sr. Muñoz Caravaca: Tal vez para aclarar doña Grettel, San Martín es el barrio completo, Emanuel Ajoy y Calderón Fournier son caseríos dentro de San Martín, inclusive son las cosas que queremos ya formalizar es el nombre, para que se llame de ahora en adelante solo San Martín, para unificar los dos caseríos dentro del proyecto, es parte de las cosas que vamos a trabajar.

[Se reincorpora a la sesión el Director Alvarado Herrera]

Sr. Serrano Chavarria: Bueno, en este caso tendríamos Bajo Tejares que es la planta de tratamiento, la ubicación es en Alajuela, cantón de San Ramón, distrito de Bajo Tejares, también tenemos en el punto rojo donde se ubica el proyecto como tal. En este proyecto tenemos lo que es el diseño de sitio, tenemos la ubicación de la planta de tratamiento y tenemos algunos antecedentes del proyecto, en este caso, el proyecto habitacional Bajo Tejares fue construido para atender 143 viviendas, tanto lo que eran soluciones habitacionales como su infraestructura, se incluyó una planta de tratamiento de agua residuales dada las condiciones de la poca permeabilidad del suelo, esta planta tiene la particularidad de que se ubica en un terreno de la Municipalidad y a pesar de que la entidad autorizada ha realizado actividades, orientadas a lograr el cumplimiento de los requisitos de la normativa AyA para la entrega de la planta, no ha sido posible lograr el cumplimiento en plenitud dadas las localizaciones periódicas de la normativa aplicable y la sobrepoblación indebida; en las zonas verdes, áreas comunales, municipales y otras... y en las viviendas mismas, también dando una sobrepoblación o cuarterías en las mismas viviendas, construcciones irregulares lo cual impide el correcto funcionamiento de la planta de tratamiento y más bien generó un colapso de la misma planta.

Como solución integral, debido a los diversos problemas que se han presentado en esta planta de tratamiento a lo largo de los años, en el 2021 la entidad autorizada realizó una contratación que incluía un censo de la comunidad, para evaluar la problemática existente y a la vez que sirviera de insumo para realizar el nuevo diseño de la planta de tratamiento, fue así que como parte del análisis técnico en la propuesta presentada, estructurada para resolver la situación de colapso del sistema de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo Tejares, en coordinación con el BANHVI la Fundación Costa Rica–Canadá, elaboró un plan de intervención escalonado cuyo presupuesto total asciende a los ₡536.000.000 (Quinientos treinta y seis millones de colones) y que se distribuyen de la siguiente manera: Restitución operativa ₡140.000.000 (Ciento cuarenta millones de colones), operación y mantenimiento por 20 meses por ₡46.000.000 (Cuarenta y seis millones de colones), ampliación y formalización por ₡350.000.000 (Trescientos cincuenta millones de colones), para un total estimado de ₡536.000.000 (Quinientos treinta y seis millones de colones). Este fue el presupuesto estimado conforme a los estudios técnicos realizados por la empresa especializada Hidrotécnica de la península en ese momento.

Creo que con eso sería el análisis tanto de Bajo Tejares como de San Martín y esas serían las propuestas que tiene en su haber lo que es la Fundación Costa Rica–Canadá, para iniciar con la generación de lo que son los perfiles de ambas soluciones integrales.

Directora Presidente: Perfecto, gracias. Una consulta, doña Marisol... bueno, tal vez el mismo Esteban lo sepa, ¿están estos proyectos incluidos, Bajo Tejares en la matriz que estamos trabajando, ¿pero los dos están incluidos con este nivel de actualización? perfecto. Yo le pedí a Alejandro Jiménez y a Marisol que trabajaran en hojas de rutas de cada proyecto, entonces esto es bueno que los trasladen a la matriz, para que se trabaje la hoja de ruta correspondiente de estos proyectos, le estamos dando seguimiento desde el Ministerio de Vivienda también, entonces es importante la actualización periódica. Listo, ¿aquí no hay ningún acuerdo, era únicamente informativo?

Sr. Serrano Chavarría: Exactamente, así es.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias, Esteban. Ahora si pasemos a don Guillermo.

[Se retira de la sesión el señor Serrano Chavarría]

9° Presentación del CFIA sobre los resultados de la Auditoría de Calidad en viviendas de interés social

[Se incorporan a la sesión el señor Guillermo Carazo Ramírez, Director Ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica; así como el señor Marcial Rivera Rodríguez, funcionario de dicho Colegio y, posteriormente, el señor Esteban Serrano Chavarría, funcionario del Departamento Técnico]

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Primero agradecerles la invitación a esta Junta Directiva, nosotros estamos haciendo la treceava auditoría de vivienda de interés social. Tenemos 20 años de estar haciendo auditorías de vivienda de interés social, primero nacieron en el MIVAH, después las empezamos a hacer de manera conjunta y en las últimas auditorías han sido solo en CFIA, tenemos 20 años y vamos por la 13, antes eran bienales, fue hace tres o cuatro años que decidimos que las auditorías las vamos a empezar a hacer de manera anual y esta creo que va a ser la última auditoría que es básicamente exclusiva de bono ordinario individual, en la próxima auditoría también vamos a incluir la parte de proyecto.

Dicho esos temas, dejo tal vez a Marcial que es la jefatura de Estudios e Investigación, tenemos una Dirección de Proyectos e Investigación en el CFIA, Mónica Castillo es la Directora, no nos pudo acompañar hoy; Marcial es el jefe del departamento que maneja esta parte de la auditoría. Me presento, disculpa, mi nombre es Guillermo Carazo, yo soy

el Director Ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y estamos aquí también para darles a ustedes el anuncio de lo que ha sido este resultado, que lo vamos a presentar en conferencia en prensa, ¿el 9 o el 10?

Directora Presidente: El 10.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: El martes 10 de febrero. Don Marcial.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Esta presentación es larguilla, yo creo que ya a varios les ha tocado oírla, entonces voy a intentar ir un poco rápido, pero cuando quieran que nos quedamos en un tema, porfa, me avisan y nos concentramos en ese tema, son más o menos 58 láminas que tenemos.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Tal vez mientras estamos en esto, la idea hoy es hacerles una presentación para que ustedes vean el resultado, no les vamos a entregar un informe, si hay un informe que se está terminando de elaborar y en informe se los estaremos pasando el mismo día de la conferencia prensa, el 10 de febrero, pero la idea es que ustedes conozcan esta información, previo a la conferencia.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Para recordar cómo es que históricamente vamos haciendo la auditoría, nos concentramos principalmente en bono individual y nos concentramos en casos nuevos, porque aunque hay mucho RAMT, puede ser que en un RAMT no se haga un arreglo del techo, entonces no se puede evaluar la complejidad de toda la casa completa, entonces estamos evaluando sujetos de estudios similares, eso nos lleva a esos 8,222 registros en la base de datos del Colegio, de los cuales tomamos 270 divididos en todo el país de esa forma.

Es la primera vez que nos costó tantísimo hacer visitas, ya la gente casi no está en casa, contábamos que antes uno cuando iba a hacer una visita siempre estaba la señora esperando que algo pasara, ahora yendo sábados y yendo horarios fuera, las familias están trabajando, no están en la casa y por eso logramos 181 inspecciones técnicas y 182 sociales de las 270 que tenía, eso lo que hizo fue que nos pasó el margen de error de un 5% a un 7%, igual todavía los resultados reflejan estadísticamente bien los resultados y esa es la representatividad en cada una de las provincias que visitamos.

Ya con datos, en promedio las casas de interés social se hacen en 60 días, 1 de cada 4 casas se construyen menos de 30 días y solo 1 de cada 10 viviendas le toma más de 100 días, más o menos 3 meses terminar, entonces las viviendas en general se están haciendo... ahora que estoy viendo la uno y la tres están repetidas, eso es algo por arreglar. Con respecto al tipo de programa que nos tocó evaluar predominantemente del bono regular, 178 casos seguidos por ingresos medios, un 15%; yo no sé si esa es mucha de la

1 realidad que ustedes han visto aquí, pero desde el punto de vista de la auditoria, resulta
2 muy interesante que el segundo grupo ya es bono clase media, antes casi siempre el
3 segundo grupo era territorio indígena o era artículo 59 o alguno en particular, actualmente
4 es ingresos medios y cuando lo vemos por propósito, construcción en lote propio
5 predominantemente el grupo más grande que están aplicando en este tipo de beneficios.
6 Si lo vemos con respecto en el tiempo, la auditoría que publicamos en el 21, la que
7 publicamos en el 23 y está que es de datos del 25, el bono de adulto mayor se redujo
8 mucho, un 0,5%, el bono de persona con discapacidad anda muy similar, el de territorio
9 indígena un 5,3%, el regular un 69%, extrema necesidad un 8,7% y lo que les decía de
10 ingreso, es el que probablemente ha aumentado un poco más. Con respecto a las entidades
11 autorizadas, en los primeros grupos hasta Coocique, está más del 50% de los bonos, o sea,
12 está concentrado en pocas entidades la mayor cantidad de colocación de bonos, esto
13 recordando que sale de una muestra aleatoria, no es un análisis exhaustivo de todas las
14 entidades, pero sí están los que nos salieron por muestra.

15 Con respecto a la formación del fiscal de inversión, la cantidad de visitas en un 50% hacen
16 tres visitas, vimos que hacían más de siete visitas en un 2% de los casos, también aquí hay
17 unos análisis de cada cuánto es que eran los periodos en que se hacían, cuánto había de
18 separación, en menos de 30 días casi que el 40% en las visitas máximas que logramos
19 encontrar.

20 En las casas, encontramos un 97% de las casas ocupadas por el beneficiario, ese 3% no
21 podemos señalar claramente que estén alquiladas o que estén vacías, no encontramos
22 personas, no encontramos personas alrededor que nos indicaran si ahí vivía o no vivía la
23 familia, entonces sí podemos tener certeza que el 97% estaban ocupadas por el
24 beneficiario.

25 **Sr. Carazo Ramírez – CFIA:** Entonces al revés, no encontramos ninguna que estuviera
26 alquilada.

27 **Sr. Rivera Rodríguez – CFIA:** No encontramos ninguna que estuviera alquilada.

28 **Directora Presidente:** Perdón, un paréntesis, qué pena yo no les dije, hoy algunos de
29 nuestros Directivos están en virtual, por aquello que ven la mesa muy vacía, tenemos cuatro
30 Directivos virtuales, si no me equivoco, nada más para que sepan que no están viendo
31 desde allá también.

32 **Sr. Carazo Ramírez – CFIA:** Y una pregunta aprovechando, cuánto tiempo tenemos para
33 ver si corremos.

34 **Directora Presidente:** No, tranquilo, creo que les habíamos asignado una hora.

1 **Sr. Carazo Ramírez – CFIA:** Listo, vamos a durar menos y aprovechar ese tiempo para
2 cualquier pregunta que tengan.

3 **Sr. Rivera Rodríguez – CFIA:** De acuerdo. Con la lista que ustedes nos facilitan, tenemos
4 la cantidad también de personas que integran los núcleos familiares, en general las
5 viviendas son ocupadas por personas jóvenes que en promedio tienen menos de 24 años,
6 entonces en general las viviendas de interés social son aprovechadas por personas
7 jóvenes.

8 Ese tema ha sido muy interesante, don Guillermo cuando lo estuvimos analizando nos dice,
9 “Que salió en las auditorías anteriores”, no hicimos ese cálculo, pero resulta que las
10 viviendas de interés social tienen una ocupación muy baja, menos de 1,5 personas por
11 dormitorio.

12 Aquí siempre les decía que yo creo que ninguno de nosotros creció con una densidad
13 menor a esa, siempre dormíamos por lo menos con el hermano y éramos dos en el cuarto
14 y ahora en las viviendas de interés social ni siquiera se llega a dos personas por dormitorio,
15 entonces la parte de asignación en promedio es muy positiva, porque sí encontramos casos
16 y siempre hay unos casos en general que eso no pasa, pero no es la mayoría y en su
17 promedio se encuentra muy bien, desde Guanacaste que encontramos 1,6 personas por
18 dormitorios, hasta Heredia que es 1,3, casi una persona por dormitorio...

19 Okey, aquí nos adelantamos algunos detalles porque después lo vamos a ver, pero a la
20 gente le hacemos una parte técnica y se le hace una parte social basados en percepción,
21 lo que la gente percibe en menor escala positivo es la temperatura y lo que perciben mejor
22 tiene que ver con el terreno y la iluminación natural de la vivienda, es la sensación que
23 tienen las casas.

24 Con respecto a los servicios públicos, el 18% considera que las carreteras están malas o
25 en mal estado, que el servicio de electricidad es muy bueno, que el agua también está bien
26 y que los servicios con calificación más baja es transporte público y la cobertura celular.
27 Esta nos sirve mucho como para ilustrar, a veces digo que los que llevamos muchos años
28 en esto nos dicen, “¿Cómo es una casa de interés social?”, es una casa que tiene el piso de
29 ocre, sencilla”, ya eso ha cambiado mucho y actualmente las casas tienen más cerámica,
30 la mayoría de las casas tienen cerámica, la mayoría de las casas tienen cielo raso, en esa
31 hay un nuevo dato, después se los explico con muchísimo más detalle, que nunca habíamos
32 preguntado sobre el uso de gas en las viviendas y probablemente ese va a ser el tema
33 sobre el que queremos plantear en esta auditoría, como una oportunidad que creo que de
34 eso vamos a conversar bastante.

1 La mayoría son en prefabricados, la mayoría de las puertas son madera, pero el metal ha
2 venido creciendo y tiene un comportamiento muy adecuado porque pesa menos y tiende a
3 fallar menos, otro dato importante es que en un 64% de las ocasiones, la familia altera el
4 sistema mecánico, entonces para que muchos de los resultados que decimos el sifón no
5 funciona, no es necesariamente relacionado con el proceso constructivo, sino también con
6 el uso que tienen las familias de las viviendas.

7 Entonces ya para empezar a ver datos, si lo comparamos con auditorías anteriores, hay
8 una mejora muy importante en casi todos los temas, hay menos fallas en canoa, hay menos
9 fallas con la cuerda como solera, que es que se ocupa que un perling vaya acostado y otro
10 perling vaya levantado, pero si aumenta las fallas en cubiertas, el zinc está teniendo fallas
11 importantes y nos parece que no tiene que ver con una parte constructiva, sino con una
12 parte de materiales y hay una oportunidad muy importante de mejoras, por ejemplo, en la
13 que sigue... ah, bueno, fundaciones al descubierto son muy pocos casos, es solo una
14 vivienda en la que encontramos.

15 Con respecto a problemas en el piso, ahorita lo van a ver que en las auditorías anteriores 1
16 de cada 3 casas tenía, ahora prácticamente no encontramos, igual con las puertas, igual
17 con problemas en paredes y con ventanas, en general el acabado que las familias reciben
18 ha venido mejorando bastante, que era eso que les decía de piso, puertas, paredes y
19 ventanas.

20 En la que se sigue, lo que les queremos enseñar es con respecto al terreno, cuando
21 estamos viendo el avalúo, sacamos cuál es el área del terreno que tiene la familia y cuál es
22 el valor, entonces con respecto al área, un 75% de los bonos se construyen en terrenos que
23 miden menos de 500 metros cuadrados, eso está muy relacionado con que se construye
24 principalmente en zona rural y que los planes reguladores no permiten segregaciones
25 pequeñas, porque son en lugares rurales y con respecto a la topografía, el 81% de las casas
26 se construyen en terreno plano también, porque el monto de inversión no permite hacer
27 soluciones muy caras con respecto a cimentaciones.

28 Con respecto al valor de los terrenos, un 76% de los terrenos en los que se hace una casa
29 de interés social cuesta menos de ₡10.000.000 (Diez millones de colones) y en promedio
30 el valor de los terrenos es de ₡8.700.000 (Ocho millones setecientos mil colones), eso nos
31 parece muy bueno, porque la inversión que está haciendo el Estado, es una inversión muy
32 similar al aporte que está haciendo la familia, no se están construyendo casas muy caras,
33 en terrenos muy baratos... la proporción es mitad y mitad por decirlo así, en promedio de

lo que aporta la familia y lo que aporta el Estado con respecto a la solución; si hay algunos terrenos más caros, pero no es una predominancia muy grande.

Esa que sigue es una foto de un terreno con poca escorrentía hay dos casos en particular, por eso pusimos las fotos un poco durante la presentación, una que tiene que ver con un terreno que nada costaba poner un poquito más de relleno, para que la condición de [inintendible] no afectara al uso permanente y otra que sí tiene un deslizamiento que es un caso más complicado.

Con respecto a sistemas constructivos, ha aumentado mucho las baldosas horizontales, las baldosas verticales han desaparecido, en la que era pared tipo [inintendible], el block ha venido aumentando, se mantiene como un segundo lugar, la madera solo la encontramos en territorios indígenas, no las hemos encontrado en otros lugares.

Con respecto al techo, encontramos problemas en 27 casas y principalmente lo que encontramos es láminas de segunda u oxidadas.

Esta foto es una casa que tiene menos de 2 años y que las piezas estén con ese nivel de corrosión muy alto o que la lámina que se ponga ya tenga esa coloración, da a entender que la permeabilidad que tiene no está funcionando de una forma adecuada.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Este sí es un punto que queremos destacar, porque no se daba antes, es algo que se está dando ahora y el tener esta calidad en las láminas de techo, vale la pena darle un poco de cuidado a los que hacen, a las instituciones autorizadas y llamar la atención en ese sentido.

Directora Presidente: Yo quería llamar la atención en este punto, el informe yo lo conocí el otro día en el CFIA que ellos lo presentaron, pero esto me parece una barbaridad Walter y compañeros, techos de segunda.

Sr. Muñoz Caravaca: Totalmente, doña Grettel, parte de esta auditoría es de los hechos relevantes y tenemos que buscar qué es lo que está entrando al país, porque esto es un lote de techos defectuosos que están llegando al país y los están haciendo de segunda o los están haciendo de primera, pero nos están entrando.

Entonces hay que revisar bien qué es lo que está sucediendo, porque también puede ser que el consultor vaya y hace su compra y él también desconoce que lo que está comprando es un producto de muy mala calidad, es un tema muy importante de llamar la atención.

Directora Presidente: Eso, por un lado, totalmente de acuerdo e informar a la población de desarrolladores de todos los tamaños que está ocurriendo eso, por parte nuestra porque somos los que queremos al final de cuentas que los proyectos se queden bien, pero también el tema sancionatorio, porque tampoco podemos suponer que no es que la gente no sabe,

1 puede ser perfectamente que lo tienen bien claro y no puede ser que pase este tipo de
2 cosas.

3 **Sr. Rivera Rodríguez – CFIA:** Con respecto al cielo raso, si lo vemos tal vez desde la
4 auditoría, por ejemplo, en el 2006 habían 94 casas en las que encontramos cielo raso, de
5 las cuales 71 era tablilla PVC y no ha dejado de crecer ese número, lo interesante es que
6 otros que principalmente es gypsum prácticamente se ha ido cambiando, o sea, hay un uso
7 muy importante de tablilla PVC como acabado de cielo, que tiene una gran ventaja que es
8 que ayuda mucho con el confort técnico, que es una de las principales inconformidades,
9 pero sin que lo podamos dar como con una certeza, es muy probable que no se estén
10 utilizando materiales certificados... la parte de la auditoría no es ver si el material es o no
11 certificado, pero siempre que una de las razones de poder poner tablilla en el cielo es que
12 debería ser certificada, para que en caso de un incendio la familia no esté vulnerable a una
13 condición.

14 Con respecto a la evacuación pluvial, la mayoría sí tiene cajas de registro, las cajas
15 quebradas nos encontramos 23 casos, 14 sin tapa... aquí más que entrar ahí están los
16 números, si se prolonga la tubería o si no tiene protección, la cantidad que sí encontramos
17 es en la siguiente fotografía, que muchas veces encontramos casos donde se pone la caja
18 de registro, porque es parte de lo que se pide, pero después no hay ninguna tubería que
19 evacúe el agua, a veces podría ser mejor en vez de invertir en una caja de registro, hacer
20 un drenaje para que el agua se pueda mantener en el terreno, principalmente en los
21 terrenos que están bajo nivel de calle.

22 Esa es una oportunidad de mejora, que los tubos tampoco estén expuestos para que no se
23 majen, porque ese, por ejemplo, es una opción para una persona que la casa está bajo
24 nivel de calle, sale el agua a la calle, pero es muy probable que con un golpe falle y tal vez
25 no vaya a durar y al final no termine cumpliendo con todo lo que se espera por quedar
26 expuesto.

27 Con respecto a las paredes, vean que las fallas que históricamente hemos identificado son
28 muy pequeñas, por dicha en términos constructivos solo 6 problemas en paredes internas,
29 solo 11 en paredes externas y hay algunas, por ejemplo, que antes las teníamos marcadas
30 que ya no encontramos, las empresas constructoras han mejorado mucho ese detalle, aquí
31 hay unas fotografías de cómo se ven las paredes, de esos detalles que les estábamos
32 diciendo.

33 Con respecto a los materiales de las puertas, vean que predominantemente es madera, por
34 ejemplo, la del baño 97% de las casas tienen puerta de madera, 2% tenía metálica y solo

1 1% en una casa no tenía puerta en el baño y después para las puertas principales y
2 posteriores un 24% son metálicas, ha sido una buena práctica y en las fallas que tenían
3 problemas en el cierre o que tenían algo.

4 Con el funcionamiento del llavín, aquí viene una fotografía de casos de puertas que
5 funcionan bien, uso de doble bisagra en esta tercera foto, puertas de madera muy bonitas
6 o puertas metálicas también con diseño, pero también nos encontramos esta siguiente con
7 un grupo de puertas que tenían problemas, muy desgastada la pintura o que estaba rajada,
8 que la madera que se utiliza para el marco tenía alguna falla.

9 Con respecto al piso, lo que les decíamos, cerámica que es el material que estaba
10 predominantemente, solo el 2% de las casas encontramos que no estaba completo y fisuras
11 y esto los encontramos en muy pocas casas, en 1, en 2 o en 3 casas.

12 Con respecto al tanque séptico, predominantemente eran de bloques de concreto y con
13 respecto a los problemas que la zona de drenaje está bajo techo o que las salidas se
14 ubicaban en un metro del lindero, fueron los temas que encontramos.

15 Esta fotografía es interesante porque el Sistema ha entendido muy bien que los tanques
16 sépticos ocupan un drenaje y la tubería de drenaje prácticamente uno la encuentra en todo,
17 pero no encuentra una solución que tenga la misma equivalencia, encontramos casos como
18 el de la derecha que hacen figuras, que ponen todo... entonces el olor no afecta a la familia,
19 está muy bien colocado y en estas segundas que el tanque séptico también tiene un
20 drenaje, pero en la mayoría de las casas es el marco perfecto para que los chiquitos jueguen
21 bola o el palo para que la señora atienda la ropa y muy rápidamente ese tubo va a dejar de
22 tener la función, entonces sí debería el Sistema de velar más para que este esquema de la
23 derecha se cumpla, más que los otros para garantizarlo a largo plazo.

24 **Sr. Carazo Ramírez – CFIA:** Tal vez aquí profundizar, ese tubo que es un respiradero
25 tanque del séptico, la foto que hay en el medio es el respiradero del tanque séptico, si lo
26 ponen de esa manera, es muy fácil que en 1 año ese tubo no esté, porque le dieron un
27 bolazo, porque guindaron la ropa, porque el chiquito lo usó para jugar para guindarse y lo
28 quebró y después ya no va a estar.

29 Entonces es otro tema también relevante de buscarle solución, pero vean que son detalles
30 muy pequeños, muy específico lo que estamos hablando.

31 **Sr. Rivera Rodríguez – CFIA:** Con respecto a las tuberías, el principal problema en 63
32 casas es que la tubería PVC está expuesta y en la mayoría de los casos no es que haya
33 que invertir mucha plata, es hacer más zanja, meter el tubo y ponerle tierra encima, eso es
34 algo que debería ser fácil y que visualmente es fácil de detectar.

Con respecto a las pilas, que no tenga sifón, que no cuenta con cenicero, pero en general en muchas de las casas tuvieron afectaciones por parte de la familia, entonces no necesariamente estos problemas están relacionados con el proceso constructivo, sino que puede ser también con el uso de las familias, pero con esa fotografía tal vez uno pueda aclararlo un poco mejor, en la de la izquierda van a ver que tanto el tubo de agua potable, las tuberías quedan expuestas y va a pasar lo de la foto de la derecha y es solo enterrarlo, no es que hay que hacerle una cubierta, no es que hay que invertir más materiales, es tierra y ese otro es una casa en Grecia o en San Ramón, que tenía un poco de pendiente y que también se dejó muy expuesto pudiéndole haber hecho alguna cobertura con algo para evitar que tenga tanta exposición.

La que sigue, que tiene que ver con sifones, sí lo habíamos visto en la auditoría anterior, yo sé que estamos evaluando cosas que apenas estaban informando en el momento que se hacía esa, no es decir que no se ha hecho nada al respecto, pero los sifones de tubería de manguera flexible no funcionan, esto cuando entregan la casa queda muy bien y se debe de ver muy bien, pero cuando mete la primera bolsa de pali en la compra se desacomodó y ya dejó de tener la forma. Entonces parte de las recomendaciones es que este material sea prohibido, no se acepte, que el Sistema prohíba el uso de tubería flexible.

Director Carazo Campos: Que sea PVC.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Que sea PVC, que sea sólido.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Tal vez este es otro punto importante, creemos que ese sifón flexible puede ser muy económico, pero tiene que estar la familia pendiente y esos sifones flexibles, con solo que acomoden el basurero o unas cosas debajo de, ya se vuelve a desacomodar, eso es insalubre, genera olores, es todo un tema. Lo importante no es tanto el material, sino que sea sólido, que el sifón tenga una forma, que no importa si alguien lo toca, le pega una bolsa lo tocan con el basurero, pusieron una caja y golpearon el sifón, el sifón mantenga su forma de sifón.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Con respecto al cuarto de baño, principalmente encontramos que no había cachero sifón, que el sanatorio no era independiente, que el piso no era antideslizante... vamos a ver algunas fotos, donde funciona muy bien son los baños para adultos mayores con todas las adaptaciones y eso, que esas son las fotografías de casos muy bien, con buen espacio, bien útiles y esos son los que decíamos en la que sigue, por ejemplo, un nivel de corrosión muy alto para una manguera, recuerden que estamos viendo casas que tienen menos de 1 año de construido, ese nivel de corrosión no debería ser tan

1 alto o algo que quedó mal y que ya la familia tuvo que hacer una tubería externa para poder
2 solucionar.

3 Con respecto a aguas residuales, principalmente que la tubería no tenía ventilación, que no
4 hay registro antes del tanque, las cajas selladas, ahí va toda la lista. para que después lo
5 podamos ver.

6 Esto me parece muy interesante porque podemos ver dos cosas y dónde pasa, el cuadro
7 de allá nos dice cuál es el área tramitada, por ejemplo, 54... eso quiere decir que hubo 54
8 casas que se registró entre 42 y 43 metros y se construyeron entre 42 y 43 metros, coincidió.

9 Pero por ejemplo, hubo dos casas que se tramitaron de 42 a 43 metros y cuando la fuimos
10 a ver medían más de 90 metros, lo ideal es que la línea gris es el que se tramitó lo que se
11 construyó, ¿cuáles son las casas que más cambiaron? vean que, por ejemplo, en territorio
12 indígena como área promedio es casi igual, porque en territorio indígena no hay tanto
13 problema con el área que se transmite y el área que recibe; pero en bono regular, en
14 personas con discapacidad, en ingresos medios y en extrema necesidad, sí hay más
15 tendencia que las familias terminen construyendo más del área original que tenía, no pasa
16 en el territorio indígena ni en el adulto mayor.

17 La vivienda de adulto mayor tal y como se está haciendo, pareciera que sí está cumpliendo
18 todas las necesidades de la familia, ¿y cuáles son las ampliaciones principales que se
19 observan? ahora vamos a esta foto, a veces pareciera que son hasta como muy necesarias
20 para poder ampliar el espacio de vida, el espacio para poder tender la ropa, donde se
21 cocina, espacios útiles y aquí lo vemos qué es lo que principalmente se amplía; en 115
22 casas se amplió la cocina, en 115 casas el cuarto de pila, en 41 el estacionamiento y cuando
23 se mejora la casa, principalmente se le pone piso, se le hacen chape de baño, todo eso.
24 Entonces, a veces hasta decimos que si uno sabe que la familia va a ocupar... el bono es
25 una solución, eso es un subsidio, entonces sí se sabe que la familia tiene que crecer, con
26 solo, por ejemplo, que la casa se construya con el techo así hacia el patio, para la familia
27 va a ser más fácil ponerle un perling más y extenderlo, que cuando el techo se les hace así
28 y ya no lo pueden extender, porque les puede pasar lo de aquella foto que comienza a bajar
29 mucho el techo y ya no se usa.

30 Lo que quiero decir es que la ampliación no es satanizar la ampliación, sino entender lo que
31 se va a ampliar y prever que la casa pueda en un futuro cubrir las necesidades que tiene la
32 familia, el subsidio les permitió una base, pero la familia después va a poder crecer.

33 Esa que sigue no es un *render*, esa es una de las casas que se hacen con bono crédito,
34 esas con el fondo tan bonito, creo que esa también era en Zarcero; las soluciones que está

ofreciendo el Sistema con bono clase media tiene un muy bonito acabado, no solo el diseño al que estamos acostumbrados, sino otros diseños también muy agradables que se salen del diseño normal y como les decíamos, probablemente esa que sigue es el tema, no habíamos medido nunca antes el uso de gas; el 72% de las casas se utiliza gas, de las cuales 89% lo tienen adentro y lo tienen adentro de una forma... no solo es decir, las casas más sencillas pueden tener una cocina muy bonita y el gas se está poniendo en una condición que genere una vulnerabilidad, no en todas las casas, esa casa de la izquierda, pusieron el tanque afuera, lo pusieron en una canasta y pasa por debajo de un tubo y entra, y el Sistema en ahora que le podemos cuantificar, debería ofrecerles a la familia un esquema para que también puedan cocinar con gas y aquí vienen recomendaciones, pero me adelanto un poco.

Parte de lo que estuvimos hablando desde el Colegio es que el MIVAH, el BANHVI, el Sistema debería proponerle a Bomberos, que es el que manda en el tema de gas, recordar quién es, que busquemos una solución, que Bomberos diga, "Sí, esto es una solución apropiada", y el Colegio está muy dispuesto a ofrecer todos los recursos técnicos, para que en una mesa de trabajo colectiva se busque una solución, para que las viviendas de interés social también sean seguras en el uso de gas.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Tal vez ahí agregar, ampliando un poco lo que vamos a ver en las recomendaciones y vamos ganando tiempo, ese no es un uso adecuado de acuerdo con los reglamentos del uso del gas y puede generar peligro.

Tal vez aquí rápidamente, si no es prudente colocar el gas y eso es un tema que está sucediendo en más de la mitad de las viviendas, tal vez si valdría la pena, lo habíamos comentado también con la señora Ministra, hacer una mesa de trabajo con Bomberos y tratar de generar algo que sea relativamente económico, de tal manera que si una familia va a cocinar con gas, entonces uno puede decir, "Bueno, yo le voy a dejar la prevista eléctrica, pero no se la voy a cablear, no le voy a poner el breaker que cuesta plata y le voy a hacer esto, un plano para el uso del gas en la cocina y que entonces el tanque esté fuera de la residencia", y que pueda eventualmente cumplirse los reglamentos del manejo del gas que tenemos en el país con una seguridad para la familia, pero que no le quiebren un hueco y pone una manguera, es lo mismo que casi que si hubiera estado adentro.

Entonces deberíamos generar un detalle típico económico para este tipo de casos, que podría salir una mesa de trabajo, que como Colegio Federado estamos proponiendo que se puede hacer entre MIVAH, el BANHVI, el CFIA y el Cuerpo Nacional de Bomberos, generar ese detalle tipo y poder tener ese cambio.

Director Alvarado Herrera: Ahí habría que pedir que el diseño que se presenta contemple que la familia ha decidido tener una u otra alternativa.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Sí, es un tema para tratar de tener una economía, es un tema que hay que hablar con los desarrolladores y entidades actualizadas de no cablear, porque el cable del circuito eléctrico de la cocina es el más caro, podríamos no poner el breaker incluso que es el más caro. Nada más dejar la tubería y el tablero de circuitos con la prevista para poner el breaker, si algún día quieren pasarse a cocinar eléctrico, pero entonces ese ahorro usarlo en el detalle típico que deberíamos de generar de cocina de gas para vivienda de interés social.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Esto que les contaba tal vez es como la alerta que nos salió en esta, aquel techito de zinc, el más blanco es una casa que está en deslizamiento, toda esta zona, más o menos toda la parte verde es un gran deslizamiento.

El deslizamiento más o menos hasta donde lo pudimos ver en sitio, obviamente la Comisión lo sabrá más, es más o menos eso, es un deslizamiento grande, 300 metros al oeste de los Bomberos de Miramar y la casa se construyó ahí y ya no se puede utilizar, ya la familia recibió la orden de evacuación, pero fue como muy rápido.

Director Alvarado Herrera: Y si es una casa de construcción reciente, porque la Municipalidad dio el permiso.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: ¿Por qué en el avalúo no se detectó? todas las preguntas aquí no las podemos hacer coherentemente.

Director Alvarado Herrera: Que si me dijeras que esa casa tiene ya de construida, no sé, 10, 15 años.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Menos dos años.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Sí, porque son los bonos que se dieron el año pasado, en el anterior que se construyeron el año pasado.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Se registraron el 23, casi todos se construyeron el 24 y los vimos 25, estamos como en esa ventana de tiempo.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Esas fechas que dice Marcial es más o menos todo el estudio de auditoría.

Director Alvarado Herrera: Sí, lo sé porque incluso lo hacemos cada dos años, pero impresionante que haya un deslizamiento de esa magnitud y la Municipalidad haya otorgado el permiso de construcción.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Sí, hay muchos puntos de mejora. Con respecto al sistema eléctrico, es el tema que sigue muy similar a lo que venimos viendo... vean que el resultado

verde cuando lo comparamos con las dos líneas anteriores es mucho menor, hemos encontrado menos cajas que no sean Nema 3R, menos que no sean tan [inintendible], menos que no tengan GFCI.

Entonces hay una mejora muy importante en la parte eléctrica, por dicha como tema general, pero siguen sucediendo, entonces el 14% de las viviendas no tienen un toma para proteger a los niños, o no tienen registro para la varilla copperweld, o no tiene un medio de conexión aprobado, entonces siempre hay unas oportunidades de mejorar en la parte eléctrica. Veán por ejemplo está, la seguimos encontrando en casas...

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: ¿Ven la foto?

Directora Ulibarri Pernús: No, nada.

Sr. López Pacheco: ¿No está viendo la foto, doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: No, yo no, no se está viendo nada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aquí sí la vemos.

Sr. López Pacheco: Doña Eloísa solo es usted.

Directora Ulibarri Pernús: Me voy a salir y vuelvo a entrar otra vez, ¿Marcos, vos ves la proyección?

Director Carazo Campos: Estoy viendo dos medidores.

Sr. López Pacheco: Sí, exacto.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Mientras voy contando, nos hemos encontrado principalmente en casa donde la familia vivía antes, cuando viene la empresa constructora, no tiene que pedir el medidor, se aprovecha y se pega, comienza a construir y después cuando se van a ir es un espacio entre, “Bueno, tengo que quitar esto, mientras quito esto, la familia se queda sin electricidad, se alarga mucho”, y al final la empresa se fue y no cambiaron el medidor, porque sigue funcionando, entonces tenemos un medidor muy viejo y adentro una instalación con muchas protecciones.

Entonces si debiera, por ejemplo, tal vez algo de procedimiento, el fiscal no puede girar el 100% hasta que se haya hecho, no estoy diciendo que tiene que ser al inicio, que tiene que ser el intermedio, hágalo cuando quiera, pero no autorice el 100% hasta que ya se haya dado ese cambio.

Detalles, por ejemplo, la acometida que se ve muy bien, en esta segunda tiene varias cosas positivas, se usa el capuchón para hacer la conexión, eso es una muy buena práctica y además la caja está aterrizada con tierra, eso es una muy buena práctica, aquí se usó tape y eso es algo que no debería pasar, pero hemos encontrado cosas buenas.

1 Cajas de break, esta estaba incompleta, no tiene la tierra, por ejemplo, no viene puesta...
2 esta está muy bien ordenadita; esta le vamos a hacer una observación ahorita más
3 adelante; esta solo tiene ocho espacios, entonces la capacidad para que la familia pueda
4 crecer es muy pequeña.

5 En la izquierda tiene apenas ocho espacios; seis se ocupan en el diseño básico, entonces
6 solo quedan dos posibles ampliaciones, por ejemplo, si alguien quisiera conectar una
7 máquina para soldar que ocupa dos, ya no queda ningún espacio; en esas otras cajas
8 quedan bastantes espacios libres de 14, ahorita ahí viene el número de cuántas hay; otra
9 como el centro que no está tan bien ordenada.

10 **Sr. López Pacheco:** Ya doña Eloísa está.

11 **Sr. Rivera Rodríguez – CFIA:** Pasé ya para que vean algunos tomacorrientes que si están
12 bien la conexión, que se utiliza un tomacorriente apropiado para la parte exterior en la parte
13 del centro o esta otra caja que usa una buena nomenclatura de colores.

14 Este tema que sigue con la varilla copperweld debería tener una caja donde se registre,
15 donde se le pueda dar mantenimiento, como en la fotografía de la izquierda y de la derecha,
16 pero una de las fallas que más encontramos es que solo se mete el tubo y no hay una
17 posibilidad de registrarlo y eso es importante mantener.

18 Con respecto a la parte social, en la que sigue que tiene que ver con la percepción, van a
19 ver un gráfico donde la derecha está como verde y bueno, lo que la gente percibe de cada
20 una de esas líneas que se están evaluando, vean que en general el verde, el azul y el
21 amarillo, que podría ser hasta el regular, prácticamente cubre todo a excepción de la
22 temperatura o sea la temperatura es donde hay más oportunidades de mejorar en cuanto a
23 lo que las familias perciben, este es un gráfico complementando lo que hemos visto en el
24 inicio, lo que sigue es la cantidad de personas por dormitorio a nivel de mapa, pero es la
25 misma información que ya habíamos conversado.

26 Y en la que sigue, en la que queremos relacionar mucho con la parte eléctrica, porque cada
27 vez se encuentra más que la familia trabaja, ya no solo como poniendo uñas... creo que es
28 casualmente el que más encontramos, que ponen uñas, pero también que hacen teletrabajo
29 desde la casa y no necesariamente la capacidad de la electricidad le permite a la familia
30 siempre saber que pueden disponer, no sé... una secadora, tres secadoras conectadas,
31 son cosas que muy fácilmente pueden dispararse si están en el mismo break donde está el
32 coffee maker, por decir algo, entonces sí deberían tener más espacios para que eso se dé.
33 En la que sigue, es un caso en particular, el caso 137 a nivel geográfico, nuestro geógrafo
34 hace unas simulaciones de cuánto dura una persona caminando hasta llegar a diferentes

servicios, eso es para medir la ciudad de 5 minutos, de 15 minutos y de media hora y después comenzamos a ver cuáles son los servicios que las personas tienen disponibles alrededor de su casa, no preguntándole a la persona, porque la persona puede decir, "La escuela me queda muy lejos", tiene una escuela a 100 metros, si usted quiere ir a otra es porque quiere, pero hay una escuela a 100 metros, por decir algo.

Entonces cuando hacemos esos análisis, nos encontramos que en general los centros educativos se encuentran a 685 metros promedio de cada casa, las viviendas están muy bien ubicadas porque menos de 1 kilómetro están las escuelas; en el otro lo que se analiza son tiempo, lo que les estaba diciendo, pero voy a centrarme ahorita nada más en la distancia.

Cuando lo hacemos con centro de salud se encuentra a 1.500 metros, un poquito más pero sigue siendo distancias aproximadas; esos puntos de allá lo que dice es hay una casa que lo tiene a 8 kilómetros, una casa que lo tiene a tal, pero ya son condiciones particulares.

Director Alvarado Herrera: Ese es el promedio.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Sí, y cuando lo vemos con paradas de buses, hay a 374 metros, muy buena cobertura, aquí nada más hay una en territorios indígenas de Talamanca, de los que están del otro lado tienen 18 kilómetros hasta la parada más cercana, pero también tiene que ver un poco con la forma de vida.

Esto lo hablábamos mucho, porque a veces se oye de personas que dicen que el interés social hace que la gente se vaya muy lejos, que la gente no tenga servicios y por lo menos estos resultados no nos dicen o no sé si la forma bonita de verla es que tenemos muy buena cobertura de escuelas y de ebais en el país, siempre con retos, pero también buenas.

Conclusiones, hay un muy buen cumplimiento de la normativa, el 72% de las viviendas utiliza gas, el 89% lo tiene dentro; otro número que no viene ahí es que el 98% lo utiliza para cocinar, solo 2% lo utiliza para secadora o para otra cosa.

Director Alvarado Herrera: Qué porcentaje más alto, ¿eso es porque es más barato?

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Sí, mucho más.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Por eso es por lo que estábamos mencionando el tema y de las 3 de cada 4, es el 90% del 75% que cocina con gas y no con electricidad.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: También para más datos, pero eso no lo ponemos todos, hasta el tipo de rosca y todo lo apuntamos.

Director Alvarado Herrera: Es un porcentaje que dice que en eso deberíamos de estar enfocados y conociendo el tipo de familias si es una relación de precio, decir que toca la cultura desde antes que le construyeran la casa.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Probablemente, por eso es por lo que sí se pregunta y antes de construir mejor no se pone ni el cableado, ni el breaker y se hace lo que sugerimos de generar el detalle.

Director Alvarado Herrera: Es importante, porque hasta ahora yo veo este tema de la instalación de gas.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Nunca lo habíamos leído.

Director Alvarado Herrera: No, ya lo dijiste, pero vea qué importante.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Eso es una señal de que estamos mejorando en muchas cosas, entonces ahí se ven otras cosas.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: El análisis geográfico tampoco lo habíamos hecho antes y bueno, ojalá entre más datos tengamos, más vamos a ir aprendiendo.

El 36% de las familias cambió el sistema mecánico, eso no es bueno porque generalmente cuando lo cambian, no lo cambian a bien, desconectan la caja, desconectan el sifón o algo más. La mayoría de las casas tienen piso cerámico, eso hace que haya menos fallas en rupturas.

Director Alvarado Herrera: En lo chorreado.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Exactamente, el sistema constructivo que se ha prefabricado es el predominante, la gente se siente muy bien con los servicios y tal vez lo que califica mal, es lo que probablemente califica mal en cualquier lugar, las calles, las presas o cualquier tema, también es importante fortalecer la comunicación dentro de los temas que se están escribiendo en el informe, no tanto en esto, es que existen muchas... ahora prácticamente todo lo evaluamos, "Qué le pareció esta película, pónganle un dedo, qué le pareció el Uber, pónganle un dedo", y no lo estamos haciendo necesariamente con el Sistema, recordemos decirle a la familia, "Qué le pareció esta entidad, qué le pareció este constructor", tal vez en una escala muy sencilla de 1 al 5, que las familias puedan opinar y que al final del año no pueda decir, "Bueno, esta entidad es la que tiene más caritas felices, esta es la que tiene más caritas tristes", no necesariamente para tomar decisiones, pero sí para ir generando información con respecto a cómo la familia perciben todas las partes que están involucradas.

Un análisis de los centros de salud, la mayoría de las personas camina 15 minutos y ya tiene una escuela y camina media hora y ya tiene un centro de salud y lo que les decía territorio indígena que la mayoría lo tiene muy cercano.

Las recomendaciones son, realizar las acciones conjuntas para que El Sistema Financiero, el BANHVI y todos, hagamos una solución típica de gas, dar una solución ya técnica de

cómo debe ser, recordar a la población las medidas de seguridad relacionadas con el uso de cilindros de gas y que las cajas de break tengan más espacios para que las familias puedan crecer; incluir el cielo raso como parte de los acabados para viviendas debajo de 250 metros con el nivel del mar, para que las preguntas sobre confort técnico mejoren, mantener activos los programas de vivienda. No sé si duré lo que tenía que durar, pero hay que restarle dos temblores, eso nunca ha pasado.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Listo, no sé si tienen alguna duda o pregunta.

Directora Presidente: Adelante, don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Veo la mano de don Marcos primero levantada.

Directora Presidente: Adelante, don Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias, ¿me escuchan?

Sr. López Pacheco: Sí, señor, perfecto.

Director Carazo Campos: Bueno, buenas tardes a los señores del CFIA y gracias por la auditoría que realizan.

Hay varias cosas aquí que es importante tenerlas claras, que me imagino que en el CFIA tienen claro cuál es el modelo a seguir, desde que un trámite de bono entra a un banco y termina siendo aprobado en el BANHVI y se inicia la construcción, dentro de eso que hay un Fiscal de Inversión y hay un Director de Proyectos, que ambos son responsables de estas viviendas, tanto el Director de Proyectos que es quien tiene la responsabilidad civil y penal, como el Fiscal de Inversión que es el que debe al final dar un informe, para que la vivienda se pague en su totalidad en la recepción final de la obra, que se concluyó, se construyó a cabalidad con todas las normas técnicas de nuestro país.

Entonces me gustaría saber a los señores del Colegio de Ingenieros, si han hecho no solo el análisis constructivo, sino el análisis de estos hallazgos en temas de profesionales, porque al final la responsabilidad también es de ellos, no solo del BANHVI, porque nosotros al final damos o se aprueba los recursos para construcción de las viviendas, pero hay profesionales responsables a cargo de estas viviendas en temas eléctricos, en temas civiles y demás, que al final firman el recibo conforme a estas viviendas para que se hagan el pago de su totalidad y se le entreguen a los beneficiarios.

Entonces me parece que, si ese análisis no se ha hecho, sería importante que se haga, porque esas responsabilidades constructivas no pueden venir a caer solo sobre el Banco, hay una entidad financiera que también recibe una cuota o un porcentaje de este Banco, para el rubro de fiscalización y para el rubro del manejo de los recursos, que debe de ser totalmente responsable para ese tipo de cosas, eso por ese lado.

1 Como dos, hoy en el Banco nos encontramos en un vacío legal por decirlo de alguna
2 manera, porque la directriz 27 fue derogada y no tenemos el decreto del MIVAH, no ha sido
3 puesto en marcha, no hay un reglamento que aplique hoy a las viviendas para decir, "Mire,
4 tiene que usar canoas metálicas, tiene que usar puertas metálicas o tiene que usar puertas
5 de este tipo", hoy en día la directriz 27 que se aplicaba antes no se puede aplicar porque
6 fue derogada y el decreto del MIVAH no se puede aplicar, porque no existe un reglamento
7 sobre ese decreto.

8 Estamos en un vacío que solo se puede aplicar ley de construcciones y si hay plan
9 regulador, hay muchas cosas que creo que por eso es responsabilidad total del Director de
10 Obras y Fiscal de Inversión.

11 Al final hay un tema que nosotros tenemos que resolver como Junta Directiva y con el
12 MIVAH también, que nosotros llevamos un rato esperando, para poder hacer un reglamento
13 poco más ajustado a la realidad de la normativa vigente hoy, tanto en código eléctrico y
14 construcciones, en temas de calidad y demás.

15 Y, por último, lo que decía del plazo de entrega, sí... anda en esos plazos, lo que pasa es
16 que eso depende mucho también del lugar donde se construya, no es lo mismo construir
17 en Guanacaste, que construir en GAM o Cartago, tipo de materiales y demás.

18 Entonces creo que también el análisis del Colegio debería ir basado en el tipo de lugar
19 donde se construye, la provincia, el distrito, el cantón, porque todas las construcciones no
20 son iguales y ninguna casa es igual a otra, aunque sean de estas, ninguna en el proyecto
21 es igual y eso lo sabemos todos los que construimos.

22 Entonces me gustaría el análisis y debería ser un poco más profundo en tema de dividir la
23 construcción, dependiendo la provincia, dependiendo del lugar y creo que sí debería haber
24 un tema más de análisis con el tema de responsabilidad a la hora de la construcción y con
25 el tema de los profesionales, ¿por qué? porque usted presentaba ahora algunos terrenos
26 que tenían problemas de agua, por ejemplo, ahí vi uno que el agua le llegaba casi a nivel
27 de piso, pero todos esos terrenos han sido realizados avalúos, como gusten llamarlos, que
28 no son iguales pero así los llaman muchas personas, aprobados por un Fiscal de Inversión
29 y le dice a la entidad autorizada, "El terreno es apto para construcción", y llega al BANHVI
30 y en esta Junta Directiva se aprueban los pagos de los terrenos, que al final tienen
31 problemas y un Fiscal de Inversión fue y aprobó ese terreno para la construcción de una
32 vivienda.

33 Entonces yo creo que decir nada más que el terreno tiene problemas y que tuvo problemas,
34 está quedando en evidencia como si fuera la responsabilidad del BANHVI y eso no es tan

1 cierto. Yo sí quiero dejar eso claro, porque hay un Fiscal de Inversión que es el primero que
2 visita el terreno y que aprueba el pago del terreno y aprueba la construcción de una vivienda
3 en ese terreno, a mí sí me gustaría, señores del Colegio, que esto también quede
4 evidenciado en los informes de ustedes, porque al final los que quedamos en mal somos
5 nosotros y no es tan cierto. Yo les agradecería que tomen esto en cuenta, muchísimas
6 gracias.

7 **Directora Presidente:** Perfecto, gracias, don Marcos. Don Walter.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, doña Grettel.

9 Comparto mucho las observaciones que hizo don Marcos, sí me llama mucho la atención y
10 es un tema que hay que empezar a trabajar como le digo, el tema del material defectuoso,
11 más que todo lo que es la cubierta, es un tema preocupante porque uno esperar que su
12 casa le dure por lo menos con buen mantenimiento 25 años su cubierta, que ahora ya estar
13 visitando obras que tienen apenas un año, un poquito más de un año y que ya estén con
14 un deterioro como se vio en la foto, es un tema sensible y que hay que empezar a investigar
15 un poco más.

16 Comparto completamente lo que dice don Marcos, con el tema de la responsabilidad
17 profesional, hay un profesional responsable que es el que tiene que velar por que ese
18 proyecto llegue a buen puerto.

19 Hay un tema ahí... ya me le he adelantado a don Guillermo, a mí me gustaría revisar la
20 currícula de los cursos de Fiscal de Inversión, pero más que eso, me gustaría como
21 sentarnos y ver ya a nivel de Sistema e inclusive discutiéndolo aquí en Junta Directiva y
22 todo, ¿cuál es realmente el rol del Fiscal de Inversión? porque en proyectos el Fiscal de
23 Inversión es exhaustivo, está yendo a las visitas y todo el asunto, en cambio en individuales
24 es un tema donde el fiscal llega al inicio, va a la mitad y después al final o a veces nos
25 hemos encontrado que va al inicio, al final y es todo.

26 Hay que encontrar bien qué es lo que está sucediendo, si es que tenemos que hacer una
27 reforma a las normas, para que ese Fiscal de Inversión se convierta realmente en un fiscal,
28 no solo de inversión, un fiscal de lo que está haciendo el profesional en la obra y aquí serpia
29 fundamental como le digo, sentarnos, revisar si es que por la media tarifa no alcanza,
30 entonces hay que revisar... sin adelantar criterio, pero yo sería partidario que si le pagamos
31 la tarifa completa, tiene que rendir completo, no medio profesional.

32 Entonces eso es un tema de la figura del Fiscal de Inversión que a mí me gustaría revisar,
33 como digo, a nivel integral, no solo la currícula que yo siento que los cursos se pueden
34 mejorar, por ejemplo, me han dicho que la normativa, la Ley 7052, que los fiscales de

1 inversión son exclusivos del Sistema, eso como un ejemplo, pero como les digo, veamos
2 currícula, pero también revisamos realmente el rol de este Fiscal de Inversión en nuestro
3 Sistema.

4 Yo creo que ahí es donde podríamos llegar a tener un mejor control de las cosas que están
5 sucediendo, sin embargo, vean que ustedes mismos en sus conclusiones ponen que a nivel
6 general se cumple la normativa, que han sido algunos pocos que han encontrado y que tal
7 vez no estén tan bien, temas de las tuberías y otras cosas más, pero a nivel general ha
8 mejorado, eso es bueno, pero yo creo que siempre debemos tener un poco más de refuerzo
9 con ese Fiscal de Inversión.

10 El tema de confort técnico, es un tema que estamos ya evolucionando, a nivel de proyectos
11 sí lo estamos cubriendo más, ustedes que han sido partícipes de este gran esfuerzo de
12 bandera azul, hemos logrado ya sintetizar varios proyectos con confort térmico, tener un
13 proyecto ya en comunidades que la diferencia de temperatura son 14 grados dentro de la
14 casa, por ejemplo... ese tipo de cosas ya se están generando, igual a nivel proyectos de
15 vivienda, no a nivel individual.

16 Entonces tenemos que ver de qué manera logramos que ese confort térmico se logre o se
17 mejore a nivel de la figura del bono individual.

18 Hecho relevante y ahora está hablando con Esteban, yo creo que vamos a tener que
19 sentarnos a conversar, porque si el 70% y pico de las casas están utilizando gas GLP,
20 entonces tenemos que empezar, obviamente eso aumenta costo, pero ya así como antes
21 no se ponía 220 y ahora ya es obligatorio, yo creo que vamos a tener que empezar a pensar
22 en dejar lista las dos opciones en los bonos, como le digo es un tema de costos, porque
23 obviamente eso va a incrementar un poco, pero ya podemos dejar lista las tuberías y todo
24 el asunto, para que el que decida cambiar de electricidad a gas GLP, pueda tener una
25 buena conexión a nivel de su bono individual.

26 Entonces yo siento que el informe está bien, veo mucha mejoría, con los gráficos veo que
27 el Sistema ha ido mejorando; como hecho relevante lo de la cubierta que tal vez fue donde
28 no mejoro, pero en otros temas que ya se está incluyendo también el tema de
29 georeferenciación, con respecto a los servicios me parece muy importante.

30 Yo los felicito, vamos adelante con eso y esperamos la presentación del 10 de febrero, sí
31 me encantaría tal vez don Guillermo y don Marcial, me gustaría tal vez que nos compartan
32 la presentación como para tener el informe cuando ya lo tengan listo, para pegar una buena
33 estudiada en el equipo técnico y ya con eso entonces poder atender las consultas como
34 decía la señora Ministra.

1 Creo que por ahí son mis comentarios, lo veo bastante positivo, obviamente siempre hay
2 temas de mejora, pero lo veo bastante positivo y yo creo que podríamos ya a partir de acá
3 tener esa hoja de ruta para empezar a hablar del rol del Fiscal de Inversión.

4 **Directora Presidente:** Adelante, doña Eloísa.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, primero agradecerles muchísimo a los señores del
6 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, yo siempre espero este informe con
7 mucho interés, porque me parece muy bien que nosotros o cualquiera, con cualquier tema
8 o con nuestro tema, que alguna instancia externa a nosotros nos indique qué cosas están
9 pasando, qué podemos mejorar, qué cosas conversar y hablar con otros también y la verdad
10 me parece muy bien.

11 Yo quería preguntar... bueno, no preguntar, pero a nivel de techo que también me llamó la
12 atención, será que están poniendo un calibre que no es el que tenemos autorizado, o será
13 que sí es el calibre que tenemos autorizado y está fallando, me llamó la atención porque
14 siempre el tema del techo ha sido algo de los constructores, aunque nosotros aprobamos
15 26, ponen 28 por ejemplo y también no sé, realmente si lo ponen de primera, lo ponen de
16 segunda, etcétera... no sé si pudieron profundizar un poquito en eso, se enteraron de algo,
17 pero en general, la verdad les agradezco muchísimo.

18 Qué bien escuchar también que estamos haciendo cosas buenas, que muchos aspectos
19 están mejorando y me parece muy bien lo de familias de ingresos medios, porque no
20 acuerdo haberlo tenido la pasada, creo que fue en general y teníamos mucho bono total,
21 pero en este momento ya vivimos otras situaciones.

22 Otra cosa que me llamó la atención fue el porcentaje también de quienes están habilitando
23 las viviendas y por lo menos, ustedes pudieron corroborar que quien tramita el bono vive
24 en la vivienda, eso está muy bien, nos da mucha tranquilidad también porque se tiene la
25 fama de eso, que el montón de casas que la gente pasa y se la da a otro, o la alquila, o la
26 vende por debajo de forma ilegal y me parece que en esta ocasión que estoy viendo en
27 esta auditoría, nos indica que tenemos un porcentaje bien elevado de familias, 94% si no
28 me equivoco habitando las viviendas, me da mucho gusto sinceramente y bueno,
29 totalmente de acuerdo con mis compañeros, tenemos cosas que mejorar, ahí el curso que
30 se dan inspectores del Sistema, me parece que sí es bueno verlo, yo creo que para efectos
31 de Walter sería bueno que le echáramos una ojeada y veamos a ver si falta algunos temas
32 que nos gustaría que estuvieran incorporados, para poder conversar con el Colegio y ver si
33 hubiera algún tema de nuestro interés o algunos aspectos que nos interesan profundizar.

1 Pero bueno, mi intervención es básicamente para agradecerle al Colegio el trabajo
2 realizado, sería eso, gracias.

3 **Directora Presidente:** Perfecto, gracias, doña Eloísa. Don Guillermo, adelante.

4 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, primero agradecerle al Colegio, a don Guillermo, a
5 don Marcial por este proceso de fiscalización, que nos permite cada 2 años observar cómo
6 anda el proceso de construcción dentro del Sistema, así que la verdad empiezo por
7 agradecerle al Colegio, que sin duda alguna el gran aporte que traspasa más que las
8 responsabilidades propias del Colegio y nos ayuda muchísimo para enfocarse en el futuro,
9 pero quiero hablar de cuatro temas que me parecen importantes señalar.

10 Lo primero, que continúa la evolución de mejora en el proceso constructivo dentro del
11 Sistema, dentro de una política normal de fortalecimiento del proceso institucionalizado que
12 conlleva, donde al final esa evolución ha venido estableciéndose a lo largo de los periodos
13 evaluados y menciono esto porque hay personas que han puesto en tela de duda la calidad
14 constructiva y quisiera eso dejarlo en actas como lo hice anteriormente, demuestra
15 nuevamente la auditoría del 25 que la evolución de mejora de construcción y de lo eléctrico,
16 sigue esa evolución y eso nos tiene que llenar de alegría y quisiera dejarlo claro.

17 Igualmente tengo que señalar, que se comprueba la política que se estableció ya hace
18 algunos años, de que los procesos constructivos del Sistema tenían que estar cercanos a
19 la zona de servicios y me llena de alegría los medios señalados, porque incluso esa
20 evolución de mejora continua, que se estableció también en materia de variable social, por
21 lo menos desde que estoy aquí no solo fue la preocupación del Ministro Pujol, sino que
22 doña Irenne se enfocó mucho en normativa reglamentaria que así lo señalara.

23 Hoy nos lo comprueba que está cerca de las zonas de servicio y eso tiene que dar paso
24 dentro del Sistema y dentro de las autoridades nacionales, a no volver a tener la ligereza
25 de opinión de señalar que los proyectos BANHVI se construyen fuera o lejos zonas poco
26 cercanas a la zona de servicio. Así que eso llena de satisfacción don Guillermo y don
27 Marcial de que lo hayan seguido midiendo.

28 Lo tercero que quisiera señalar, es que igualmente saber que dentro del 97% de las visitas,
29 que un 3% nos señalan que no encontraron personas... no encontraron un solo caso de
30 casas alquiladas, porque también en esas ligerezas de opinión se ha venido señalando que
31 muchas de las casas que construimos están en alquiler, así que quisiera también dejar claro
32 ese punto que ustedes señalan en la auditoría de este año pasado.

33 Y lo cuarto que quería señalar, que a mí en particular me llena de muchísima satisfacción,
34 nos lo dicen los informes de FOSUVI cuando nos llegan, pero mejor si lo comprueban

ustedes, que el mayor porcentaje de nuestras viviendas o de nuestras soluciones y en esta política de Estado que ya tiene 39 años, el 64% son mujeres jefas de familia y eso es un gran objetivo cumplido de parte de la política del Estado, que el Estado vaya en auxilio de la madre y del hijo nos debe llenar absolutamente de mucho orgullo... como Sistema estoy hablando, porque las personas y todos somos pasajeros, lo bueno son los objetivos que se planifica en la política pública. Así que esos son cuatro temas que quisiera plantear, por supuesto, yo no voy a entrar en los temas técnicos, porque como todos saben, incluyendo don Guillermo, no he construido ni la casa de un perro, así espero que los técnicos de esta institución como decía don Walter, desarrollen el análisis correspondiente. Solo voy a mencionar lo que ya dije, el 72% de nuestro público meta usa gas por condición económica, que tal vez quienes estamos sentados en esta mesa no tenemos esa cultura y como decían don Walter, es requerido ir a eso porque si las personas llegaron a su casa nueva con esa cultura, es que ya la traían.

Así que tenemos que adelantarnos, esa es mi única observación técnica, todas las demás se la dejo al análisis del equipo técnico de esta institución, gracias.

Directora Presidente: Don Esteban.

Sr. Serrano Chavarría: Básicamente, al igual que los compañeros, decir cuatro cosas puntuales. El tema de la responsabilidad profesional, efectivamente como lo decía don Marcos al inicio y don Walter, hay una trazabilidad, hay un profesional responsable, hay un fiscal, hay un profesional de la entidad autorizada también que debería fiscalizar el producto que estamos entregando, nosotros aquí en el Departamento Técnico también en el caso de los proyectos en específico, en este caso al ser viviendas de casos individuales, es un poquito más complejo el tema de la recepción de las viviendas porque son muchas, sin embargo, creo que sí podemos mejorar a la hora de ser más rigurosos con las entidades autorizadas.

Porque todo profesional en lo que es ingeniería sabe que hay una responsabilidad civil y creo que nosotros haciendo ese ajuste con la entidad autorizada y el fiscal, creo que vamos a tener mejores resultados a la hora de ese producto entregado al final, mucho de esto se va a solucionar también en el tema eléctrico, como se perciben las acometidas.

Si nosotros tenemos un proceso ya establecido de entrega final definitivo, podemos mejorar ese tipo de cosas de conexiones que son irregulares y demás, y así el profesional y el fiscal van a entregar productos ya totalmente terminados y así evitamos que las familias manejen esas acometidas, esos sistemas eléctricos que pueden generar luego daños en la misma vivienda.

1 Luego el tema interesante que escuché fue el tema de la cerámica, así como el tema del
2 gas, en este Banco hemos evolucionado, antes para muchos el tema de la cerámica era un
3 lujo y muchos decían, "¿Para qué cerámica? eso lo pueden poner ellos", cuando a veces
4 hacemos ese tipo de situaciones, generamos que otros elementos se desgasten y que
5 pierdan calidad y por eso tal vez las calificaciones en otros momentos eran de menor rango,
6 teníamos calificaciones más bajas y demás; sensación también de las familias, porque esto
7 también no es un solo tema de del producto que entregamos, sino de la sensación también
8 de la familia, su estado, recibimos un mejor producto.

9 Entonces, el tema de la cerámica no solo es un tema estético, sino es un tema de sensación
10 térmica interna, un tema de acabado, un tema de salud, un confort adicional... el tema de
11 la cerámica es un tema interesante que hemos venido también valorando en temas de
12 proyectos, que antes se contemplaban como un tema de acabado, que realmente para
13 nosotros se ha convertido en un tema importante.

14 También con el tema de bandera azul, hemos generado una evolución grandísima en
15 nuestras viviendas, en nuestros proyectos; el otro tema es el sistema eléctrico, un punto
16 súper importante en todas las viviendas que entregamos, tal vez el tema del arraigo, el tema
17 de la habitabilidad de la vivienda también puede ir asociado a que ahora las familias tienen
18 mucho teletrabajo, no hay necesidad tampoco de estarse trasladando a su trabajo y ahora
19 pueden generar trabajo de donde reciben la vivienda y no tener que trasladarse a otro lugar
20 a vivir y eso también ha generado que las familias se queden en la casa, o sea, que no hay
21 vivienda sola, que no esté abandonada, que no esté alquilada, que haya generado que el
22 teletrabajo también genere ese sistema de arraigo con la vivienda donde ellos lo han
23 obtenido y el sistema eléctrico, obviamente teniendo una mejora con el sistema eléctrico
24 dándole sus condiciones, evolucionamos también como Sistema y entendemos que el tema
25 de teletrabajo vino para quedarse, entonces también debe ser parte de la vivienda que
26 nosotros entregamos.

27 Creo que ese era el tema más relevante para mí, más bien como decían los demás
28 compañeros, agradecerles a ustedes más bien la exposición, realmente nos da a nosotros
29 un punto de arranque para una mejora iniciando año, qué podemos incluir dentro de
30 nuestros productos a entregar, cómo podemos también capacitar a las entidades
31 autorizadas y también generar y transmitir el mensaje a los profesionales y fiscales que
32 también son parte del Sistema y que sin ellos obviamente todo este producto no sería
33 posible, muchas gracias.

34 **Directora Presidente:** Gracias, Esteban. Don Guillermo, adelante.

1 **Sr. Carazo Ramírez – CFIA:** La idea era para hacer un cierre sobre los comentarios,
2 primero gracias por el tiempo y la atención que nos han dado para presentar esto,
3 efectivamente esto es un adelanto, una vez que tengamos el informe y la presentación el
4 día les daremos una copia del informe, precisamente para poder eventualmente trabajar
5 con don Walter, como habíamos quedado y la idea es que ustedes lo tengan y puedan
6 eventualmente trabajar.

7 Creo que más bien este informe, más que temas de preocupación, como creo que hemos
8 hablado para temas de ejercicio profesional; yo visualizo más bien muchas condiciones de
9 mejoras que van mucho más allá de una ética profesional, o sea, son cosas muy muy
10 puntuales que no llegan a tanto, sin embargo, eso no quiere decir que se puedan
11 eventualmente presentar alguna denuncia contra un profesional y evidentemente hay todo
12 un mecanismo para seguir, que puede llegar hasta un Tribunal de Honor en el Colegio
13 Federado

14 Pero si ven lo que estamos hablando aquí, por ejemplo, de auditorías anteriores, como
15 estaba mencionando, antes los pisos eran de concreto lujado, se reventaban y eso
16 generaba una mala impresión.

17 Entonces eso era causa para un tema para concrecionar con el responsable... no llega
18 tanto a la ética, es una situación que es más, todavía hoy sucede, lo que pasa que como
19 tienen la cerámica encima, no se ve, el piso igual se fractura, pero en el piso donde se va a
20 fracturar es en las sisas, generalmente y alguna vez puede ser que quiebre algún cuadro o
21 una cosa así, pero ya no es tan notorio como antes que se veían fisuras en todo el piso,
22 ¿cuál fue la condición de mejora o la oportunidad de mejora? poner cerámica, ¿es un poco
23 más caro? sí, ¿quito dolores de cabeza? también, ¿da mejor sensación y mejor calidad de
24 vida a las personas que viven ahí? también.

25 Es lo mismo que está su sucediendo ahora, estamos analizando muchos temas como, por
26 ejemplo, la calidad del techo metálico, que es un tema que sí hay que entrarle, pero que no
27 es un tema de que hay un profesional responsable... sí deberíamos tener a nivel de
28 BANHVI, como se tiene muchas del sector inmobiliario de clase media, un manual de
29 mantenimiento que implica cuál es la garantía de las cosas, por ejemplo, usted compra una
30 casa y le dicen, "Usted tiene que dar este mantenimiento a las canoas, etcétera...", y la
31 calidad de un material como un techo son 5 años, pero si usted no le da mantenimiento y
32 tiene goteras y tiene las canoas taqueadas y se le llenó de goteras el cielo raso, pues el
33 cielo raso no va a tener ninguna forma.

1 Entonces sí valdría la pena ir pensando en un manual de ese tipo, en una condición de
2 mejora y sí podríamos eventualmente analizar el tema de los techos, creo que sí es un tema
3 interesante, pero vemos que la gente está usando gas, es un 75%, que tenemos que tener
4 un detalle de gas definido; eso es una condición de mejora, no es un tema responsabilidad
5 profesional, que tal vez podemos tener economías de escala si la gente nos dice que va a
6 usar gas y no electricidad, y entonces solo deja la prevista eléctrica, por si algún día quiere
7 poner un toma de 220, pero no el caldeado, no el breaker, entonces eso se puede usar en
8 el detalle que podamos usar, intercambiar.

9 Vemos también temas como la tubería de respiro del tanque séptico, es una condición de
10 mejora; los sifones, es también una condición de mejora, no usemos este material porque
11 la gente no está tan educada para estar poniendo la figura del sifón cada vez que se deja
12 de tener la forma, son muchos detalles de mejoras, si hubiera algún caso específico, por
13 ejemplo, una tubería que no sacó, concuerdo tal vez con lo que se decía, en ese caso se le
14 puede decir a la entidad, el constructor, el BANHVI, el MIVAH o la persona que vive ahí y
15 quiere poner una denuncia al respecto, la puede poner y el Colegio lo atiende en los canales
16 respectivos para este tipo de cosas.

17 Pero no vemos que las cosas sean tan drásticas como para llegar a ese tema, son muchas
18 condiciones de mejora que podemos eventualmente manejar de una forma bastante
19 manejable.

20 Como decía Eloísa, es un 97% de las familias que estamos viendo que viven ahí, es un
21 porcentaje muy alto y el 3% nos estamos diciendo que alquilan, sino sencillamente no lo
22 pudimos colaborar porque nunca había nadie, pero tampoco estaba alquilada, o sea, no
23 encontramos casos de que estaba alquilada otras personas que estuvieran ahí.

24 Entonces todos esos son porcentajes que son bastante buenos, nada más un tema,
25 nosotros estamos esperando... puede ser que el otro informe, recuerden que ahora lo
26 estamos haciendo anual, no tenemos que esperar los 2 años como dijo Guillermo para ver
27 el próximo reporte, sino que ese ya lo vamos a tener, no sé si a finales de este año o en
28 febrero del año entrante, en uno de los dos, porque otra opción puede seguirlo haciendo
29 siempre en febrero.

30 Eso es una cuestión que tenemos que analizar, para que entonces sea ya algo que esté
31 bastante estandarizado en el tiempo, cuando se entregue el informe, cuándo se presenta
32 que ustedes lo conocen y cuándo hacemos la conferencia prensa, son temas que estamos
33 en la mejor disposición para seguir trabajando con todos ustedes.

Respecto a los fiscales de inversión, sí es un hecho que tal vez podríamos repensar la figura, ver si hay que hacerle algún ajuste a la figura, si hay que hacer algún cambio, si lo quieren ustedes ver a lo interno, perfecto... si quieren que les colaboremos, también, cuenten con nosotros para trabajar en el sentido de seguir mejorando en el Sistema.

Sr. Rivera Rodríguez – CFIA: Creo que dos preguntas técnicas para completar, cada vez los expedientes son más digitales, cada vez tenemos más información digital, por ejemplo, antes analizar todas las bitácoras de 270 casos era un poco complicado, esta es la primera auditoría que todas las 270 bitácoras ya son digitales, entonces ya podemos utilizar inteligencia analítica para poder extraer los datos, eso es parte de los retos que tenemos. Antes parte de lo que duramos mucho, era ir a cada entidad buscando expedientes, tengo que decir, el Sistema es super eficiente; el viernes de la semana pasada mandamos el correo solicitando expedientes y ya el lunes teníamos dos entidades que los habían enviado, porque por dicha también nos ayudan bastante y doña Eloísa preguntó que si las láminas de zinc eran 28 o no eran 28.

Tienen el logo de que es 28, uno haciendo la auditoría como la estamos haciendo, vamos a apuntar que sí es, ya habría que llevarse como unas pruebas o pie de rey para poder medir si realmente miden ese grosor, pero por lo menos las empresas no están utilizando un producto incorrecto. Lo que decía don Walter, puede que producto ahora sí tenga miles de otras características diferentes, pero la etiqueta es la que es.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Tal vez un anuncio, aprovechando, vamos a anunciar unas mejoras en la bitácora digital, para los profesionales de ingeniería y arquitectura que están en la construcción, eso probablemente va a ser como mitad de año y esa mejora en la bitácora digital nos puede ayudar a mejorar lo que está diciendo ahora Marcial también, para que estemos atentos y ahí les vamos a avisar cuando vengan esas mejoras en el sistema digital de bitácoras, por parte del Colegio de Ingenieros y Arquitectos.

Directora Presidente: Excelente, muy bien. Bueno don Guillermo y don Marcial, muchísimas gracias de verdad, yo le dije a ellos el otro día en una reunión cuando me hicieron la presentación, varias cosas hablamos; primero que en los resultados me gusta que llegaran a detalles y eso es muy bueno, porque estamos mejorando mucho la calidad de la vivienda, pero todavía evidentemente hay detalles que hay que seguir trabajando. Le decía yo a él que a mí me interesa mucho después de la conferencia de prensa, que saquemos como algún documento que podamos remitir a todos los desarrolladores, desde los más pequeñitos hasta los más grandes que trabajen en el Sistema con estos hallazgos, el hallazgo y el lineamiento a la par, por ejemplo, hallazgo... no sé, lo que hablamos del

tema de la calidad de los techos: Hallazgo, techos de segunda; lineamiento, se debe de cumplir estrictamente con ABC.

Para que podamos sacar, valga la redundancia, de este producto del CFIA, un lineamiento que abarque todos los aspectos para que sea de aplicación obligatoria por parte de los desarrolladores, eso uno.

Segundo, hablamos don Guillermo y yo que podíamos tal vez hacer una especie de capacitación o una actividad en el CFIA o también está el Ministerio con puertas abiertas, para dar a conocer también ya con los grupos de desarrolladores, entidades autorizadas, estos hallazgos y los lineamientos que sacaríamos al respecto.

Porque si no entonces el estudio queda en manos del CFIA y nosotros no aprovechamos, yo siempre reitero, esto es lo que yo siempre digo, las auditorías del CFIA y todo eso a mí me sirve porque yo de ahí saco el plan del trabajo.

Aquí yo creo que lo que corresponde es sacar lineamientos de aplicación obligatoria, que vayan además de la mano... entonces estamos pensando en esas actividades, tiene que ser después del 10 que es la conferencia de prensa y lo reitero, la idea es que en la conferencia de prensa estemos el sector, el CFIA y que podamos hablar de un trabajo evidentemente sin quitarle los honores, el CFIA por el producto, pero que se vea que estamos trabajando de la mano, CFIA con el sector.

De parte mía muy agradecida, don Guillermo y Marcial por la presentación aquí también en la Junta y por la elaboración de los estudios, yo creo que son estudios que son valiosísimos, de verdad que son super valiosos, ¿alguien iba a comentar algo más?

Directora Presidente: Don Guillermo, adelante.

Sr. Carazo Ramírez – CFIA: Muy rápido, tal vez recordar, la auditoría pasada generamos una actividad en el auditorio del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos en conjunto con el BANHVI, invitamos a las entidades autorizadas y a desarrolladores de vivienda de interés social y llegaron más de 150 personas, tuvimos una muy buena convocatoria y hacemos una presentación más extensa que la que ustedes vieron ahora, entrando más a detalles técnicos, pudiendo poner más cosas de situaciones de mejora... la parte eléctrica también fue algo de lo que se me quedó, tratar de no tener cajas de breaker de solo ocho circuitos que ya están llenas: la gente piensa en ampliación, en teletrabajo y entonces es bueno que queden al menos dos breaker o dos espacios adicionales para al menos una caja de 10.

Todas esas cosas de mejora pueden eventualmente salir y en un diálogo de poder trabajar con los desarrolladores, con los constructores, con las entidades autorizadas, con los

fiscalizadores de inversión, con el MIVAH y con el BANHVI. Entonces todo eso también puede ser bastante útil y podemos trabajarlo, puede ser en el auditorio del CFIA o puede ser en cualquier lugar.

Directora Presidente: Ah, bueno y una última noticia era que me comentaba don Guillermo, que a partir del otro año, don Guillermo, ya se va a hacer ese estudio también a los proyectos habitacionales, porque yo le decía a él que la calidad de las viviendas en los proyectos es otra.

Ahí tenemos por mucho más control y trabajan desarrolladores económicamente más fuertes y demás, que nos permite manejar mejores calidades y demás, eso también es bueno porque hay que tener claro que estos son bonos individuales.

Bueno, don Guillermo y don Marcial, les agradecemos muchísimo de verdad, nos vemos el 10 de febrero en la conferencia de prensa e invitamos a la Junta Directiva.

[Se retiran de la sesión los señores Carazo Ramírez, Rivera Rodríguez y Serrano Chavarría, así como el Director Carazo Campos]

10° Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del Estado de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo

[Se incorpora a la sesión la señora Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI]

Sra. Hernández Brenes: Buenas noches, vamos a presentarles el análisis que se hizo sobre la solicitud de incrementos, al tope máximo de captación de garantía del Banco y del Estado que remitió Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

Como antecedentes, básicamente esto es un tema que está fundamentado en el artículo 130 de la Ley 7052, según el cual el BANHVI tiene la potestad de otorgar la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado, a los títulos valores y depósitos de ahorro de las mutuales de ahorro y préstamo, incluyendo tanto el principal como los intereses.

En el caso de Mutual Cartago, el último incremento se hizo en marzo del año 2024, donde durante el año 2025 no solicitaron incrementos; ese incremento del 2024 fue por ₡24.000.000.000 (Veinticuatro mil millones de colones) y con ese incremento el monto máximo de captación alcanzó los ₡440.690.000.000 (Cuatrocientos cuarenta mil seiscientos noventa millones colones). Al 31 de octubre, que fue al momento que se hizo este análisis, la captación de Mucap alcanzó ₡427.475.000.000 (Cuatrocientos veintisiete mil cuatrocientos setenta y cinco millones colones) para un remanente de ₡13.214.000.000

(Trece mil doscientos catorce millones colones) aproximadamente, respecto al tope máximo de captación autorizado y en este momento, Mutual Cartago lo que solicita es un incremento de ₡30.000.000.000 (Treinta mil millones de colones) adicionales en el tope de esta captación, para llegar a un total de ₡470.690.000.000 (Cuatrocientos setenta mil seiscientos noventa millones de colones).

Cuando hacemos estas valoraciones, consideramos práctica o básicamente tres aspectos: En primer lugar, que sea razonable la solicitud del incremento, en función de cómo se ha venido comportando la captación con garantía del Estado.

Además, valoramos la situación financiera de la entidad de manera general y hacemos la verificación de cumplimiento reglamentario.

Entonces con respecto al primer aspecto, que es la razonabilidad de la solicitud, en la gráfica vemos el comportamiento de la captación durante los últimos años desde 2022 hasta octubre del 2025; en este periodo el crecimiento promedio de la captación de la Mucap anduvo alrededor del 3.4%; el menor dinamismo lo tuvo en el periodo 2023 con tasas de crecimiento pues bastante bajas y que en algunos casos negativos, pero ya para 2025 sí se ve un comportamiento más dinámico y sobre todo en la segunda parte del año sí se ven ventajas de crecimiento que ya superan el 4% e incluso en algunos meses alrededor del 6.6%.

La proyección que están señalando ellos para el cierre del periodo 2026, señala que a marzo se estaría agotando el tope de captación que tienen actualmente vigente.

Acá vemos también la relación entre los saldos de captación que ha venido manejando Mutual Cartago, a lo largo de los últimos años en relación con el saldo de la cartera de crédito, porque el comportamiento de las captaciones de las mutuales obviamente se ve fundamentado e impulsado principalmente por el comportamiento de su cartera crediticia, entonces en los años de altos crecimientos, como por ejemplo, el año 2021, el año 2024, altos crecimientos de cartera implican mayores crecimientos también en los saldos de captación.

Mientras que periodos con crecimientos limitados, como el año 2023 en cartera de crédito, también implican un crecimiento bajo en la parte de captaciones; para el periodo 2026, Mutual Cartago está proyectando un crecimiento en cartera de crédito de 9.6%, con lo que también desde el punto de vista de la captación, se estaría dando un crecimiento importante del 9% en el saldo de la captación con garantía del estado.

En este sentido, se considera que el incremento que está proyectando Mutual Cartago en el saldo de captaciones, es congruente con las necesidades de fondeo e impulsar el crecimiento esperado de su cartera crediticia.

Con respecto a la situación financiera, que es el segundo aspecto que valoramos, determinamos que Mutual Cartago en los últimos periodos, ha tenido una evolución favorable en activo, tiene un crecimiento interanual de 17.1% al corte de octubre, también en cartera de crédito ha mostrado un crecimiento importante del 7.8%, entre octubre de 24 y octubre 25.

Por su parte, la cartera de crédito ha mantenido una morosidad con tendencia decreciente durante el último año, cerrando en 2.4% octubre de 2025; en materia de utilidades, la Mutual acumuló ₡2.148.000.000 (Dos mil ciento cuarenta y ocho millones de colones) al cierre de octubre, que es más de un 50% por encima de lo que tenía acumulado a octubre del 2024; la utilidad operacional bruta gastos de administración, en un valor razonable de 1.3 veces y el margen de interés evaluación financiera, también en un valor moderado de 4.1%. Además, la entidad se ha mantenido en condición de normalidad financiera durante todo el periodo, con indicadores de suficiencia patrimonial entre el 15.7% y el 17% en el último año, lo cual también es bastante favorable. Por último, en términos de la verificación de cumplimiento de requisitos, se verificó que a octubre la Mutual se encuentra cumpliendo con todos los requisitos establecidos en el reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre garantías de estos valores, cuentas de ahorro y fondos de garantías y estabilización, así como los acuerdos autónomos establecidos en esta Junta Directiva, para acceder a la garantía de lista.

Con base en estos aspectos analizados, se considera como conclusión que el incremento en el monto de la captación que solicita la Mutual es razonable en función de las predicciones que ha realizado esa Mutual y que están en conformidad con su planeamiento elemento estratégico.

Además, concluimos que el comportamiento de indicadores de información financiera de la Mutual a octubre no evidencia situaciones de riesgo que sean relevantes en el corto plazo y también que la entidad cumple con todos los requisitos vigentes establecidos en la reglamentación.

En este sentido, nuestra recomendación sería autorizar a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, el incremento solicitado en el monto máximo de captación con garantía subsidiaria del Banco y del Estado, por ₡30.000.000.000 (Treinta mil millones de colones), con lo que el monto total o el monto máximo de captación estaría alcanzando o incluyendo

principal intereses, los ₡470.690.000.000 (Cuatrocientos setenta mil seiscientos noventa millones de colones). Básicamente está en la exposición, cualquier consulta con mucho gusto.

Sr. López Pacheco: No hay consultas, doña Grettel, de los que están virtual.

Directora Presidente: Perfecto, entonces sometemos a votación.

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

Sr. López Pacheco: No, en firme no se puede.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado y si hubiera firmeza, le doy firmeza.

Directora Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

[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 la señora Hernández Brenes]

Sra. Hernández Brenes: Listo, muchas gracias, buenas noches.

Directora Presidente: Gracias, Tricia. Ya viene Migue a dar firmeza, esperemos dice para salirse de otra reunión, ¿mientras tanto, correspondencia hay?

Sr. López Pacheco: Sí, señora.

Directora Presidente: La podemos ver, es poquita mientras Miguel se suma.

Sr. López Pacheco: Claro.

11° Correspondencia

Directora Presidente: Mientras tanto quería hacerle otra solicitud a Walter... don Walter estaba aquí hablando con algunos Directivos, la programación que ustedes nos presentaron aquel día de proyectos, habíamos hablado de que no podíamos aceptar esa propuesta que se iba hasta marzo y demás, ¿cuándo nos podrían presentar ya la actualizada? tomando en cuenta aquel cambio de que íbamos a sacar los ingenieros que tenían Mariella en campo y traérselos acá a analizar proyectos y trabajar todos los proyectos entre enero y febrero, ¿cuándo podríamos tenerla?

Sr. Muñoz Caravaca: Se las puedo traer de hoy en ocho, doña Grettel, porque inclusive ahora me está comunicando Luis, que también vamos a traer unos ingenieros practicantes, también que van a poder dar este apoyo.

Directora Barrantes Castegnaro: Ya está adentro Miguel.

1 **Directora Presidente:** Don Walter, ¿y para el jueves?

2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya Esteban me hizo movimientos hoy, ya me dijo que Mauren está
3 a tiempo completo y no me acuerdo de que otros dos ingenieros, unos arquitectos y un
4 ingeniero ya están a tiempo completo en la parte análisis.

5 **Directora Presidente:** Excelente, entonces tratemos de traerla para el jueves, porfa y hay
6 que recordar que hay varios temillas ahí, unos bonos de PROERI que hay que traer, que
7 son urgentes, seis; hay también otros temas de Loma Linda, creo que también había que
8 traer otros. Esas cosillas hay que traerla urgentes a la Junta.

9 ¿Está don Miguel ya? don Miguel nos puede regalar la firmeza para el acuerdo anterior, por
10 favor.

11 **Director Arrieta Berrocal:** Miguel Arrieta, de acuerdo en firme.

12 **Directora Presidente:** Gracias, Migue, ¿cuánto tenemos ahí en correspondencia, don
13 David?

14 **Sr. López Pacheco:** Son dos notitas y no hay que tomar acuerdos porque es informativo.
15 – La primera nota es una copia de un oficio que envía la Gerencia General a la SUGEF,
16 está remitiendo el acuerdo de aprobación del informe de seguimiento del plan de acción del
17 acuerdo CONASSIF 5-17 con corte al 30 de noviembre, el cual ya fue aprobado por esta
18 Junta Directiva.

19 – Y, por otra parte, también con carácter informativo, la Auditoría Interna le está enviando
20 al Departamento de Tecnología de Información, el informe final sobre revisión del avance,
21 cumplimiento del cronograma, gestión de riesgos y seguimiento de recomendaciones de la
22 liquidación SICOP, que es el procedimiento 2025-LD-0000200001640001 del proyecto
23 Optimus, solamente con carácter informativo. Eso es todo doña Grettel y miembros de la
24 Junta.

25 **Directora Presidente:** Todo bien, vamos a tener el proyecto Optimus el jueves. Bueno,
26 compañeros, muchísimas gracias a todos, buenas noches.

27 *****

28
29 Siendo las dieciocho horas con cincuenta y seis minutos, se levanta la sesión.

30 *****

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 04-2026****DEL 19 DE ENERO DE 2026****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0023-2026, del 15 de enero de 2026, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-DF-IN-0007-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopesanmarcos, R.L., Coopenae, R.L. y Banco Popular y de Desarrollo Comunal, para financiar cuarenta y tres operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo de los artículos 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), y tres operaciones de segundo Bono Familiar de Vivienda, al amparo del artículo 50 de la Ley del SFNV.

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

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-DF-OF-0007-2026.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Mena Prado Rosa María	1-1495-0384	80121	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.078,00	21.350.070,20
Morales Morales Ramona Roxana	6-0175-0921	80362	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	180.023,40	600.078,00	21.230.054,60
Rosales Arce Agripina Cecilia	6-0232-0339	80191	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.077,99	21.350.070,19
Entidad Autorizada: Coopesanmarcos, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Sánchez Picado Yendry de los Angeles	1-1767-0740	719992-000	Tarrazú	CLC	8.900.000,00	11.300.000,00	148.950,00	496.500,00	20.547.550,00
Entidad Autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Sobalbarro Matamoros Jennifer	2-0793-0904	1-204356-000	San José	CVE	No aplica	46.000.000,00	18.800.000,00	2.800.000,00	30.000.000,00
Jacqueline Sánchez Ordeñana	155828-260730	1-204355-000	San José	CVE	No aplica	46.000.000,00	19.000.000,00	3.000.000,00	30.000.000,00
Villegas Rojas Yamileth	1-1128-0850	176159	Pococí	CLC	8.100.000,00	12,729,619.87	65.164,17	651.641,67	21.416.097,37
Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Sandoval Ulate Carolina Fernanda	3-0430-0365	160155	Pococí	CLC	4.368.000,00	12.810.000,00	58.465,92	584.659,15	17.704.193,23
Sánchez Villatoro María Jesús	155807-283127	533746	Goicoechea	CVE	No aplica	30.000.000,00	42.578,00	425.780,00	30.383.202,00
Ramírez Araya Fernando Antonio	9-0098-0814	203445	Turrialba	CVE	No aplica	20.000.000,00	57.556,87	575.568,71	20.518.011,84
Monge Pérez Albino	3-0186-0902	194277	Pococí	CLC	6.060.000,00	13.950.000,00	204.922,99	683.076,63	20.488.153,64
Gordon Núñez Erlen Paola	7-0197-0260	196107	Guácimo	CLC	7.500.000,00	12.600.000,00	203.139,81	677.132,70	20.573.992,89
Campos Sánchez Evelyn Odalia	1-1142-0718	428340	San Carlos	CLC	5.000.000,00	11.430.000,00	49.498,00	494.980,00	16.875.482,00
Méndez Acuña Yarenis Gabriela	1-1310-0644	273218	Sarapiquí	CLC	5.550.000,00	11.655.414,34	185.599,71	618.665,69	17.638.480,32
Montero Araya Irania	7-0241-0758	194279	Pococí	CLC	6.260.000,00	12.810.000,00	61.940,10	619.401,00	19.627.460,90

Olivares Martínez Cinthia Gissell	155812- 481207	89018	Pococi	CLC	6.344.000,00	12.215.170,67	60.973,38	609.733,80	19.107.931,09
Pérez Arroyo Selin Yodinsa	4-0182- 0990	273219	Sarapiquí	CLC	5.550.000,00	13.766.784,32	66.931,64	669.316,40	19.919.169,08
Picado Rojas José Ramón	6-0097- 0608	51620	Puntarenas	CLC	7.200.000,00	13.950.000,00	187.003,24	623.344,15	21.586.340,91
Ramírez Torres Génesis Dayana	1-1910- 0678	175123	Guácimo	CLC	7.980.000,00	12.810.000,00	191.627,62	638.758,74	21.237.131,12
Zamora Ureña José Daniel	3-0542- 0014	259978	Jiménez	CLC	8.000.000,00	11.340.000,00	171.125,34	570.417,81	19.739.292,47
Altamirano Lara Dinia de los Ángeles	2-0779- 0458	630255	San Carlos	CLC	7.680.000,00	12.810.000,00	193.642,73	645.475,75	20.941.833,03
Bolívar Solís Arlene Daniela	6-0425- 0521	27477	Esparza	CLC	9.595.000,00	12.810.000,00	337.920,56	675.841,12	22.742.920,56
Bonilla Castillo Benjamín	6-0379- 0018	244829	Corredores	CLC	4.000.000,00	11.760.000,00	59.166,75	591.667,52	16.292.500,77
Delgado Obando Yendri Gabriela	7-0253- 0670	182792	Pococi	CLC	4.500.000,00	11.340.000,00	59.088,62	590.886,18	16.371.797,56
Espinoza Núñez Ingrid Johanna	6-0359- 0709	164896	Corredores	CLP	No aplica	18.500.000,00	58.492,14	584.921,36	19.026.429,22
Fernández Rodríguez Luisa de Franci	155808- 639822	169458	Matina	CLC	7.000.000,00	13.540.000,00	48.778,00	487.780,00	20.979.002,00
García Sandino Christian del Socorro	155802- 686614	194278	Pococi	CLC	6.180.000,00	12.810.000,00	61.793,20	617.932,00	19.546.138,80
López Coronado Jennifer Daneth	7-0272- 0606	192689	Pococi	CLC	10.110.000,00	12.810.000,00	191.294,96	637.649,87	23.366.354,91
Martínez Soza Selnia Orisela	8-0154- 0236	600713	San Carlos	CLC	4.080.000,00	12.810.000,00	169.665,00	565.550,00	17.285.885,00
Mondragón Castro Ruth María	7-0123- 0979	189582	Pococi	CLC	5.500.000,00	11.340.000,00	56.404,88	564.048,78	17.347.643,90
Torres Campos Ruth Elena	7-0204- 0371	168253	Guácimo	CLC	6.000.000,00	12.810.000,00	173.226,71	577.422,37	19.214.195,66
Luna Reyes José Manuel del Socorro	6-0110- 0923	256281	Sarapiquí	CLC	8.400.000,00	13.440.000,00	322.722,57	645.445,13	22.162.722,57
Sequeira Fonseca Angélica del Carmen	155853- 942100	607810	San Carlos	CLC	6.200.000,00	12.810.000,00	197.489,78	658.299,25	19.470.809,47
Quirós Venegas María Zelmira	7-0165- 0408	192242	Pococi	CLC	8.100.000,00	12.810.000,00	207.956,40	693.188,00	21.395.231,60
Aguilar Araya Yerilyn Naomy	7-0289- 0549	L-71894- 000	Guácimo	CVE	No Aplica	14.000.000,00	46.230,44	462.304,36	14.416.073,92
Arce Mohs Katherine de los Angeles	1-1303- 0035	1- 1711110- 000	Pérez Zeledón	CLC	4.200.000,00	11.760.000,00	55.562,25	555.622,52	16.460.060,27
Ballester Calderón Maikol	6-0436- 0784	P- 247610- 000	Corredores	CLC	5.162.000,00	12.720.000,00	59.707,99	597.079,92	18.419.371,93
Bermúdez Centeno Génesis Gabriela	7-0280- 0924	L- 169018- 000	Pococi	CLC	5.572.000,00	12.810.000,00	60.676,76	606.767,60	18.928.090,84
Céspedes Ramos Jeudyn Aaron	1-1640- 0632	P- 242498- 000	Puntarenas	CLC	5.000.000,00	12.810.000,00	190.879,28	636.264,25	18.255.384,98
Molina Meza Luis Mileyda	155827- 306012	L-92891- 000	Pococi	CLC	7.000.000,00	12.810.000,00	63.298,92	632.989,25	20.379.690,33

Morales Oconitrillo Wendy Vanesa	6-0342-0897	P-189152-000	Parrita	CLC	6.000.0000,00	11.670.000,00	55.100,06	551.000,59	18.165.900,53
Porras Zamora Glenda Mayela	3-0332-0649	3-203430-000	Turrialba	CVE	No aplica	20.000.000,00	57.775,11	577.751,10	20.519.975,99
Torres Miriam Patricia	155827-941131	G-244243-000	Liberia	CLC	6.400.000,00	13.824.914,95	60.744,51	607.445,05	20.771.615,50
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente									

2) Autorizar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de tres operaciones individuales de segundo Bono Familiar de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle:

Entidad Autorizada: Coopenae, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Vindas Arroyo Marianela de los Angeles	6-0372-0988	251013	Coto Brus	CLP	No aplica	9.300.000,00	338.975,00	305.975,00	9.267.000,00
Loría Flores Juan Gabriel	6-0389-0215	6-178555	Puntarenas	CLP	No aplica	18.098.443,48	10.541.402,06	1.065.958,58	8.623.000,00
Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Rivera Esquivel Martha Patricia	2-0476-0216	2-387318	Naranjo	CLC	12.000.000,00	12.304.292,27	374.922,54	749.845,07	24.679.214,81
(*) CLP: Construcción de vivienda en lote propio CLC: Compra de lote y construcción de vivienda									

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

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

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

6) En el caso de la familia que encabeza el señor Loría Flores Juan Gabriel, tramitado por Coopenae, R.L., el monto del bono por ¢8.623.000,00, se compone de la siguiente forma:

1 ¢18.098.443,48 por el costo de la casa de habitación, gastos de formalización
2 ¢1.065.958,58, monto de crédito ¢10.540.000,00, gastos incluidos en el crédito
3 ¢1.065.958,58, gastos aporte familiar ¢1.402,06. Asimismo, previo a la formalización la
4 familia deberá entregar la propiedad folio real 6-216196-000, declarada inhabitable a la
5 Municipalidad o bien, deberá hacerse el trámite para cambiarle el uso de suelo, con el fin
6 de que no se pueda volver a construir en esa propiedad. En caso de que la Municipalidad
7 no acepte estas opciones, la familia deberá desalojar y comprometerse a no construir en
8 dicha propiedad y así deberá quedar consignado en la escritura de formalización, sin que
9 tome nota el Registro.

10
11 **7)** En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de
12 Rivera Esquivel Martha Patricia, previo a la formalización la familia deberá entregar la
13 propiedad folio real 2-467970-000, declarada inhabitable a la Municipalidad o bien, deberá
14 hacerse el trámite para cambiarle el uso de suelo, con el fin de que no se pueda volver a
15 construir en esa propiedad. En caso de que la Municipalidad no acepte estas opciones, la
16 familia deberá desalojar y comprometerse a no construir en dicha propiedad y así deberá
17 quedar consignado en la escritura de formalización, sin que tome nota el Registro. Así
18 mismo, se aclara que para este caso se supera adicional las doceavas partes mensuales,
19 no obstante, según correo del sábado 10-01-2026 por parte de Mariella Salas, los ingresos
20 no serán mensuales sino trimestrales.

21
22 **8)** En el caso del subsidio tramitado por MUCAP, a favor de la señora Rosales Arce Agripina
23 Cecilia, deberá demolerse la construcción existente.

24
25 **9)** En el caso de la familia que encabeza la señora Sobalbarro Matamoros Jennifer,
26 tramitado por el Banco Popular, la opción de compraventa deberá encontrarse actualizada
27 al momento de la formalización; y la emisión del bono queda sujeta al ingreso de la doceava
28 parte de los recursos FODESAF.

29
30 **10)** En el caso de la familia que encabeza la señora Jacqueline Sanchez Ordeñana,
31 tramitado por el Banco Popular, la opción de compraventa deberá encontrarse actualizada
32 al momento de la formalización; y la emisión del bono queda sujeta al ingreso de la doceava
33 parte de los recursos FODESAF.

34

1 **11)** En el caso de los subsidios tramitados por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda a favor
2 de los señores Sánchez Villatoro María Jesús, Monge Pérez Albino, Altamirano Lara Dinia
3 de los Ángeles, García Sandino Christian del Socorro, López Coronado Jennifer Daneth y
4 Mondragón Castro Ruth María, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la
5 formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento
6 junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

7
8 **12)** En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de
9 la señora Espinoza Núñez Ingrid Johanna, el avalúo indica que la vivienda por adquirir tiene
10 una vida útil remanente de 38 años, asimismo la opción de compraventa debe estar vigente
11 previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el
12 documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

13
14 **13)** En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor del
15 a señora Fernández Rodríguez Luisa de Franci, la revisión de costos adicionales realizada
16 por el Ing. Arturo Rojas del Departamento Técnico del BANHVI, acredita la aprobación a los
17 costos del Presupuesto.

18
19 **14)** En el caso de los subsidios tramitados por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor
20 de los señores Arce Mohs Katherine de los Angeles, Ballesteros Calderón Maikol, Bermúdez
21 Centeno Génesis Gabriela, Céspedes Ramos Jeudyn Aaron, Molina Meza Luvis Mileyda,
22 Morales Oconitrillo Wendy Vanesa y Porras Zamora Glenda Mayela, la opción de
23 compraventa deberá encontrarse vigente antes de la formalización.

24
25
26 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

27 *****

28
29 **ACUERDO N°2:**

30 **Considerando:**

31 **Primero:** Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 37-2025, del 23 de junio de 2025, esta
32 Junta Directiva otorgó a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) –al amparo del
33 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento
34 para la compra de noventa y tres lotes urbanizados y la construcción de 107 viviendas en

el proyecto habitacional Valle Real, ubicado en el distrito y cantón de Orotina, provincia de Alajuela.

Segundo: Que MUCAP ha solicitado la autorización de este Banco para realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto de vivienda: a) sustituir dos núcleos familiares, como consecuencia de la renuncia al proyecto por parte de los beneficiarios originales; b) cambiar el lote y el tipo de vivienda a una familia que se postulaba junto con una pariente en una vivienda bi-familiar tipo dúplex, pero que debido a la renuncia de la pariente al proyecto, se le debe asignar ahora una vivienda típica.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0008-2026, del 14 de enero de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0024-2026, del 15 de enero del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y recomienda autorizar los cambios requeridos por dicha mutual, certificando, además, que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar los citados ajustes que propone la Dirección FOSUVI a las condiciones del financiamiento del proyecto Veredas del Río, en los mismos términos que se indican en el informe BANHVI-DF-IN-0008-2026.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar el cambio de lote de una familia beneficiaria del proyecto Valle Real, de conformidad con lo indicado por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI- DF-IN-0008-2026 y según el siguiente detalle:

Nombre del beneficiario	Lote original	Tipo de vivienda original	Monto del bono original (¢)	Nuevo lote asignado	Nuevo tipo de vivienda	Nuevo monto del bono (¢)
María del Carmen Velásquez González	F30-2	Dúplex	28.823.040,70	B6	Típica	36.036.212,66

2) Autorizar la exclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto Valle Real:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Kaylin Vanessa Montes Vargas	2-0576-0300	Susana Maria Araya González	4-0197-0216

3) Autorizar la inclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto Valle Real:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Emmanuel Murillo Delgadillo	6-0491-0932	Miguel Murillo Delgadillo	4-0217-0320

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0027-2026, del 16 de enero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0003-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para sustituir un beneficiario del proyecto habitacional Condominio Cristal, ubicado en el distrito San Nicolás del cantón y provincia de Cartago, y aprobado mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 44-2023, del 02 de octubre de 2023.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Grupo Mutual, señalando, en resumen, que la familia a sustituir no cumple los requisitos para el subsidio habitacional y, por otra parte, que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en el citado informe BANHVI-DF-IN-0003-2026.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la exclusión del señor Marcos Fernández Ramírez, cédula N° 3-0377-0690, como beneficiario del proyecto habitacional Condominio Cristal, e incluir como beneficiaria de dicho proyecto, a la familia que encabeza la señora Jenifer Rodríguez Mata, cédula N° 3-0469-0074.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0026-2026, del 15 de enero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0011-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá), para financiar actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, ubicado en el distrito San Isidro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 90-2021, del 06 de diciembre de 2021.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto total de ₡4.121.273,93, por concepto de reajuste de precios de infraestructura y el reajuste de utilidad de la empresa constructora, correspondiente a los períodos comprendidos entre abril y julio de 2025, y entre agosto y septiembre de 2025. Lo anterior, conforme lo verificado y avalado por el Departamento Técnico.

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

Por tanto, se acuerda:

Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, un financiamiento adicional por un monto total de **₡4.121.273,93** (cuatro millones ciento veintiún mil doscientos setenta y tres colones con 93/100), según el siguiente detalle:

a) Reajuste a julio de 2025: ₡1.099.572,39 (un millón noventa y nueve mil quinientos setenta y dos colones con treinta y nueve céntimos)

b) Reajuste de agosto a setiembre de 2025: ₡3.021.701,54 (tres millones veintiún mil setecientos un colones con cincuenta y cuatro céntimos).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0025-2026, del 15 de enero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0009-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación Costa Rica - Canadá), para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Aurora de Luz, ubicado en el distrito Belén del cantón de Carrillo, provincia de Guanacaste, aprobado con el acuerdo número 1 de la sesión 95-2021, del 23 de diciembre de 2021.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI concluye que, con base en los argumentos señalados por esa Fundación para justificar el monto requerido, recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto total de ₡27.506.307,26 para sufragar costos relacionados con la colocación de zacate en las áreas de parque, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0009-2026, pero adicionando la indicación de que, para el mantenimiento del zacate no se deberá utilizar agua de la que está proporcionando el AyA en este momento para el consumo habitacional.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto habitacional Aurora de Luz, un financiamiento adicional por un monto total de por **₡27.506.307,26** (veintisiete millones quinientos seis mil trescientos siete colones con 26/100) para la colocación de zacate en las áreas de parque. Lo anterior, en el entendido

que para el mantenimiento del zacate no deberá utilizarse agua de la que está proporcionando el AyA en este momento para el consumo habitacional.

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que de conformidad con el “Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantías y de estabilización” (en adelante *El Reglamento*), la emisión de títulos valores dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en cualquier moneda, requerirá de la autorización previa del BANHVI.

Segundo: Que según lo establecido en el artículo 7 del citado Reglamento, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (en adelante MUCAP), mediante oficio GG-130-2025, del 14 de noviembre de 2025, solicita el incremento al acceso a la garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y del Estado para sus captaciones a plazo y a la vista, para lo cual remite la información pertinente.

Tercero: Que según el análisis efectuado por la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), remitido a la Gerencia General de este Banco mediante el oficio BANHVI-DFNV-OF-0036-2026, del 16 de enero de 2026, se concluye que la MUCAP cumple con los requisitos correspondientes para acceder la garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y del Estado, por lo que se recomienda autorizar a dicha entidad, un incremento máximo de captación por un monto de ¢30.000,0 millones, para una captación total de ¢470.690,0 millones, la cual incluye principal e intereses.

Cuarto: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0028-2026, del 16 de enero de 2026, la Gerencia General avala lo dictaminado por la Dirección FONAVI y, por consiguiente, recomienda su aprobación.

Quinto: Que conocidos y suficientemente discutidos los informes que al respecto ha presentado la Administración, esta Junta Directiva considera procedente autorizar a la

MUCAP un incremento máximo de captación con garantía del Estado, por el monto recomendado en el citado informe de la Dirección FONAVI.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para que incremente su captación máxima con garantía del BANHVI y del Estado, para los períodos 2025-2026, por un monto de **¢30.000,0 millones**, para llegar a una captación máxima global de **¢470.690,0 millones**, incluyendo principal e intereses.

Acuerdo Unánime y Firme.-
