

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 09-2026**

5 **DEL 05 DE FEBRERO DE 2026**

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

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

15
16 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de
17 Operaciones y Gerente General a.i.; Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i.;
18 Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de
19 Junta Directiva.

20
21 Adicionalmente, participa en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, la señora
22 Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y
23 Asentamientos Humanos.

24
25 Ausentes con justificación: Miguel Arrieta Berrocal, Director; y Luis Alberto Ávalos
26 Rodríguez, Subgerente Financiero.

27 *****

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

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

- 32 1. Presentación del MIVAH sobre lineamientos para la priorización de territorios.
33 2. Propuesta de perfil del puesto de Gerente General. – CONTINUACIÓN (Observaciones
34 de Doris Peters & Asociados)

1° Presentación del MIVAH sobre lineamientos para la priorización de territorios

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, tal vez antes de iniciar, ya me estaba acordando porque estaba pidiendo que hiciéramos una sesión miércoles, porque la SUGEF nos dio tres días nada más, para solicitar algún recurso de revocatoria y esos tres días se estarían cumpliendo hoy.

Directora Presidente: ¿Con cuál punto, perdón, Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: No, para el informe de SUGEF, que ellos lo entregaron el lunes, nos dieron tiempo tres días nada más por si teníamos que hacer alguna apelación o alguna solicitud de revocatoria. Hoy se están cumpliendo esos tres días, doña Grettel. Entonces era por si algunos de ustedes tenían alguna observación para incluir en el documento, hay que tomar un acuerdo creo para poder sacar eso, me estaba recordando ahorita Ericka y aquí también Carlos.

[Se incorpora a la sesión el señor Manuel Morales Aplízar, Director de Vivienda y Asentamientos Humanos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos]

Directora Presidente: Okey... don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: No entendí don Walter, ¿la Administración plantea ir a un recurso de revocatoria?

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, para el recurso de revocatoria, SUGEF nos estableció 3 días hábiles máximo; para el plan de acción son 20 días, eso sí estamos totalmente de acuerdo, pero era por si ustedes tienen alguna observación al documento que fuera apelable o que fuera para poner una revocatoria, teníamos tiempo hasta hoy.

Director Alvarado Herrera: Yo en particular, como se había quedado en ver la exposición hoy, yo no entré a valorar si había criterios que pudiéramos efectivamente solicitar reconsiderar, pero si la Administración tiene temas para recurrir, lo lógico era entonces agendar el punto hoy y ver esos argumentos, eso es lo que no entiendo.

No entiendo qué es lo que nos están planteando, como quedamos en la sesión del lunes de que veríamos hoy la exposición del informe, yo venía con el análisis hecho para ver algunas observaciones con respecto al plan de acción.

Pero si la Administración tiene argumentos para recurrir el informe de SUGEF, lo que correspondía era agendarlo hoy y traer entonces a consideración de la Junta las valoraciones de la reconsideración.

1 **Directora Presidente:** Sí, totalmente de acuerdo con don Guillermo. Vamos a ver, don
2 Guillermo una consulta, ¿usted trae observaciones ya dice?

3 **Director Alvarado Herrera:** No, más bien al plan de acción yo tengo algunas cosas de
4 observaciones procedimentales internas, que creo que debemos de revisar.

5 **Directora Presidente:** Perdón, don Guillermo, Walter tiene toda la razón don Guillermo en
6 ese sentido, si hoy se cumplían los 3 días para la revocatoria, entonces a más tardar hoy
7 se debió haber visto el informe de la SUGEF.

8 **Director Alvarado Herrera:** No, incluso dice don Walter que plantean recurrir el informe y
9 para recurrir el informe, hoy debíamos tener efectivamente los argumentos de la
10 Administración que recurrían el informe.

11 **Directora Presidente:** Exactamente, eso es lo que me refiero.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez aclaro, no es que nosotros íbamos a presentar o recurrir el
13 informe, más bien lo que estamos planteando es que si la Junta tenía algún argumento que
14 recurrir, de parte de la Administración no hemos encontrado ningún punto para recurrir. Más
15 bien lo que nosotros nos estamos enfocando es en el planteamiento, ya el plan de acción
16 que tenemos 20 días.

17 **Directora Presidente:** Sí, pero vamos a ver, una cosa es recurrir y otra cosa es el plan de
18 acción, para el plan de acción tenemos 20 días y estamos totalmente bien de plazo, para
19 recurrir se termina hoy el plazo, ¿entonces si teníamos algo que recurrir hasta hoy
20 teníamos?

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Así es.

22 **Directora Presidente:** ¿Entonces vamos a presentar algo para recurrir o no, don Walter?

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** De parte de la Administración no, más bien era si ustedes tienen
24 algún punto que íbamos a recurrir lo desarrollamos hoy, pero de parte de Administración no
25 tenemos.

26 **Directora Presidente:** Pero la Administración hizo el análisis o no se hizo el análisis.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, sí se leyó el informe y se hizo el análisis, pero no tenemos puntos
28 para recurrir.

29 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, entonces si la Administración no tiene puntos que
30 recurrir, por supuesto a la Junta le queda más difícil ver esos temas de recurrir.

31 Yo tengo observación y quisiera comentarlos, en materia de lo que nos dice con respecto a
32 gobierno corporativo, por supuesto, al tema de riesgos y sustancialmente al tema de
33 cumplimiento normativo, pero lo veremos entonces el lunes.

1 **Directora Presidente:** Perfecto, de acuerdo... perfecto, entonces no hay temas que
2 recurrir.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Tengo una cosa, perdón porque esto es muy técnico, eso de
4 recurrir, etcétera... yo supongo que recurrir se refiere a cuando no estamos de acuerdo con
5 algún planteamiento, ¿no?

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, apelar.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, entonces hasta donde yo entiendo, el Comité de Riesgos
8 no es que no esté trabajando adecuadamente y esté viendo los temas que tiene que ver,
9 eso lo estuvimos discutiendo en esta última sesión de riesgos y lo estuvimos hablando con
10 nuestro asesor externo, donde SUGEF da a entender que nosotros deberíamos
11 concentrarnos únicamente en los temas financieros.

12 Por cierto, Carlos estuvo en esa reunión de riesgos. Walter, y estaba totalmente de acuerdo
13 con eso que voy a decir yo y precisamente en que no estamos de acuerdo.

14 Bueno, el asesor dijo que no le parecía la posición de la SUGEF, lo que pasa es que la
15 SUGEF únicamente se fija en los temas de crédito y al Banco lo analizó desde el punto de
16 vista de crédito.

17 Pero la entidad, o sea, el Banco puede decidir que su Comité de Riesgos ve otros temas,
18 que son los temas que hemos estado viendo a lo largo del tiempo, que tiene que ver con
19 indicadores de otras áreas que no son de crédito; si nosotros no decimos nada en este
20 momento, estamos dando por entendido de que estamos de acuerdo con el criterio de la
21 SUGEF y con su informe en ese tema.

22 Me preocupa realmente que lo hagamos así, sería bueno que Carlos... me imagino que
23 Carlos conversó con usted al respecto Walter, porque me extraña que no tengamos nada
24 que decir.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí lo tengo a la par, pero sí deseo aclarar una cosita, doña Eloísa.
26 Acuérdesse que esta auditoría de SUGEF fue exclusiva para FONAVI, no es para todo el
27 Banco y por eso es que ellos se están enfocando mucho a la parte del crédito, porque eso
28 es lo que está manejando, la determinación financiera que hace FONAVI con las entidades.
29 Entonces ahí es donde tal vez el enfoque de SUGEF, tal vez ustedes lo vean de esa
30 manera, pero realmente el alcance de esa auditoría fue directamente a FONAVI, no tocó
31 temas de FOSUVI, por ejemplo, FONAVI e hizo otras cosas más.

32 Yo conversé con Kenlly, no me dio observaciones al respecto del informe y yo tengo aquí a
33 Carlos a la par, por si desea alguna consulta, que también Carlos estuvo participando en la
34 sesión con usted del Comité de Riesgo.

[Se incorpora a la sesión el señor Carlos Castro Miranda. Asistente de la Gerencia General]

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo quisiera preguntarle a Carlos ya que está al lado suyo. Carlos, el día que estuvimos ahí reunidos, usted fue de las personas junto con el asesor que comentó, vamos a ver, yo entiendo que SUGEF se centraliza e indica que el Banco debe trabajar básicamente indicadores de crédito, los otros indicadores me dan la impresión de que no es algo que el Banco debería estar trabajando, ¿estoy en lo correcto o aclaras un poquito, Carlos, por favor?

Sra. Masís Calderón: Perdón, nada más para intervenir aquí en el punto, ya este punto deberíamos de haberlo incluido como punto extraordinario, porque ya estamos discutiendo y definitivamente es un punto que estamos viendo y que tenía que verse, y Mauricio tal vez me interesa que también se refiera al punto. Y segundo, aquí está ahorita don Manuel, que no debería estar ahorita porque estamos viendo este punto, yo sé que a don Manuel igual lo convocamos porque íbamos a entrar a ver el otro punto ahí, entonces tal vez como por temas de orden e igual ahora también me iba a referir a eso que estaba señalando doña Eloísa.

Sr. Morales Alpízar: Perdón, me dicen si me desconecto y vuelvo a entrar dentro de un rato.

Sra. Masís Calderón: Sí, tal vez tal vez porque estamos viendo a ese punto, don Manuel, disculpe más bien por tema de orden y el tema de agenda...

Sr. Morales Alpízar: Gracias por avisar, quedo atento.

Sra. Masís Calderón: Gracias, don Manuel.

[Se retira de la sesión el señor Morales Alpízar]

Directora Ulibarri Pernús: Estoy esperando a que Carlos me diga algo.

Sr. Castro Miranda: Buenas tardes, señores, el tema de la sesión del Comité, en ese momento, doña Eloísa, todavía no habíamos recibido el informe prácticamente ninguno, esa aseveración sobre el Comité en realidad a lo que se refiere el informe es a que algunos temas no están siendo tomados.

El hecho de que el Comité haga otras cosas, no es algo que la SUGEF objete, sino que dice que puede concentrarse o podría más bien no concentrarse en otros temas y descuidar los que a ellos les interesan, yo creo que no hay ningún problema; el tema es que señala que algunos indicadores no están bien definidos, no se hacen pruebas, algunas cosas de esas, pero no concretamente que el Comité no deba dedicarse a otros temas que está haciendo, porque el riesgo operativo es un riesgo que la misma normativa establece como necesario de atender, que es la otra parte que usted mencionaba.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, si es en esa línea, entonces no veo problemas, gracias.

Directora Presidente: Perfecto, ¿entonces qué acordamos?

Sra. Masís Calderón: Perdón, nada más doña Grettel, para referirme ahí al punto de doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Tiene levantada la mano Guillermo, Marcos y Ericka.

Sra. Masís Calderón: Sí, yo me iba a referir tal vez antes de darle la palabra a ellos, como doña Eloísa estaba preguntando de a qué se refería cuando hablábamos de un recurso, efectivamente doña Eloísa es presentar o recurrir al informe que ellos están haciendo en temas de fondo, que si ellos dicen ahí efectivamente que no sé... como dice ahora Carlos que si los indicadores no están correctos, entonces decirle nosotros por qué consideramos que sí están correctos, porque ya eventualmente si no presentamos esto en estos tres días, porque estamos presentando primero revocatoria que es ante el órgano que emitió la resolución y ya después si ellos la rechazan o mantienen en la posición o la resolución, tendríamos después elevar la apelación ante el superior de ellos y hasta después de ahí tendríamos ya que presentar el plan de acción.

Cuando uno interpone en este caso el recurso de revocatoria y apelación, ahí estaríamos congelando el plazo para igual ir trabajando en el plan de acción, pero ya el plan de acción estaría congelado, porque si eventualmente ellos acogen la parte de la revocatoria o totalmente la revocatoria o la apelación, entonces tendríamos que esperar, para ver en qué vamos a trabajar posteriormente en el plan de acción, porque no vamos a trabajar en un plan de acción que a lo mejor podría ser que lo acojan total o parcialmente, en eso sería. Ahora sí, en el plan de acción ya no podríamos entrar a decir cosas de que no estamos de acuerdo con esto y esto, porque para eso sería el recurso de revocatoria y apelación, ya el plan de acción sería nada más trabajar en qué vamos a mejorar o cuál sería el plan de acción específicamente, pero no atacando efectivamente la resolución que ellos nos dieron.

Directora Ulibarri Pernús: Entiendo, gracias.

Sra. Masís Calderón: Con gusto.

Sr. López Pacheco: Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo quería señalar un poco y reiterar lo que dijo doña Ericka, si la Administración no señala hoy que trajeron el tema a esto de recurrir temas, por si nosotros teníamos alguna observación, porque ellos no la tienen, lo que hay que proceder el próximo lunes es al acuerdo de traer el plan de acción, porque entonces la Administración dice que acepta todas las observaciones hechas por la SUGEF.

Así que por más que nosotros podamos tener observaciones, si la Administración señala que no tiene observación para recurrir, entonces, doña Eloísa, no hay nada más que hacer, porque si hubiéramos tenido temas de recurrir, hoy se hubiera puesto en el acta, siendo el tercer día que nos informan y ahí hubiéramos podido ver esas observaciones.

Yo, como lo dije, no entré en esas valoraciones, pero realmente hay temas difíciles, como señalar que de los siete miembros de Junta solo hay uno que reúne las condiciones de la política de idoneidad. Si la Administración cree que efectivamente eso es así, tendremos que verlo en el plan de acción, solo para dar un ejemplo.

Pero ya no podemos seguir más discutiendo esto, vamos a los puntos de la agenda y esperemos eso sí que el lunes sin falta conozcamos el informe, para tomar el acuerdo de solicitar a la Administración traer el plan de acción, por lo menos tres días antes de que se venza el plazo, gracias.

Directora Presidente: Listo, perfecto, ese tema entonces lo vemos el lunes, compañeros. Ya tengo a Manuel Morales, compañeros, es que me da pena con Manuel, ya hace rato está esperando.

Sr. Muñoz Caravaca: Perdón, ahorita Pablo Durán inclusive está hablando con Carlos, de que puede ser que tal vez él tenga un par de observaciones para recurrir el informe, si ustedes me permiten más bien tomar un acuerdo de que si sale alguna observación, le permitan a la Administración presentar la apelación, se los agradecería por si sale algo, porque tenemos que analizarlo aquí, Carlos y yo.

Director Carazo Campos: Doña Grettel, el tema no está ni en agenda, estamos viendo un tema que no está ni agenda.

Directora Presidente: Exactamente, Walter... es que vea Walter, te voy a ser muy honesta, este tema entonces se debió haber visto en la agenda, se debió haber incluido en la agenda, no se incluyó y ya llevamos media hora de estar en el tema que no está en agenda.

Sra. Masís Calderón: Y don Walter, perdón, eventualmente el recurso en este caso si tiene un plazo y la Administración tiene las competencias, ¿el informe a quién se lo remiten, se lo remiten al órgano colegiado o a la Administración? porque para presentar el recurso quién es tiene...

Sr. Muñoz Caravaca: Ambos.

Sr. López Pacheco: El documento dice, "Notifíquese a la Junta Directiva y al Gerente General", por lo tanto, el Gerente General podría presentar el recurso.

Directora Presidente: Por eso, entonces, ¿quién es el que está ahorita presentando algunos puntos que sí podrían ser para recurrir?

Sr. Muñoz Caravaca: El Director Financiero nos está hablando de unas observaciones que él está analizando, pero no está en firme todavía si procede, lo está mandando a analizar.

Directora Presidente: Pero don Walter, es que eso se debió haber visto antes, ¿qué hacemos ahora?

Sr. Muñoz Caravaca: No, como les digo, si es del caso yo puedo presentar el recurso, de aquí a la media noche podemos presentar el recurso, yo nada más les decía que si ustedes querían como se está enviando a ambos, era que ustedes me permitieran hacer un acuerdo Junta de darle a la Administración la potestad de plantear el recurso ante la SUGEF, si aparece algo el día de hoy.

Director Carazo Campos: Es que puede hacerlo la Administración, porque viene dirigida también al Gerente.

Directora Presidente: ¿Necesita aprobación de la Junta? creo que no.

Sr. Muñoz Caravaca: Desde mi criterio no haría falta, era nada más por si acaso, nada más, pero desde mi criterio no hace falta.

Directora Presidente: Entonces eso preséntenlo ustedes, pero sí don Walter, para futuros casos estas cosas tienen que verse antes y si es el caso tienen que venir aquí ya vistas, ya llevamos media hora de la sesión en un tema que no se había visto y vencándose ahorita. Por favor, cuando termine la sesión velo con él y si corresponde entonces lo envías y nos informas.

Sr. Muñoz Caravaca: Muy bien, perfecto, así será doña Grettel.

Directora Presidente: Bueno, entonces le voy a pedir a don Manuel Morales que pase, por favor.

Sr. Muñoz Caravaca: Mientras se conecta don Manuel, ya conversé con Margoth y sí me puede presentar el punto dos, me hubiera gustado que hubiera estado Luis, pero me dice Margoth que son pocas observaciones, entonces vamos a presentar el punto dos siempre.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo quiero presentarme, perdón.

Directora Presidente: Perfecto, gracias. Compañeros, vean, ya le pedí a don Manuel Morales y ahora sí tengo que estar en reunión a las 4 de la tarde, tengo que desplazarme, entonces le doy el ingreso a Manuel Morales.

Don Marcos, usted asume el resto de la sesión y yo me retiro, cualquier cosa hablamos por mensajes, muchísimas gracias a todos, ya le di ingreso a don Manuel, entonces ahora sí ven el punto dos de nuevo y continúan con la agenda, gracias a todos.

[Se reincorpora a la sesión el señor Morales Alpízar y se retira de la sesión la Directora Presidente]

1 **Director Carazo Campos:** Gracias, hasta luego.

2 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lina Barrantes, presente.

3 **Director Carazo Campos:** Don Julián, adelante.

4 **Director Arias Varela:** Nada más estaba pidiendo orden también como nos habían dicho
5 ya, estábamos teniendo una conversación que a todas luces no se podía tener.

6 **Sr. López Pacheco:** Ya está ahí don Manuel.

7 **Director Carazo Campos:** Exacto, gracias, don Julián. Adelante, don Manuel, cuando
8 guste.

9 **Sr. Morales Alpízar:** Preparé una presentación por solicitud de doña Grettel, yo calculo que
10 no me va a tomar más de 20 minutos.

11 **Director Carazo Campos:** Perfecto... compañeros, hacemos las consultas al final para que
12 don Manuel pueda avanzar, termine su presentación y al final hacemos las preguntas para
13 no interrumpirlo mejor, si les parece, gracias.

14 **Sr. Morales Alpízar:** Bueno, muchísimas gracias por el espacio, de nuevo un gusto
15 saludarles, Manuel Morales Alpízar, el Director de Vivienda y Asentamientos Humanos para
16 servirles como siempre y bueno, esta presentación sintetiza un instrumento que le llamamos
17 Lineamientos para la Prelación Territorial elaborados por el Ministerio de Vivienda y
18 Asentamientos Humanos, como instrumento técnico y de política pública, que es un adjunto
19 al Decreto Ejecutivo 45094, que es el decreto que recién entró en vigencia hace unos meses
20 y que vino a sustituir al 43713.

21 El propósito central de ese instrumento es orientar de forma transparente y basada en
22 evidencia la ubicación de proyectos habitacionales financiados por el Sistema Financiero
23 Nacional para la Vivienda, de manera que la inversión pública llegue primero a los territorios
24 con mayor necesidad y donde la localización contribuye a generar resultados más
25 sostenibles, atendiendo por ejemplo, la reducción del rezago, la mejora del hábitat e
26 integración urbana, asentamientos informales y bueno, para el BANHVI ese instrumento
27 viene a fortalecer la coherencia de la cartera, la fiscalización y la rendición de cuentas
28 asociadas al uso de recursos del Sistema Financiero para la Vivienda.

29 Entonces como les digo, es un instrumento que el decreto 45094 establece como mandato
30 que el MIVAH, debe generar y publicar en su sitio web junto con el instrumental o las
31 herramientas necesarias para poderlo implementar.

32 El punto de inflexión aquí es en alguna medida pasar de un modelo, en donde la inversión
33 se asigna principalmente a partir de la disponibilidad coyuntural de tierras o iniciativas
34 privadas de vivienda, a un modelo de priorización en donde la rectoría pública del sector,

define a dónde conviene invertir primero; esta priorización lo que hace explícita es una decisión desde política pública en el sentido de ayudar a focalizar más el gasto social habitacional en territorios con mayor déficit y vulnerabilidad, pero también con condiciones para integrar la solución a la ciudad y a las oportunidades, que los centros urbanos o los territorios mejor ubicados o mejor servidos y equipados generan.

En otras palabras, ir más allá de cuántas viviendas hacemos, sino también poder aspirar a los resultados públicos aún mejores de los que ya se generan, a partir de una ubicación adecuada de los proyectos habitacionales; decirles qué bueno, esto evidentemente no aplica al bono ordinario, estamos hablando de proyectos artículo 59.

Partimos de un hecho, que es que el Sistema Financiero para la Vivienda, sin duda alguna, es un instrumento central para garantizar vivienda adecuada, pero debemos tener en cuenta que las necesidades habitacionales, tanto en relación con el déficit cuantitativo como cualitativo, definitivamente son mayores que los recursos disponibles y la capacidad de ejecución anual y en ese contexto, la priorización no hay que verla como un trámite, sino como un mecanismo de política pública que ayude a focalizar, a ser incluso más transparente de lo que ya es y mejorar la eficiencia del gasto.

Ese decreto 45094 incorpora, como les decía, entre sus mandatos que el Ministerio de Vivienda en coordinación con el BANHVI establece una metodología de priorización territorial, basada en criterios técnicos y sociales, objetivos y que esa priorización sea consultable, este enfoque entonces permite orientar la cartera hacia territorio donde se reduce más el rezago y se mejore el hábitat con mayor probabilidad de impacto.

Los objetivos estratégicos del instrumento se pueden sintetizar en tres: Eficacia, eficiencia y equidad... eficacia, porque prioriza territorios y asentamientos con mayor déficit y vulnerabilidad, apuntando a reducir rezagos y atender población que más lo requiere; eficiencia, porque busca optimizar recursos al orientar proyectos hacia territorios con infraestructura y condiciones más adecuadas de integración, evitando costos públicos futuros por una mala localización de los proyectos y equidad territorial, porque busca transformar criterios en una priorización pública consultable y estandarizada, disminuyendo la potencial discrecionalidad y permitiendo tomar decisiones comparables también y eso para el BANHVI, consideramos que viene a aportar una base técnica común, para garantizar la coherencia de las inversiones y un mejor control.

El instrumento busca ordenar roles y reducir fricciones, también en el sentido de que esa priorización es una decisión a escala territorial, es decir, cantonal, distrital y comunal y se

1 usa como filtro rector inicial para orientar las inversiones e inclusive en ese sentido ofrecer
2 mayor seguridad jurídica a los inversionistas privados también.

3 El Ministerio como rector sectorial entonces define una serie de criterios y emite el dictamen
4 técnico de priorización; el BANHVI por su parte se apoya en este insumo, para asegurar
5 una mayor coherencia de la cartera y fortalecer el control, fiscalización y evaluación integral,
6 incluyendo la valoración del impacto social y gestión para resultados, retroalimentando a su
7 vez al Ministerio.

8 Finalmente, las entidades autorizadas y los actores proponentes deben estructurar sus
9 iniciativas con base en esta priorización oficial, fortaleciendo así la trazabilidad desde el
10 origen mismo de las iniciativas de proyecto.

11 El primer componente responde a la pregunta de dónde está la mayor necesidad, ahí se
12 plantea una metodología que reconoce que la demanda socio-territorial incluye tanto el
13 déficit cuantitativo como el cualitativo, pero también el crecimiento de asentamientos
14 informales, condiciones de vulnerabilidad urbana, exposición a amenazas y precariedad de
15 infraestructura y servicios, por eso la priorización se sustenta en información oficial que
16 permita priorizar distritos y asentamientos, aquellos que tienen mayor rezago, fortaleciendo
17 la focalización del gasto y la protección de la inversión pública; es decir, que cada proyecto
18 pueda explicar mejor con evidencia objetiva, por qué ese territorio es prioritario.

19 El segundo componente asegura sostenibilidad y eficiencia, un proyecto puede atender
20 déficit, pero si se ubica mal, puede generar costos públicos altos y otras externalidades
21 negativas como la extensión de infraestructura, presión sobre servicios, movilidad más cara
22 y segregación socio-territorial, por eso la apropiación incorpora un filtro de integración
23 urbana también, que se refiere a la conectividad, cercanía a servicios esenciales y
24 disponibilidad de infraestructura básica, apoyándose en instrumentos oficiales también
25 como el atlas de centralidades urbanas y el mensaje aquí es que la localización es una
26 variable de desempeño y de riesgo fiscal también de los mismos proyectos y de la cartera
27 del Sistema. Entonces invertir en mejores ubicaciones en ese sentido, ayuda a proteger la
28 inversión pública y elevar el valor público de esas inversiones.

29 En cuanto al componente tres, esa vuelve operativa la decisión mediante tres rutas de
30 análisis, es decir, hay una primera ruta para proyectos de oferta nueva, son los proyectos
31 tradicionales, por ejemplo, S-01 donde la unidad base es el distrito y se prioriza según
32 necesidad; nosotros tenemos un instrumento oficial también que está publicado en el sitio
33 web, que es el SINVI (Sistema de Información de Necesidades en Vivienda), que establece
34 a nivel cantonal y distrital a dónde está el mayor déficit o rezago habitacional, ese sistema

va a establecer una serie de bandas que generan como un ranking, para establecer la priorización territorial y a partir de esas bandas poder definir cuáles distritos tienen prioridad alta, media o baja y eso se basa en criterios objetivos.

Por supuesto, es una herramienta dinámica, que tiene que estar en revisión permanente y que cada vez que se ajuste... bueno, ese ajuste se va a publicar y se va a informar conforme a los criterios también correspondientes.

Eso, para que siempre los postulantes de proyectos ante el Sistema, en las etapas iniciales puedan determinar si esos territorios son prioritarios o si puede aplicar, ya lo voy a comentar más adelante, un mecanismo de excepción.

Una ruta B para la intervención ya propiamente en asentamientos informales, que es algo que interesa mucho de la política pública, promover que hay una mayor inversión para mejoramiento barrial, renovación urbana, intervención en sitios, asentamientos informales que aproveche el suelo existente, recordando que dos terceras partes de los asentamientos que tenemos identificados en el registro, las ciudades de asentamientos informales se encuentran en suelo público estatal, entonces ahí la unidad base son esos asentamientos priorizados por el sistema de priorización de asentamientos informales, que es un sistema que también ya está oficializado y colgado en la página del MIVAH y que establece ese sistema de bandas por priorización, junto con el Registro Nacional de Asentamientos Informales, que es el inventario o el catálogo oficial del estado de los asentamientos, que tiene una base de datos que establece a dónde están, cuál es su población... bueno, todo eso lo estamos también actualizando junto con INEC.

Y una ruta C para casos de que requiere el reasentamiento, relocalización, que básicamente se activa ahí donde hay riesgo no mitigable, condiciones críticas que requieren de un reasentamiento comunidades y familias en determinado territorio, y aquí se refuerza un criterio de no desarraigo e integración urbana al territorio receptor, que es algo que ya el sistema ha venido mejorando muchísimo y que bueno, este instrumento busca reforzar a partir de unos lineamientos que son de fácil interpretación.

Es importante subrayar aquí el control institucional, o sea, la priorización territorial define la prioridad del territorio, pero no necesariamente del terreno, eso es una escala intermedia a la que se pasa luego y en ese sentido la selección y adquisición del terreno se evalúa después, hay otro anexo predial que corresponde al decreto, pero esto es para determinar si el territorio en una escala distrital está dentro de esa banda de priorización.

Entonces, aquí vemos más o menos las tres escalas de priorización; primero está esa priorización geográfica, posteriormente aquí terminamos con base en evidencia social,

territorial urbana, que es un territorio apto y prioritario para canalizar la inversión; luego la selección de terrenos en donde se evalúa la actitud técnica y sostenibilidad de lote específico, hay una [inentendible] ya bastante desarrollado de parte del sector privado en ese sentido y tercero son las especificaciones técnicas y tipologías de vivienda, que ya vienen en el anexo desde el decreto 43713 y que mantienen vigencia en este nuevo decreto, que ya atañen aspectos más arquitectónicos y constructivos de las soluciones.

Entonces, en esta escala se enfatiza que la elegibilidad territorial no debe ser discrecional, la metodología lo que establece es un filtro duro, en el sentido de que para continuar por vía ordinaria, avanzando en la preinversión con esas iniciativas, las iniciativas deben estar orientadas a un distrito prioritario ya sea por SINVI o asociado un asentamiento informal de alta prioridad según el SIPAI o que respondan a un proceso de reasentamiento por riesgo no mitigable o desalojo validado interinstitucionalmente.

En caso de no cumplirse con algunos de estos tres causales, la iniciativa podría avanzar mediante un mecanismo extraordinario y motivado que llamamos de excepción técnica, es decir, con la elegibilidad superada, se asigna un nivel de priorización, alta, media o baja, que ordena la priorización de la cartera... la alta va a tener una referencia preferente, la media justificable y la baja únicamente por excepción, es decir, si el resultado del dictamen es alto, entonces ya cuenta con el aval; si es medio, entonces puede tener una justificación para contar con el aval y si es bajo, no queda necesariamente descartado de pleno, podría plantearse una excepción, que ya más adelante les voy a comentar en qué consisten.

La priorización se traduce entonces en un procedimiento estandarizado, hay un paso a paso que está establecido con detalle en el documento; el punto clave aquí es que no basta con construir viviendas, sino que también debemos asegurar resultados sostenibles a nivel territorial y urbano, por eso, además de identificar territorios objetivos y asignar niveles de priorización, es necesario aplicar esos filtros técnicos no discrecionales.

El filtro de integración urbana evalúa escala territorial, si existen condiciones razonables de acceso oportunidades, es decir, servicios esenciales, centralidades, conectividad y si esa localización evita también patrones de expansión dispersa que encarecen la inversión pública y complementariamente, hay un filtro de no desarraigo para casos de reasentamiento, en donde se evalúa también el territorio de origen... no solo el territorio de origen, sino el territorio receptor, para asegurar que haya una continuidad de redes sociales, acceso a servicios, empleo, educación y salud. Entonces lo que se busca aquí es reducir riesgos de conflictividad, baja sostenibilidad y costos fiscales futuros.

1 Este punto... bueno, considero que es muy relevante para la Junta Directiva, en el sentido
2 de que la priorización viene a fortalecer la coherencia territorial y reducir el riesgo de tomar
3 malas decisiones desde un inicio, es decir, la idea es acompañar técnicamente desde la
4 política pública con instrumentos técnicos, acompañar las iniciativas desde un inicio para
5 que vayan llevando un camino adecuado, con los avales correspondientes y eso brinda
6 mayor seguridad también a la inversionista privado, en el sentido de que sabe que va a
7 cumplir con lo que está establecido en las políticas y decretos del sector y del Sistema, esos
8 criterios puente permiten evaluar, como le digo, desde etapas tempranas la lógica territorial,
9 la integración urbana y bueno, ir dando esos avales.

10 El efecto esperado aquí es sistémico también, lo que se busca es que menos proyectos
11 eventualmente se traben por falta de servicios o por ubicaciones desconectadas, o sea, el
12 reducir esas situaciones coyunturales en donde proyectos que ya han generado una gran
13 preinversión y han ido superando etapas, llega un momento ya con un alto nivel de
14 maduración, pero en donde se quedan trabados por algún trámite institucional, por ejemplo,
15 o por alguna situación de ese tipo, que es algo que afecta a todas las partes y componentes
16 del Sistema, evidentemente y que los procesos sean más fluidos desde esa orientación de
17 la prefactibilidad territorial y una focalización que sea más defendible técnica y socialmente.
18 Es decir, aquí no se generan más trámites, no se generan sobre plazos, eso es un proceso
19 que debe ir en paralelo al que llevan cualquier iniciativa, pero es para brindar una mayor
20 seguridad en ese camino, desde las fases iniciales.

21 Entonces, para proteger esa inversión pública, como les decimos y a la vez no perder
22 capacidad de respuesta, los lineamientos definen un esquema de excepciones técnicas...
23 aquí es clave el mensaje institucional, la excepción no es y no debe operar como una
24 excepción discrecional, no está establecida así, o sea, la discrecionalidad se elimina en
25 todo el proceso, sino que es un mecanismo extraordinario y restringido, ¿procede cuándo?
26 ante causales acotadas, por ejemplo, como cuando se determina que hay situaciones de
27 emergencia o riesgo inminente, respaldado técnicamente por las autoridades competentes,
28 es decir, puede que el distrito no sea prioritario desde el punto de vista del sistema de
29 identificación de necesidades en vivienda, que estén en una banda intermedia o incluso
30 baja.

31 Puede que el asentamiento no tenga un nivel alto de priorización en el sistema de
32 priorización de asentamientos informales, pero que haya entrado, por ejemplo, a operar una
33 orden de desalojo por riesgo o desalojo sanitario; entonces eso nos pone ante una urgencia

de atender a esas familias, o a ese asentamiento, o a ese territorio, sin que necesariamente el territorio esté en una banda de priorización.

Otra causal de excepción es, por ejemplo, proyectos en territorios indígenas con enfoque diferencial y pertenencia cultural o casos de alto impacto, vinculados a asentamientos informales críticos donde hay un beneficio social verificable que justifica la decisión, es decir, pudiera ser que el proyecto establece o se justifica desde el punto de vista, que va a atender un asentamiento informal en un territorio que no es prioritario y puede que ese asentamiento informal no esté en la parte alta de la banda de priorización de asentamientos, pero si hay un criterio de oportunidad porque la Municipalidad está comprometida con atenderlo, porque hay terreno disponible, porque hay una iniciativa ya encaminada, entonces eso entra a valoración también y puede ser una causal de excepción por razones obvias.

Aquí lo importante es que toda excepción debe respetar principios mínimos de no regresividad socioespacial, no desarraigo en casos de traslados y evidencia verificable, eso queda registrado también en el dictamen con condiciones verificables cuando existen brechas de integración o servicios; tiene que haber una trazabilidad de esas decisiones.

Para que la priorización entonces sea aplicable y fiscalizable, se estandariza a partir de dos instrumentos que hemos formulado aquí... ese que tiene en pantalla, es una plantilla digital que se le entrega a los desarrolladores, a las organizaciones, a los iniciativistas, que están en las fases tempranas de promoción de un proyecto o de una iniciativa de vivienda, para ordenar información mínima a escala territorial, en donde se determinan aspectos básicos como quién es el proponente, cuál es la modalidad, la ubicación geográfica, la identificación del asentamiento si es para atender un asentamiento informal dentro del programa de erradicación de tugurios y se solicitan aquí como requisitos documentales, nada más un certificado de uso del suelo, plano catastro legible, certificación registral, porque con eso nosotros hacemos un análisis técnico, que es muy rápido, con esa documentación y devolvemos una ficha técnica que es el corazón de la trazabilidad.

Es decir, todo eso que les he estado comentando no es un trabajo que le vamos a recargar a los promotores de las iniciativas de proyecto, sino que facilitamos una ventanilla digital en donde llenan el formulario, entregan esos documentos y nosotros hacemos el análisis técnico y les devolvemos esta ficha; esta ficha estandariza qué se registra y cómo se establecen las conclusiones.

Para cada caso se consigna la ruta aplicable que les mencionaba, la unidad territorial de análisis, el nivel de priorización y el resultado de los diferentes filtros, en un triple formato

de cumple condicionado o no cumple, incluyendo integración urbana y cuando corresponde también filtros como no desarraigo.

Entonces con base en esto, ¿qué se hace? se emite una conclusión uniforme, que es favorable cuando el territorio se identifica a partir de estos filtros que es prioritario y eso habilita avanzar hacia la etapa que sigue; se condiciona cuando el territorio es admisible, pero requiere ajustes y algunas verificaciones o subsanaciones para determinar que es de interés desde la política pública y desde estos lineamientos; y no favorable cuando no se cumple con la previsión de filtros esenciales, salvo que se tramite y apruebe la excepción técnica que les comentaba anteriormente.

Lo que se busca aquí es proteger al Sistema, al separar claramente la decisión de prioridad territorial primero y actitud predial después, es decir, cuando el proyecto llegue ya a las etapas más avanzadas de tramitación dentro del Sistema, va a ir con unos criterios técnicos establecidos a partir de estos lineamientos por los departamentos técnicos del Ministerio, que le dicen al BANHVI, “Bueno, se hicieron esos análisis, cumple con lineamientos de política pública, cumple con esos criterios de priorización”, y hay una recomendación técnica del Ministerio de Vivienda que determina que ese proyecto es de interés sectorial. Entonces en términos de valor público, como les decía ya para ir cerrando, la priorización lo que busca es mejorar la eficiencia del gasto, porque la localización determina costos no solo presentes, sino futuros y orientando la cartera hacia territorios que estén priorizados por evidencia y aplicando filtros de integración urbana, de evitar expansión dispersa, etcétera... lo que se busca es reducir el riesgo de proyectos que vayan a demandar sobre inversiones en nuevas infraestructuras costosas o generar exclusión territorial, cuyos costos terminan siendo trasladados a la población beneficiaria, se focaliza además donde convergen mayor déficit y mayores presiones por informalidad y vulnerabilidad urbana, y lo que se procure es un mejor desempeño social por cada columna invertida, una mayor defendibilidad técnica y dar una contribución directa a la sostenibilidad territorial y a la función social del Sistema Financiero para la Vivienda.

En buena medida esto responde también a generar un mayor empate, entre a dónde se está orientando la oferta en términos territoriales y a dónde está la mayor demanda o la demanda más prioritaria, es decir, que haya un empate entre oferta y demanda mucho más sistémico...

Y como conclusión, los lineamientos fortalecen también la articulación o procuran fortalecer la articulación interinstitucional a nivel sectorial, mejorar la gobernanza y la inversión del Sistema Financiero para la Vivienda, priorizan territorios con mayor necesidad y bueno, lo

que buscan es ordenar también el avance hacia las etapas posteriores, como les decía, el compromiso institucional clave aquí es formalizar su adopción en los manuales y procedimientos y asegurar condiciones de operación.

Obviamente las herramientas de uso sencillo, práctico, van a ser publicadas, incluyen mapa, listado, conversiones y vigencias claras, repositorios históricos para la Auditoría y un canal institucional para consultas técnicas, además de ese servicio de revisión técnica de la ubicación de las iniciativas y con ello también se busca ayudar a que el BANHVI pueda robustecer su rol de control y fiscalización, y proteger desde fases más tempranas la inversión pública. Eso a grandes rasgos, el documento se los podemos hacer llegar a través de la Ministra y quedo atento a consultas y comentarios.

Director Carazo Campos: Gracias, don Manuel, muy amable. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, don Marcos. Buenas tardes don Manuel, gusto en saludarlo. Lo primero que quisiera, por supuesto, es nos manden el documento para poder analizarlo. A mí, como usted lo sabe, me gusta siempre analizar los temas, porque incluso aplaudo, don Manuel, que tengamos algún nivel de priorización.

Siempre lo he señalado en Junta que la ley y la normativa del Banco, nos hace ver que la política pública que la lleva a cabo el Presidente y el Ministro de ramo, pueden efectivamente desarrollar la priorización de los recursos y creo que me has oído siempre decirlo; dar un paso en esa dirección, como te lo decía lo aplaudo, por supuesto, quisiera ver el documento, pero me voy a arriesgar a hacer algunos comentarios para ver si me puedes sacar de algunas dudas, conste don Manuel, que no he leído el documento.

Sr. Morales Alpízar: No se preocupe, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Okey, yo asistí una vez que el MIVAH nos planteó los dos indicadores que se llevaban en materia y necesidades, incluso fui el único miembro de Junta que asistí a esa reunión cuando estaba el anterior Viceministro de Vivienda, en el caso en el cargo de Presidente de Junta.

Me recuerdo que los dos indicadores dije que eran tremendamente positivos, el primero que no me acuerdo si ya lo citaste, es donde se tiene identificado claramente donde hay mayor y menor déficit habitacional y por supuesto, si nuestra misión es reducir el déficit habitacional es absolutamente coherente.

El segundo que vimos fue relacionado a los cantones con índices de pobreza, tampoco me recuerdo cómo le llamaban al nombre, en ese teníamos una problemática y era que no llegaba al nivel de división territorial como llegaba el primero y por supuesto, yo señalé los que los dos eran tremendos necesarios para poder complementarlo, porque en esta

definición de ver a dónde es más rentable invertir los recursos del Estado, debía tener a mi consideración una combinación de ambos.

Al final, no solo tenemos que bajar el déficit habitacional, sino que también tenemos que atender a las familias en pobreza y ahí es entonces donde estudiaré la evaluación Manuel que planteabas, en el sentido de que aparte del déficit habitacional que pueda haber en los lugares, porque incluso puede ese déficit estar anclado a familias que están por encima de nuestro estrato 6 de atención y peor aún, del estrato 1.5 del artículo 59 y por otro lado, tenemos que conceptualizar también que la mayor pobreza, porque comprendo que mucho de eso estaba en el Gran Área Metropolitana, ese primer indicador, comprendo que en el segundo los mayores porcentajes de pobreza están en las zonas rurales y bueno, yo quisiera ver ese tema con mayor propiedad, ese era el primer comentario, Manuel, para ver si me adelantabas algo y perdón si lo mencionaste en la presentación, pero la presentación a mí se me hace tremendamente rápida, como para poder comprender, así que me disculpo.

Sr. Morales Alpízar: ¿Le respondo al final entonces, don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: No sé, cómo vos querás.

Sr. Morales Alpízar: Okey, tal vez le respondo de una vez si gusta. Me parecen muy atinentes las consultas y sí, comprendo que requieren de un tiempo ahí para leerlo y procesarlo más y ahí van a surgir tal vez otras dudas y observaciones, la presentación evidentemente es un resumen bastante somero, pero yo creo que es muy importante.

El primer sistema de medición, de indicadores, en efecto lo mencioné es lo que llamamos SINVI, el Sistema de Identificación de Necesidades en Vivienda, que a partir de una serie de variables ranquea a una escala de distrito, todos los distritos del país en términos de a donde hay mayor déficit habitacional, cuantitativo, entonces eso es un filtro objetivo importante que hay que estar actualizando también y revisando con la CENAOS y con el censo INEC, etcétera... en su momento, por ejemplo, el índice de pobreza multidimensional, el índice de desarrollo social, etcétera... eso se incorporaron también dentro de las variables que analiza el SINVI, hay un modelo ahí que se establece y a partir de ese modelo entonces se determina y se hace como ese ranking.

Lo que pasa es que aquí y por eso les hablaba también como de otros criterios que entran dentro de este análisis y priorización territorial, porque si le aplicáramos solamente a donde hay mayor déficit o a donde hay menor índice de desarrollo cantonal, por ejemplo social, se nos pueden quedar por fuera factores que son estructurales también como, por ejemplo, el déficit por riesgo, es decir, en las encuestas de hogares, en los censos, en los

1 levantamientos no se mide el déficit proyectado que pueda haber por riesgo inminente, pero
2 hay territorios en donde de repente, o sea, dentro de las mediciones regulares no podemos
3 determinar que hay un déficit habitacional fuerte, porque las viviendas están en buen
4 estado, son propietarios registrales de los terrenos, no hay gente que está buscando bono,
5 pero están identificados como territorios de alto riesgo.

6 Es decir, que en cualquier momento va a haber que relocalizarlos; ese es un déficit por
7 riesgo inminente que no medimos, sí lo incorporamos dentro de esos lineamientos de
8 priorización territorial, porque en algún momento va a ser un déficit cuantitativo que va a
9 haber que atender y luego está también, por ejemplo, eso que mencionaba de la pobreza
10 rural versus urbana, nosotros tenemos en la GAM cantones con un alto índice de desarrollo
11 social, por ejemplo, o de gestión municipal, pero donde hay asentamientos informales en
12 extrema vulnerabilidad social y amenazas.

13 Por ejemplo, si vemos Escazú, es un cantón con un altísimo índice de desarrollo social,
14 pero tenemos el Bajo de los Anonos, por ejemplo. Por eso es que se establecen otros filtros
15 además del SINVI, porque el SINVI nos podría dejar por fuera la oportunidad de atender y
16 no debería en esos filtros quedar por fuera la oportunidad de atender esos asentamientos
17 cuando hay iniciativas, voluntad municipal o puede entrar dentro de la cartera de inversión
18 del Sistema, la atención de asentamientos de ese tipo y el tema también, por ejemplo, de
19 cómo se hace este abordaje a escala territorial es importante porque tampoco lineal, por
20 ejemplo, yo pongo mucho el ejemplo de un cantón como Matina, en donde hay muchísimo
21 déficit habitacional y muchísimo riesgo inminente, pero resulta que uno no puede hacer
22 como una ecuación lineal y decir, "Okey, entonces vamos a priorizar proyectos que se
23 desarrollen en el cantón de Matina".

24 Porque justamente el cantón es tan problemático en términos de inundaciones, que no es
25 una buena idea financiar proyectos en Matina; pero si nos vamos al cantón aledaño de
26 Batán, es una buena zona para trasladar a mucha de la gente que está en riesgo inminente
27 en Matina, entonces esa lectura no puede ser como tan lineal y tan automática y por eso es
28 que entran como esos filtros, que se superponen y nos ayudan a establecer esos criterios,
29 que son un poco más complejos para no dejar por fuera otras oportunidades de atender
30 casos importantes.

31 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien, lo comparto, estaré entonces analizando eso en el
32 documento. Voy a la segunda, don Manuel; siempre he pensado y creo que hemos tratado
33 de buscar la legislación que permita, que en materia de los asentamientos esa priorización
34 la pueda desarrollar el MIVAH por cosas obvias, ustedes pueden conversar con los

constructores, ustedes les pueden señalar directamente las necesidades e incluso tratar de quitarles ese miedo de que el Estado no los va a acompañar, ya también de eso hemos hablado y ahora nada más quería compartir con vos, que más que tener ahí el listado de necesidades, podamos tener el instrumento para poder entonces lograr eso. Nosotros lamentablemente en el Banco no podemos decirle a un constructor que se encargue de un proyecto de un precario y que se lo vamos a aprobar, porque nosotros somos el órgano aprobado y eso dificulta, yo siempre he visto que eso se facilita en el MIVAH, porque no es al fin y al cabo el órgano aprobador... no sé si me estoy explicando don Manuel.

Sr. Morales Alpizar: Sí don Guillermo y coincido.

Director Alvarado Herrera: No quiero quedar en el tema de “Vea señor constructor/desarrollador, este es el listado del precario”. No, porque se va a ir a las zonas de priorización por todo lo que es enfrentar la erradicación de un precario, ustedes saben que yo no he construido ni la casa de un perro, pero cuando yo discuto con el sector privado, oigo decir: “nosotros no tenemos problema de desarrollar algo, siempre y cuando, por supuesto, hay un acompañamiento del Estado, hay una definición de que si yo lo maduro, lo voy a construir y que efectivamente voy a tener prioridad”, y quería entonces abordar ese tema, señalando que con la exposición no pude ver esos detalles.

Sr. Morales Alpizar: Sí, tal vez muy brevemente para no dejar esperando a doña Eloísa, yo coincido plenamente, de hecho, ustedes recordarán que hace unos meses me tocó presentarles el modelo Mi Barrio, que establece justamente una metodología para el abordaje de asentamiento dependiendo de la categoría, si lo que se requiere es una relocalización, si se puede atender en sitios, si es una formalización, etcétera... y que contiene toda la instrumental que incluye justamente el SIPAI, que es el Sistema de Priorización de Asentamientos Informales. Pero, en efecto, una de las tareas y desafíos que estamos enfrentando y que todavía tenemos que entrarle fuerte dentro del sector, para que también tenga más eco en el Sistema y en el tipo de proyectos, o que el Sistema pueda orientar más cartera de proyecto hacia atención de asentamientos informales en sitio, también se requiere de una mayor participación y agilización de parte de las municipalidades y ahí como dice usted, nosotros tenemos el compromiso y justamente antes de esa reunión, estaba reunido aquí con un desarrollador que está interesado en ese proceso y nos preguntaba: “Bueno, queremos entrarle a esos asentamientos, ¿cómo hacemos?”; le dijimos: “Acompañamiento técnico de parte del MIVAH, cuenten con eso porque es arte de nuestro mandato, de nuestras competencias y para eso hacemos política pública”, les acompañamos a hablar con las municipalidades, porque al final de cuentas en

última instancia, la garantía de que un proyecto de esos puede tener éxito y puede seguir su camino sin dar tanto tumbos y sin tantos obstáculos, es un compromiso Municipal de que va a recibir la matriz de calles, de que va a recibir la urbanización, de que va a avalar o determinar el polígono del asentamiento como una zona de renovación urbana, para caer con un plan parcial que inclusive puede incorporar normas de excepción, que ya están incluso dentro de la norma supletorias del INVU y ahí eso operativamente estamos tratando de impulsarlo a través de algunos proyectos piloto que estamos acompañando, que sirvan como un efecto demostrativo de que eso se puede hacer, pero se requiere también algunas habilitaciones legales.

Y en eso también se ha venido trabajando en algunas propuestas, porque hay que comprometer más a las municipalidades a que participen activamente en la atención de asentamientos informales, el rol municipal ahí es clave en todo sentido, no solamente en términos de visados, trámites y permisos, sino también de la misma inversión, de la custodia de los terrenos, de facilitar procesos, del acercamiento social, etcétera... y lo digo porque hay enormes oportunidades, o sea, hablamos siempre de que el suelo le sale cada vez más caro al BANHVI, la especulación inmobiliaria está cada vez más complicada, es el principal factor de costo de la solución habitacional y resulta que dos terceras partes, don Guillermo, de los asentamientos informales están en suelo público.

Es decir, ya podemos consolidar, podemos regularizar, podemos hacer atención en sitio y ahorrarnos el suelo y canalizar esa plata hacia mejoramiento barrial, hacía atención del déficit cualitativo, infraestructura, conectividad y demás, entonces hay grandes oportunidades, pero bueno, estamos abordando ese gran desafío de que las municipalidades le pierdan el miedo a eso también.

Director Alvarado Herrera: Sí, voy a dejarlo hasta aquí, don Manuel, aunque tenía dos temas más, pero leeré eso y espero que haya oportunidad entonces, don Manuel, que después de leer el documento podamos volver a tener su presencia para conversar de eso. Me interesa muchísimo, no nada más el final de poder comprender cómo se establece ese valor social, pero como hay otras personas pidiéndole la palabra, aquí lo dejo y eso sí quisiera pedirle a la Gerencia, que una vez se nos remita el documento podamos también programar ya una sesión con don Manuel, para las observaciones que podamos tener. Gracias, don Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias, don Guillermo. Adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Yo tengo unas preguntas rápidas y voy a esperar el documento, obviamente. Te iba a pedir si nos puedes mandar esa presentación que nos acabas de

1 hacer, por lo menos que me la mandes para ver, pero sobre todo y, claro, eso y con el
2 documento queda uno aún más...

3 **Sr. Morales Alpízar:** Se la paso tal vez a doña Grettel y ella se las hace llegar.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Como querás, o me la pasás, o se le mandas a Walter o a
5 David, sí... si se la mandas a David, él no las distribuye mejor. Es muy rápido, fijate que
6 quería yo entender un poquito si la selección de proyectos pasa primero por un análisis del
7 MIVAH y si el MIVAH le da el "okey", entonces pasa el desarrollador a hacer ya los trámites
8 que correspondan y todo para llevarlo al BANHVI, ¿o estoy entendiendo mal?

9 **Sr. Morales Alpízar:** Sí, vamos a ver, esto responde también, doña Eloísa, a una resolución
10 de la Contraloría, que de alguna forma nos surgió hacer esto que ya estaba, era un
11 compromiso desde que estaba en vigencia el decreto 43713, responde también al
12 cumplimiento que es algo que señaló la Contraloría también en un DFOE de creo que hace
13 un par de años, año y medio, no recuerdo exactamente la fecha, sobre el cumplimiento del
14 artículo 39 en el Reglamento de Operaciones del Sistema, que establece que todo proyecto
15 con financiamiento a corto plazo, tiene que llevar un aval del Ministerio de Vivienda.

16 En algún momento estuvimos analizando cómo procedimentar eso, para su cumplimiento y
17 que no fuera coyuntural o contrademandas, porque es algo que está establecido en un
18 reglamento autónomo del BANHVI incluso, se había valorado dado la opción de aplicar
19 alguna especie de filtro como cuando un proyecto va a Banco de Proyectos de Inversión
20 Pública, pero consideramos que se podían incluir algunos adjuntos a este decreto, como
21 esos lineamientos técnicos que facilitarían más bien el proceso.

22 Entonces sí, lo que se busca es que desde las etapas que llamamos pre-Sistema, porque
23 los desarrolladores, o los inversionistas, o los promotores de proyectos habitacionales,
24 tengan un apoyo técnico para saber si la localización de esas iniciativas cumple con criterios
25 de política pública, con prioridades, con lo que se establecen como lineamientos técnicos y
26 de política pública de rector sectorial que es el MIVAH.

27 Porque vamos a ver, cuando los proyectos ya llegan al Sistema, ya van muy maduros, ya
28 han pasado por etapas de preinversión fuertes, inclusive compromisos de adquisición de
29 terreno, compraventa, los listados de las familias, con todas las expectativas que eso
30 genera, los diseños, planos, estudios geotécnicos... bueno, un montón de cosas, trámites,
31 visados y todo, o sea, es tiempo y dinero invertido en procesos de inversión y bueno,
32 conocemos casos que por diferentes circunstancias después de haber invertido muchísima
33 plata se quedan pegados y a veces hay situaciones que atañen a una mala o que faltó de
34 repente algún análisis técnico, algún detalle que se fue, que no se valoró bien y más.

1 Entonces en ese sentido eso garantiza una mayor seguridad jurídica al inversionista o los
2 promotores, porque van teniendo un acompañamiento y un buen aval del Ministerio desde
3 esas fases tempranas, el proyecto va curado desde fases tempranas y cuando llega el
4 Sistema, también la idea es que en esos análisis del Sistema también no se encuentren
5 con sorpresas que pudieron haberse evitado en esas fases tempranas y eso también lo que
6 busca es dar darle músculo al Ministerio, para poder incidir también hacia dónde los
7 iniciativistas buscan mover sus proyectos, orientar desde fases tempranas a la inversión
8 privada, a la oferta y decirle, "Bueno, sí, el Sistema depende de que ustedes postulen
9 proyectos, dependemos de ustedes, ustedes son los que saben cómo hacer esto", pero
10 necesitamos que entiendan que las prioridades socioterritoriales, socioeconómicas, por
11 riesgo, por existencia de asentamientos informales están aquí y hacia eso debemos apuntar
12 primero para orientar la cartera de inversiones de manera que tengan mayor impacto a nivel
13 socioterritorial.

14 Como les decía, fortalecer ese empate entre la oferta y la demanda, es decir, que la oferta
15 vaya cada vez más orientada a esas zonas en donde hay más necesidad y que no nos pase
16 tampoco, doña Elo, cosas que a veces hemos visto que, por ejemplo, hay un proyecto que
17 pasa por todos los trámites, se avala, empieza la etapa de ejecución y cuando llegan a la
18 fase de formalización, de repente falta gente para evitarlo y entonces hay que salir a buscar
19 a las personas habiendo otros territorios en donde la demanda acumulada es altísima,
20 también como para ir subsanando y evitando ese tipo de situaciones, garantizarse de que
21 el proyecto siempre va a tener una demanda propietaria a la cual va a tender la inversión.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, de esas cosas podemos hablar mucho, pero aquí no porque
23 me saca aquí Marcos de la reunión.

24 Pero te quería decir nada más, en mi experiencia hace años, resulta que los proyectos
25 tenían que pasar por el MIVAH, para que el MIVAH los avalara, pero eso fue una mala
26 experiencia en el sentido de que el MIVAH duraba demasiado tiempo en resolver y me
27 parece bien en el tanto que un desarrollador se pueda presentar en el MIVAH, con su idea,
28 su proyecto y el MIVAH, no sé... en muy poco tiempo le responda que sí, que la localización,
29 etcétera.

30 Pero nada más es importante que el MIVAH se prepare, porque si no lo que va a hacer es
31 un cuello de botella en los procesos y uno y uno a veces por respeto al MIVAH, no quería
32 sacar el proyecto y hasta que un día uno ya lo sacaba mejor o seguía adelante, ya eso lo
33 medio lo conoces, entonces es muy importante en ese sentido.

Ahora, el MIVAH va a tener algún tipo de mapa, donde se identifiquen claramente esas diferentes áreas prioritarias, por colores, etcétera... de tal manera que un desarrollador se pueda guiar dónde es esa demanda, porque puede haber mucha demanda en un lugar y menos en otra, pero eso no quiere decir que no va a ir donde hay menos, me voy a ir donde hay menos perfectamente, siempre y cuando tenga demanda.

Anteriormente y yo creo que todavía pasa un poco, eso de las sustituciones ha sido un tema en el Banco, sin embargo, se generó un proceso ahí para que hubiera sus institutos y además, con otras instancias que existen actualmente para identificar familias; pero sí les iba a indicar esto y cuando estamos hablando de diferentes índices, o sea, yo no pensaría que voy a hacer un proyecto donde sea el lugar más pobre, ni donde haya más demanda, ni nada, yo pensaría que tengo que hacer mi proyecto en un lugar donde tenga lógica social y que haya necesidad.

Pero en ese sentido y termino con esto, me parece muy importante que en el Ministerio se van a tener que preparar en eso o yo no sé si ya están preparados, para poder identificarnos a los constructores, los lugares por colores, etcétera... donde ciertas reglas del juego, si yo soy un constructor, yo llego, veo todo eso y puedo determinar si ahí me va a pegar un proyecto o no me va a pegar, o sea, que no voy a estar llegando al MIVAH a cada rato con proyectos para que me los tiren afuera, sino que voy a llegar con una seguridad relativa de que mi proyecto lo van a atender, me imagino que eso lo van a poder tener, ¿no sé si ya lo tienen, Manuel, o lo están haciendo?

Sr. Morales Alpízar: Sí, doña Eloísa, por ejemplo, el SINVI, el Sistema de Identificación de Necesidades en Vivienda y el de Priorización de Asentamientos Informales ya están en el Geo Explorer, la plataforma geoespacial del MIVAH y en efecto uno puede ir a cualquier zona y ver los datos, el ranking y todo eso.

Ahora, hicimos algunos ejercicios de escenarios de aplicación de esto, poniéndonos como en el lugar, poniéndonos el sombrero, "Bueno, qué pasa si somos un desarrollador o somos una organización provivienda, qué pasa si somos una entidad autorizada, qué pasa si somos el BANHVI", o sea, cómo interpretamos y cómo leemos esto para asegurarnos de que tuviera sentido desde cualquier perspectiva y no se convirtiera más bien en una traba, en un problema o en un atraso.

Entonces, en efecto están las herramientas que van a estar publicadas como para que el desarrollador o la organización pueda revisar y ver en el territorio determinado qué tipo de prioridades existe o como nos ha pasado muchas veces, nos ha tocado en la Dirección de Vivienda atender a muchas organizaciones sociales que nos mandan planos de catastro y

1 nos dicen, "Nos están ofreciendo este lote para la venta, ¿nos embarcamos o no?", okey,
2 les hacemos el análisis técnico como el que está en esa ficha y les damos un criterio, "Vea,
3 don Orlando, don Salinas, don Víctor, don José, ni se embarquen ahí no hay agua, el terreno
4 está afectado por una falla tectónica o por riesgo, no se embarquen, no boten la plata en
5 eso, busquen otras zonas o el terreno cumple, está cerca de centros urbanos, cumple
6 también con las especificaciones que revisa el BANHVI y demás, entonces sigan adelante
7 con la negociación".

8 Eso es algo muy necesario para quienes están asumiendo el riesgo de hacer esas
9 inversiones iniciales, nos dimos cuenta de que ahí tiene que haber los dos instrumentos, no
10 dejarlo todo para que lo resuelvan y vean a ver cómo hacen con las plataformas por sí
11 solos... sino también, y por eso hicimos esas fichas técnicas, para nosotros darles ese
12 apoyo técnico, nos hacen la solicitud, nos mandan una documentación básica y nosotros,
13 y ahí te respondo a la primera pregunta, en dos semanas les devolvemos la ficha técnica.
14 Para eso aquí la Auditoría del Ministerio y todo, Planificación, el Despacho nos pide todo
15 dejarlo en protocolos y procedimientos oficiales, se va a publicar en los próximos días un
16 procedimiento para la aplicación de esto, que son para procesos internos MIVAH y vamos
17 a incluir en el lineamiento también que es algo que no está en la redacción, no lo van a ver,
18 pero lo vamos a incluir en una versión que estamos revisando, que cuando no hay una
19 respuesta después de determinados días hábiles aplica un silencio positivo a esa gestión,
20 es decir, asumir institucionalmente el compromiso de que esto no va a ser en el plazo que
21 el MIVAH le dé la gana, o que la Dirección de Vivienda quiera y vaya a generar más bien
22 un atraso y un obstáculo al avance de los proyectos; porque aquí tenemos muy claro doña
23 Eloísa, que tenemos que ayudarles al sector privado a mover sus proyectos.

24 Ahora, ese ayudarle no está exento de hacer una fiscalización inicial y yo estoy convencido
25 de que esa ayuda inicial también implica decirle de entrada, "Esto va bien encaminado,
26 cumple con los postulados de política pública, con los lineamientos, directrices, sigue
27 adelante o bueno, mejor busque otra ubicación, valore otra posibilidad porque ese proyecto
28 no va a atender una prioridad socioterritorial importante".

29 **Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo, creo que por ahí, muchas gracias, Manuel.

30 **Sr. Morales Alpízar:** Con gusto.

31 **Director Carazo Campos:** Gracias, don Manuel, ¿don Guillermo, es la misma manita o
32 quería hacer otra pregunta?

33 **Director Alvarado Herrera:** No, es muy rápido, es un comentario si me lo permite, don
34 Marcos, muy rápido.

1 **Director Carazo Campos:** Adelante, don Guillermo.

2 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Vea, don Manuel, yo por supuesto y doña Eloísa igual,
3 nos encanta la política pública de vivienda, solo que quisiera en la línea que iba doña Eloísa
4 tener cuidado, porque a ninguno de los miembros de esta Junta Directiva le gustaría parar
5 el Sistema y eso lo sé por los comentarios que hacemos todos.

6 Yo quiero nada más darle tres ejemplos; el primero, en abril del 2018 el MIVAH nos trajo
7 para aprobación el tema de los listados de beneficiarios por medio de SINIRUBE, no se
8 pudo implementar y al día de hoy no tenemos un mecanismo establecido en el Sistema
9 para que los constructores puedan ir a solicitar los listados. Voy a ir a uno que recordó don
10 Marcos un día de estos, el decreto que sustituyó el 43713 que ahora señalaste, la Junta
11 Directiva pidió el año pasado se trajera el criterio de la Administración y déjeme decirle que
12 no se ha traído, y don Marcos señalaba, me imagino que más en broma que en serio, que
13 se derogó la directriz 27, se derogó el 43713 y ni siquiera hemos visto el análisis para
14 implementar lo que nos señalaste al inicio de tu presentación. Y el tercer ejemplo, en algún
15 periodo igual me imagino que compartí con doña Eloísa, mandábamos las sustituciones al
16 MIVAH o incluso algunos constructores pedían los listados en MIVAH, y terminaban
17 después de 8 meses como decía doña Eloísa, ya no viendo nada más con el Estado, sino
18 haciéndolo ellos directamente. Muchas gracias.

19 **Sr. Morales Alpízar:** Perdón, don Guillermo, no sé si se refería a la Administración del
20 BANHVI sobre ese criterio, desconozco la razón de por qué no lo han contenido. Con el
21 tema de los listados y las sustituciones... bueno, a mí me ha pasado aquí en la Dirección
22 de Vivienda que en algunas ocasiones me pedían que les ayudamos a buscar gente para
23 llenar los proyectos, por la situación tan ambigua del marco jurídico del MIVAH, en algún
24 momento yo me di a la tarea de solicitar a la Asesoría Jurídica aquí un criterio jurídico, para
25 ver si nosotros podíamos hacer eso o porque también llegaban las organizaciones sociales
26 y nos daban una lista y nos decían, "Dígame o no, si esta gente califica o no, si vamos bien
27 caminados o no", pero bueno, la misma Asesoría Jurídica nos dijo que nosotros como
28 Ministerio no podemos hacer eso, que eso le corresponde al Sistema y que podría haber
29 ahí incluso una interferencia, que podría hasta meternos a un problema legal.

30 Yo soy de la idea de que nosotros deberíamos por lo menos, para casos de sustituciones o
31 cuestiones así, poder establecer mecanismos más ágiles para que casos prioritarios como
32 personas... qué sé yo, en extrema vulnerabilidad, mujeres con situación de violencia
33 doméstica, personas con discapacidad o personas adultas mayores, puedan estar como de
34 elegibles con algún nivel de priorización, para cuando hay procesos de sustituciones de ese

1 tipo, pero bueno, ahí hay como algunas ambigüedades en términos legales que a nosotros
2 nos dificultan en alguna medida esa labor, en principio el MIVAH no debería estar pasando
3 listas de beneficiarios, no sé si tiene algo que ver con lo que usted comentaba y lo de
4 SINIRUBE, sí, definitivamente es todo un tema...

5 **Director Alvarado Herrera:** Más bien, Manuel, era dándote ejemplos de que la política
6 pública tiene que ver su gestión y su articulación, te comenté tres casos nada más.

7 **Sr. Morales Alpizar:** De acuerdo, y lo de SINIRUBE sí es un tema estructural que todavía
8 hay que agilizarlo, nosotros con SINIRUBE lo que tenemos es una metodología que ya la
9 estamos aplicando y que atañe a esto, que por ejemplo, en algún momento hace unos
10 meses aquí vinieron una Asociación Provivienda en Río Cuarto, a ofrecernos donar un
11 terreno para un proyecto habitacional, yo les hice ver que el MIVAH no tiene cartera, no
12 puede recibir una donación, que lo que procedía aquí en este caso era tramitar la donación
13 al BANHVI.

14 En su momento eso lo conversamos con Marcos, que en paz descansa, él nos ayudó
15 también como a asesorar, a orientar a la Asociación para que cambiara el acuerdo, de la
16 Asamblea, planteó una donación al BANHVI y nosotros como una manera también de ir
17 adelantando el trabajo y dándole criterio al BANHVI, para que hicieran después sus análisis
18 técnicos sobre la conveniencia de recibir la donación o no, diseñamos una metodología de
19 análisis social del cantón y los distritos, para determinar si ahí había una demanda que le
20 diera factibilidad al terreno, o sea, si era una zona en donde hubiera una demanda social
21 importante y que hubiera masa crítica para pensar en llevar una inversión del Sistema ahí.
22 Eso lo hicimos con SINIRUBE, nosotros no podemos pasar una lista de potenciales
23 beneficiarios, pero sí con SINIRUBE decir, "Okey, sí hay una demanda potencial importante,
24 es una buena zona para adquirir un terreno pensando en llevar una inversión e incluso
25 orientar esa inversión", decir, "Bueno, entrémosle aquí con programa Viviendas
26 Comunitarias, porque hay mucho adulto mayor que cumple o vamos con un S-01 para el
27 artículo 59, erradicación de tugurios", y hacer esa recomendación también al BANHVI y al
28 Sistema, es una manera también de fases tempranas orientar esas potenciales inversiones
29 del lado de la oferta.

30 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto, solo te ruego Manuel, siempre pensar en el proceso
31 de articulación y gestión como ahora lo conversaba doña Eloísa. Entonces ahí te lo dejo,
32 voy a leer el documento y aspiro entonces que la Gerencia coordine una próxima visita tuya,
33 para poder ver observaciones.

34 **Director Carazo Campos:** Gracias, don Guillermo. Doña Ericka.

1 **Sra. Masís Calderón:** Muchas gracias, don Marcos y don Manuel, muchas gracias. Iba
2 exactamente en esta misma línea que comentaban finalmente ahora el tema de SINIRUBE
3 y la selección de beneficiarios y en relación con lo mismo tema que conversaba, don Manuel
4 y la Asesoría Legal del MIVAH, en el tema de la selección de los beneficiarios, porque igual
5 el criterio nuestro también ha ido en la misma línea, de que nosotros tampoco tenemos por
6 ley el problema de seleccionar beneficiarios, porque la ley nos inhabilita a nosotros hacer
7 la selección de las familias o el armado de los expedientes, porque la ley dice que eso le
8 corresponde a las entidades autorizadas.

9 Entonces que eso es lo que incluso comentábamos en su momento también a la señora
10 Ministra del IMAS, que incluso ella nos decía para el tema de uno de los proyectos de ley
11 que ella estaba manejando, de las personas que estaban en estado terminal y entonces
12 ella decía: "Es que ustedes no tienen por qué venirnos a decir que ustedes no pueden", y
13 con la cantaleta de ese día que llegó aquí a la Junta de que la ley, que ustedes son banco
14 de segundo piso.

15 Entonces, nosotros le decíamos ahí que estábamos en la misma situación, porque con el
16 tema de SINIRUBE no era un tema de que no quisiéramos, es un tema de que también por
17 reserva de ley efectivamente así lo dice, que eso es competencia de las entidades
18 autorizadas y que incluso ahora cuando hicimos las consultas, porque no fue que nosotros
19 no quisimos, dimos la lucha hasta el final, inclusive hicimos consultas a la oficina de
20 PRODHAB, para ver si las entidades autorizadas podían extender este convenio que
21 teníamos nosotros con SINIRUBE a las entidades autorizadas, porque en su momento tanto
22 el SINIRUBE y la Gerencia de SINIRUBE nos había dicho que sí en el Departamento Legal,
23 que sí se podía extender ese convenio en las entidades autorizadas... cuando se dio el
24 cambio de gobierno ya nos dijeron que no.

25 Entonces, ahí incluso llevamos hasta la consulta a la Procuraduría, y la Procuraduría
26 finalmente nos dijo que no, que lamentablemente no porque no todas las entidades
27 autorizadas eran públicas, ahora estamos con un reglamento que se hizo con uno de los
28 anteriores gobiernos, me parece que fue cuando estaba doña Irenne, la Ministra y tenemos
29 un reglamento que es ineficaz, porque igual para hacer la priorización y la selección que
30 estaba ahí documentado, no lo podemos aplicar, ¿por qué? porque igual aquí a nivel de
31 FOSUVI, la Dirección FOSUVI y ciertos funcionarios de aquí del Banco pueden hacer esa
32 selección, igual la consulta que hace ahora el Ministerio para ver si el terreno es apto... no
33 es apto, sino más bien, a dónde podría estar enfocada las necesidades habitacionales y
34 eventualmente a dónde podría estar concentrada las familias y cuando hicimos las pruebas

con el Ministerio de Vivienda, la Dirección FOSUVI y algunos funcionarios de Legal y demás, eso se hace rapidísimo, pero ya la hora de nosotros sentarnos a hacer los expedientes, igual ya no tendríamos nosotros la legitimación para hacerlo por reserva de ley.

Entonces, incluso ese fue uno de los temas que conversamos el año pasado con doña Grettel y en una de las intervenciones que yo había hecho era esa, cómo vamos a manejar ese tema, porque de momento estamos igual atados de manos tanto el BANHVI por ley y el Ministerio, para poder aplicar el tema de SINIRUBE, porque ya sabemos que incluso hasta por disposición de la Procuraduría nos dijo: "No, las entidades no", y con una normativa, con un reglamento que incluso fue aprobado por la Junta Directiva y llevado hasta consulta, formalizado y demás, ya ahora no es aplicable.

Entonces eso sí sería importante don Manuel, que el Ministerio dictando política pública y demás, se haga una modificación a la Ley del Sistema o ver cómo podríamos atenderlo para que se pueda manejar este tema, porque ya es la hora de seleccionar a los beneficiarios y escuchaba también a doña Laura, que ya como Presidenta electa ella decía en una de las charlas que tuvo en el CFIA, que ella quería modificar este tema de la selección de los beneficiarios, que esa era una de las cosas que ella tenía pensado en la estructuración del Banco y es un tema que yo creo que para todos también es importante, pero de momento ahora con SINIRUBE y ni con SINIRUBE lo hemos podido atender. Entonces creo que eso también sí es un tema que tenemos ahí sobre la mesa y que no lo hemos podido manejar.

Sr. Morales Alpizar: Muy rápidamente, en efecto, yo creo que es importante casi que ir programando esa revisión, doña Grettel me comentaba en estos días también como alguna inquietud sobre el tema de la aplicación del reglamento y eso, porque está vinculado con todos esos procesos y es que no solo es el reglamento, es la Directriz 54 que es la que operativiza ese reglamento y que está absolutamente vinculada a SINIRUBE... entonces yo creo que sí es un tema urgente, coincido con vos.

Sra. Masís Calderón: Perdón don Marcos, trabajarlo en equipo con la parte de BANHVI, Legal y demás.

Director Carazo Campos: Sí, es un tema muy extenso, yo creo que tendríamos más bien que hacer una sesión de trabajo, porque yo tengo muchos temas que hablar de eso, no lo voy a hacer porque ya llevamos 2 horas de sesión en un tema y creo que don Julián tiene que retirarse ahorita y yo hasta las 6 puedo estar lo más; don Walter tiene que retirarse ahorita a las 5:15, le agradecemos a don Manuel, esperemos después de ver el documento,

ver muchas cosas, aquí hay mucha tela que cortar, tema en las municipalidades, no es lo mismo un proyecto en Limón que un proyecto en Cartago, todo totalmente diferente, el tema del agua es complicado, los planes reguladores.

Creo que hay muchos temas que no solo el índice de desarrollo social, la concentración, creo que hay muchas más variables de las que usted acaba de hablar, pero eso lo podemos ver en su momento y creo que tenemos que llegar a un tema donde los proyectos se vean totalmente diferente de donde se vayan a elegir, pero me parece que ahí lo podemos ver más adelante.

Entonces gracias, don Manuel, esperamos la información y esperamos pronto volver a reunirse para este tema.

Sr. Morales Alpízar: A la orden, con mucho gusto y bueno, muchas gracias a ustedes por el espacio, buenas tardes.

[Se retira de la sesión el señor Morales Alpízar]

2° Propuesta de perfil del puesto de Gerente General. – CONTINUACIÓN

[Se incorpora a la sesión la señora Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa]

Sr. Muñoz Caravaca: Buenas tardes, Margoth, en vista del tema que se amplió bastante, el primer punto, entonces te pediría que seas muy ejecutiva con unas observaciones que pasó la gente de Doris Peters al documento del perfil del Gerente. Entonces te cedo la palabra y nada más vamos a los puntos específicos que generó Doris, por favor.

Sra. Campos Barrantes: De acuerdo, buenas tardes, les comparto el documento que nos remite Doris. Aquí les comento, se hicieron los ajustes que comentamos en Junta Directiva, todos fueron llevados al documento y ese fue el documento que se remitió.

Hacen tres observaciones puntuales, la primera es, ellos recomiendan que la parte que nosotros habíamos puesto como conocimientos deseables o con conocimientos necesarios o requeridos para el puesto, que don Luis me había pedido que dejáramos algunos como conocimientos obligatorios, ellos recomiendan que se ajuste la redacción de ese apartado, de manera que queden como conocimientos requeridos para el ejercicio del puesto, pensando en que no vayan a hacer una limitación para que podamos encontrar a una persona para que ocupe esa posición, esa es la primera.

La segunda observación que hacen es en relación con la formación académica, señala doña Adriana de Doris, que de acuerdo con la experiencia que han tenido ellos últimamente

1 para las postulaciones en puestos de Alta Gerencia, se han recibido a candidatos que el
2 grado académico que tienen es de bachiller con alguna maestría, ellos están recomendando
3 que nosotros en lugar de licenciatura pongamos bachiller, sin embargo, esta es una
4 observación que no podemos atender porque está establecido expresamente en la ley, que
5 el requisito es una licenciatura y por lo tanto, creo que eso no podemos y ni debemos
6 atenderlo.

7 Y la otra observación que hacen, ellos señalan que es conveniente que se haga precisión
8 en el requisito de experiencia, nosotros pusimos en el documento 5 años de experiencia en
9 el ámbito público y privado en... y pusimos entidades financieras, particularmente en
10 puestos de órganos de dirección o de Alta Gerencia, ella señala que agreguemos que dicha
11 experiencia deberá cumplir con los criterios de idoneidad para puestos de Alta Gerencia
12 establecidos en la normativa vigente aplicable conforme al CONASSIF 15-22; sin embargo,
13 yo creo que esto nosotros pues también lo tenemos cubierto, porque dentro de los requisitos
14 pusimos que tenían que cumplir con la Política de Idoneidad que tiene el Banco vigente y
15 ustedes, que fueron los que aprobaron esa política, saben que esa es una política
16 sumamente robusta que abarca y alcanza toda la normativa de SUGEF, que fue citada por
17 don Guillermo en la sesión anterior. Entonces esas son las únicas observaciones que ellos
18 están planteando.

19 **Director Carazo Campos:** Gracias, doña Margoth, ¿no sé si alguien tiene alguna consulta?
20 don Guillermo, adelante.

21 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Marcos. Vean, yo me voy a referir a las tres
22 observaciones que recibimos hoy a las 3 de la tarde, yo no sabía que había llegado esto,
23 me metí ahora a la computadora porque don Marcos lo dijo, pero esto nos llegó a las 3, no
24 obstante, tratando de ver que esto es urgente, como se señaló en la discusión cuando se
25 quería mantener, quiero dar una observación sobre los tres temas que plantea la compañía
26 reclutadora, no obstante, doña Margoth tengo una preocupación y es que la empresa nos
27 dice que no tuvo el tiempo suficiente para el análisis respectivo.

28 Yo estoy ahora en las tres observaciones porque me quiero referir a ellas, pero si don
29 Marcos ve el documento que nos manda don David, la empresa lo primero que nos dice es
30 el tiempo que les pidieron tener este criterio, no tuvieron el tiempo suficiente para poder ser
31 más... no me acuerdo cuál fue la palabra don Marco, más profundo su análisis, una cosa
32 así.

33 Bueno, yo creo que, si al final los miembros de Junta quieren ver estas consideraciones y
34 tomar una decisión, sería bueno que como seguimos esta relación con la empresa, se le

1 señale que tienen tiempo si en alguna de las observaciones no tuvieron tiempo para hacerla,
2 lo puedan desarrollar porque no hemos sacado todavía el concurso.

3 Yo vi las tres y quiero en esto tener claro de que yo por supuesto estoy de acuerdo en las
4 tres que plantearon, en la primera y Legal me ayuda, no es que al fin y al cabo se plantee
5 bachillerato con maestría, sino que los concursos se establecen como licenciados o un
6 rango superior, porque el tener una maestría reconocida, es tener un rango superior a la
7 licenciatura y ahí más que entonces señalar, efectivamente que tiene que ser licenciado o
8 un rango superior, pero lo dejaré a consideración de Legal para que lo estudie y lo analice,
9 porque yo en otras situaciones he visto... efectivamente tenemos maestrías reconocidas
10 que dan un grado académico superior; en el tema de la valoración de la formación
11 académica, incluso en ese tema se podría también conversar con SUGEF para ver si eso
12 procede.

13 En el tercero que señala que se establezca claramente dentro del requisito, cumplir el
14 acuerdo con la CONASSIF 15-22, estoy totalmente de acuerdo, así lo solicité yo cuando
15 hicimos las observaciones y más aún después de leer el informe de SUGEF en materia de
16 Política de Idoneidad.

17 Así que yo, por supuesto, estoy absolutamente de acuerdo en eso que como dice aquí, se
18 sugiere incorporar que dicha experiencia deberá cumplir con los criterios de idoneidad, para
19 puestos de Alta Gerencia establecidos en la normativa regente aplicable, conforme al
20 acuerdo 15-22 y señala entonces efectivamente el poder expresarlo.

21 Y sobre el punto uno, que lo dejé para el final, la pregunta doña Margoth es que yo siempre
22 he creído que hay conocimientos obligatorios y conocimientos preferibles, quería más
23 bien... porque incluso señalé que lo que está señalado debería ser obligatorio, ¿por qué de
24 la valoración suya con respecto a eso? Serían esos comentarios que quise hacer y ver si
25 me lo amplía la Administración y Legal y verlos, por favor.

26 **Director Carazo Campos:** Gracias, doña Margoth, tiene la mano levantada.

27 **Sra. Campos Barrantes:** Sí, gracias, don Marcos. Don Guillermo, efectivamente con
28 relación a lo del requisito académico, lo que pasa es que ellos lo que están señalando y lo
29 que ellos recomiendan es que nosotros pongamos como requisito bachiller con maestría y
30 el tema es que la Ley del Sistema establece tanto para miembros de Junta Directiva, como
31 para la Alta Gerencia que el requisito mínimo tiene que ser licenciatura, por eso es que yo
32 soy de la idea que no podemos poner bachiller, tiene que ser licenciatura con las maestrías
33 que quieran, pero el grado mínimo es licenciatura; ellos recomiendan que pongamos

1 bachiller, es lo que yo creo que no podemos aceptar. Con relación a lo de los
2 conocimientos...

3 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, para explicarme mejor, yo también doña Margoth
4 estuve de acuerdo, solo que en los procesos de contratación se señala licenciatura o rango
5 superior, ya ese rango superior es lo que tendrá que estudiar la Administración cuando se
6 señale la aplicación del criterio de idoneidad...

7 **Sra. Campos Barrantes:** Estoy de acuerdo y, perdón, con relación al requerimiento que
8 planteó usted, don Guillermo, que había pedido que la certificación de conocimientos en
9 banca, economía, finanzas y demás, efectivamente lo llevamos nosotros como un requisito,
10 pero hicimos esta aclaración que les estoy compartiendo en la pantalla, ¿por qué lo hicimos
11 así?, porque la ley establece la posibilidad de que quien ocupe el puesto de Gerente
12 pertenezca a esos campos, al campo de las ciencias económicas, la arquitectura,
13 ingeniería, ciencias sociales, derecho o carreras afines.

14 Si nosotros ponemos como requisito que la persona tenga certificaciones nacionales o
15 declaración jurada certificada de años laborados en los mismos campos, en economía,
16 banca, finanzas, administración, ingeniería o arquitectura, hablamos y lo conversamos don
17 Luis y creemos que nos enfrentamos a esta situación... es común en este momento y aquí
18 está don Walter, que me puede ratificar lo que digo, es común que haya profesionales,
19 ingenieros o arquitectos que saquen una maestría o una especialización en economía, en
20 administración, en administración de proyectos, eso es común, pero no es común que un
21 economista o un administrador saque una maestría en ingeniería, eso no es común, eso no
22 pasa.

23 Entonces por eso fue que lo separamos de la manera en la que les estoy proyectando en
24 la pantalla, que dice: "En caso de tratarse de licenciados en ingeniería y arquitectura,
25 ciencias sociales, derecho o carreras afines", se requiere adicionalmente, ahora sí, que
26 presente certificación o declaración jurada, que tiene conocimientos en economía, banca,
27 finanzas, que eso sí es posible y además es necesario.

28 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, doña Margoth. Yo no sé si leíste el informe de
29 SUGEF... ah, no, no podés verlo, el informe de SUGEF es privado, ¿es así, o me equivoco?

30 **Sra. Campos Barrantes:** Pero sí lo vi, el informe donde hablan de temas de idoneidad.

31 **Director Alvarado Herrera:** Nos llama la atención que el elemento de una declaración
32 jurada no es procedente, puede ser algo que se entregue, pero no es lo que la SUGEF
33 espera en materia e interpreto... lástima que hoy no se trajo el tema, porque ya esto lo

1 hubiéramos hablado, que tiene que ser certificaciones, es decir, el tema tiene que ser
2 comprobado.

3 Todo lo que pidamos, tanto en requisitos de formación como en requisitos de experiencia y
4 en cursos, que para mí también hay cursos deseables y los que son obligatorios, tiene que
5 traerse un mecanismo de certificación porque lo remito al informe de SUGEF, que nos llama
6 la atención que el tema de una declaración jurada no es un tema de comprobación.

7 **Sra. Campos Barrantes:** No, perfecto, lo podemos quitar y lo podemos dejar entonces
8 como certificaciones nacionales y certificaciones de años laborados que demuestren esos
9 conocimientos.

10 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto, y el último y tercero que estoy absolutamente claro
11 de dejarlo específico, así lo pedí, que se cumpla la 15-22, porque si hay algo que lo vamos
12 a ver el lunes, que nos reclama la SUGEF en materia de idoneidad es el cumplimiento de
13 la 15-22 en todos sus extremos.

14 **Sra. Campos Barrantes:** Eso lo referenciamos, don Guillermo, cuando ponemos como un
15 requisito obligatorio que cumplan con la Política de Idoneidad vigente en el Banco, que esa
16 Política de Idoneidad reúne todo lo que establece la normativa de la SUGEF, de acuerdo
17 con lo que ustedes aprobaron recientemente.

18 **Sra. Masís Calderón:** Doña Margoth, perdón que la interrumpa, yo diría que para más
19 claridad deberían de publicarla ahí o adjuntar la política, para que sea más transparente o
20 citarla.

21 **Sra. Campos Barrantes:** Totalmente, de hecho, a los compañeros de Doris se le les remitió
22 la política, para que ellos la verificaran y la revisaran.

23 **Sra. Masís Calderón:** Y tal vez ahí en la parte de arriba, doña Margoth, para hacer
24 referencia... yo sé que tiene levantada la mano doña Eloísa, pero para tal vez no perder el
25 hilo, ahí donde ustedes hablan de certificaciones nacionales, están restringiendo que no
26 podría tener cuando dice: "En caso de tratarse de licenciados en ingeniería, arquitectura,
27 se requiere adicionalmente certificaciones nacionales", ¿qué es?, que no pueden presentar
28 certificación, no podrían decir que tienen experiencia de empresas extranjeras.

29 **Sra. Campos Barrantes:** No, sí se podría, lo que pasa es que no sé si recuerdan que don
30 Luis en la sesión anterior, él mencionó que conseguir certificaciones extranjeras era
31 sumamente difícil y que por eso fue por lo que se quitó, pero podría ponerse certificaciones
32 nacionales y/o extranjeras para que no queden excluyentes.

33 **Sra. Masís Calderón:** Ahí estamos diciendo que es de experiencia de certificación de años
34 laborados de empresas extranjeras, entonces está como raro que le diga, "Certificación de

1 nacionales, pero también estoy pidiendo certificación de años laborados en empresas
2 extranjeras", entonces es certificación de la experiencia que tenga, donde sea.

3 Ahí eso ya corresponde a mí como interesado ver cómo hago para presentarle y cómo hago
4 para conseguirlo.

5 **Sra. Campos Barrantes:** Me parece muy válida la observación y creo que ya ahí con eso
6 quedaría cubierto.

7 **Director Alvarado Herrera:** Don Marcos, termino para continuar, porque incluso se nos
8 van algunos, estoy de acuerdo en las tres observaciones. La primera, por supuesto,
9 volviendo a señalar que es grado de licenciado o rango superior; la segunda que se refiere
10 entonces a la certificación y por supuesto, tener requisitos indispensables... indispensables
11 no es la palabra, ya hablé de eso; y lo tercero, el tema la 15-22 por lo ya señalado, pero
12 hice este resumen don Marcos, porque también lo que quiero es que quede claro en el
13 acuerdo que por lo señalado por la empresa, que nos dice que no tuvo el tiempo suficiente
14 para ahondar en el perfil, sepa la empresa que efectivamente tienen el tiempo por si quieren
15 otra vez ver algún tema relacionado al perfil del Gerente. Yo no sé si me expliqué don
16 Marcos.

17 **Director Carazo Campos:** Sí, está claro, igual ellos dicen ahí que con esto ya ellos pueden
18 avanzar en el correo, podemos avanzar en la preparación de los insumos, del proceso y las
19 herramientas de evaluación que se utilizarán para programar una presentación de las
20 herramientas y estructuras de valoración. Entonces creo que también ya lo dejan claro, no
21 le veo problema, muchas gracias, don Guillermo por los aportes.

22 **Director Alvarado Herrera:** Hay tiempo por si ellos quieren profundizar, gracias.

23 **Director Carazo Campos:** Doña Eloísa, usted tiene la mano levantada.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, muy rápido, no tiene mucho tiempo, no le sigamos dando
25 largas al asunto, pero Margoth, perdón, es que yo entendí mal esta parte donde habla lo
26 que están viendo de las certificaciones, ¿me lo puede poner otra vez?

27 **Sra. Campos Barrantes:** En el perfil.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, cuando yo me lo leía "certificaciones nacionales", dice, " y/o
29 extranjeras", pareciera que como es un requisito adicional que tiene que presentar
30 nacionales y extranjeras, "y certificación de años laborados en empresas nacionales o
31 extranjeras", de pronto me da la impresión como que...

32 **Sra. Campos Barrantes:** Fueran necesarias las dos.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Exactamente, eso sería todo, gracias.

34 **Sra. Campos Barrantes:** De acuerdo.

Director Carazo Campos: Doña Lina, adelante. Gracias, Eloísa.

Directora Barrantes Castegnaro: Gracias, era sobre lo mismo, sobre que las certificaciones deben ser cualquiera y coincido con Eloísa que tampoco es que le tengamos que dar eternamente tiempo, Dios libre. Decirles, "No, no se preocupen, tienen tiempo", no tenemos, por eso les estamos poniendo plazos, necesitamos que sea rápido.

Director Carazo Campos: Que avancen, sí... gracias, Lina. Yo creo que estamos claros, ¿nadie más tiene ninguna observación? ¿don Julián ya no está?

Director Arias Varela: Sí, aquí estoy, pero apenas terminamos el tema, tengo que retirarme.

Director Carazo Campos: No, si tenías alguna observación o si estamos claros.

Director Arias Varela: No, de acuerdo.

Director Carazo Campos: Okey, ¿esto hay que someterlo a votación, doña Margoth o Walter?

Sra. Campos Barrantes: El perfil sí es importante que quede aprobado por ustedes, porque es un puesto que reporta la Junta Directiva, entonces sí es importante que el perfil quede aprobado por ustedes para que así sea publicado.

Director Arias Varela: Yo ahí sí les pediría, yo no sé si la Ministra tuvo chance de ver las observaciones y ella hacer revisión final.

Director Carazo Campos: Sí, pero el perfil no lo estamos aprobando en este momento, doña Margoth.

Director Arias Varela: Sí, yo creo que es eso lo que nos está diciendo, ¿no?

Sra. Campos Barrantes: Sería bueno aprobarlo para poderlo mandar a Doris, para que ellos monten las bases del concurso. Ahora puedo pasárselos para que lo vean por correo y no sé, como ustedes lo definen, con los cambios que quedaron, incorporar las dos recomendaciones de Doris, porque la de bachiller ya dijimos que no y se los paso.

Director Carazo Campos: Y lo aprobamos el lunes con doña Grettel.

Sra. Campos Barrantes: Pero de una vez le digo a Doris que vaya trabajando con eso.

Director Carazo Campos: Claro, que adelanten, que camine y más bien, si tiene alguna otra observación, como ellos dijeron que no pudieron profundizar, de aquí al lunes que se la haga llegar a ustedes cualquier cosa.

Sra. Campos Barrantes: ¿Cuándo esperan ustedes que ellos les presenten la propuesta?

Directora Ulibarri Pernús: El lunes, yo creo que esto que hemos cambiado son dos detallitos, que no cambian en nada la lógica del puesto, más bien se mejoran... yo lo dejaría aprobado.

Ahora, cualquier cosa si la Ministra tiene algún comentario que estoy segura de que no va a tener ninguno, entonces vemos, pero para que vaya avanzando esta gente.

Director Arias Varela: Yo prefiero esperar de mi parte, si lo quieren someter a votación.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Por qué no lo sometemos a votación y lo votamos condicionado a las observaciones de Grettel? es decir, si Grettel no tiene ninguna observación, yo coincido con Eloísa que probablemente no las tendrá, porque lo hemos conversado largamente, se da por votado y si Grettel tiene observaciones, lo volvemos a ver, por supuesto.

Directora Ulibarri Pernús: Lo vemos el lunes cualquier cosa, pero de una vez, yo estoy de acuerdo con Lina, condicionado.

Sra. Campos Barrantes: Perdón, un segundo porque no conozco mucho la dinámica, no se trata un poco de eso de cuando ustedes aprueban algo, aunque no quede en firme, lo aprueban, queda en firme hasta la siguiente sesión y ahí dan chance de revisar, ¿no es cierto?

Directora Ulibarri Pernús: No, no queda en firme en la siguiente sesión, si no hasta que salga el acta de esta sesión, entonces ahí sí es más largo.

Directora Barrantes Castegnaro: Votémoslo condicionado a la opinión de Grettel, ¿te parece, Julián?

Director Carazo Campos: Nada más preguntarle a doña Margoth, ¿que quede aprobado o no, de aquí al lunes no atrasa que avance la empresa?

Sra. Campos Barrantes: Ya le digo, yo en este mismo momento hago los ajustes, se lo remito a don David para que quede la versión final, para que ustedes lo circulen y se lo hago llegar a doña Adriana inmediatamente, para que ella trabaje que con ese y cualquier cosa se ajusta después, no creo que sea mayor complicación.

Sr. López Pacheco: Mejor así, el lunes.

Director Carazo Campos: Sí, yo diría que lo veamos el lunes y lo aprobamos de primero, lo ponemos de primero don Walter y que Margoth se agarre con ellos para que vayan avanzando con esto.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, no hay ningún problema.

Sra. Masís Calderón: Someterlo a votación no se puede y dejarlo, así como está diciendo Margoth, porque de todas formas, aunque no sea en firme, no se puede, ni condicionado ni no condicionado.

Entonces aquí lo que me parece es que ya le pueden decir a ella que cuáles cambios de estos les pareció y cuáles no, ya mañana es viernes, no vamos a avanzar mucho, ya tendría

que decirle que la Ministra igual los vea... me parece en todo caso que doña Grettel lo que dijo ahora es, vayan viéndolo porque esto urge e igual si ella de aquí al lunes, incluso la misma empresa tiene que verlo con más detalle y si no ya lunes lo vean de punto uno y de una vez lo aprueban en firme y que ya el lunes a primera hora le avisan, después de a las 3:30 de la tarde ya está aprobado en firme y vaya trabajando para que lo publiquen martes o miércoles y listo.

Sr. Muñoz Caravaca: Totalmente correcto, yo creo que no tenemos que andar corriendo, podemos tal vez meter las patas en temas de normativa y legalidad; yo prefiero hacerlo así como lo está sugiriendo la licenciada, para que ya quede en firme bien el lunes, lo podemos poner de primer punto.

Sra. Campos Barrantes: Perdón, pero don Guillermo tiene la manita levantada desde hace rato.

Director Carazo Campos: Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Primero, de esto último estoy de acuerdo y lo veríamos el lunes, por supuesto alguien que le informe a la Ministra lo que hemos analizado hoy, pero quería dejar claro este tema de que yo no le estoy pidiendo a la empresa dure todo el tiempo del mundo.

Como viene un proceso que ya lo explicó de continuidad, efectivamente si ellos tienen otra observación en materia de perfil, que nos lo pudieran expresar en cualquier momento, porque quienes leímos el correo claramente exponen que no tuvieron el tiempo para profundizarlo, gracias.

Director Carazo Campos: Doña Grettel me acaba de poner un mensaje, "Marcos, voten hoy lo de la Gerencia, eso debe caminar", y ya le dije que le íbamos a dar chance a ella y me dijo, "No, no es necesario".

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Director Carazo Campos: Gracias, compañeros.

Sra. Campos Barrantes: Señores, me retiro, que estén bien.

1 **Director Carazo Campos:** Gracias, doña Margoth, buenas tardes.

2 [Se retira de la sesión la señora Campos Barrantes]

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don Marcos, ya estoy llamando a doña Mariella Salas y estoy
4 incorporando a Carlos Castro para que me sustituya en esta media hora que falta, para
5 terminar la sesión.

6 **Director Arias Varela:** Yo debo retirarme, compañeros.

7 **Director Carazo Campos:** Buenas tardes, don Julián.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don Julián, ¿no se puede quedar un momentito para ver este tema?
9 porque vieras que es importante.

10 **Director Arias Varela:** Yo sé que todos son importantes, pero es que vieras que no me da
11 chance.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es la declaración de infructuosidad del proyecto Corales Bambú.

13 **Director Arias Varela:** No me da chance, les agradezco, hasta luego.

14 **Director Carazo Campos:** Sí, no va a quedar en firme.

15 **Director Alvarado Herrera:** Más bien, entonces veamos el resto de los temas el lunes, don
16 Marcos.

17 **Director Carazo Campos:** Sí, correcto, no sé don Walter si vemos ese o no lo vemos
18 porque ya no va a quedar en firme.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Cuándo quería la firmeza, don David? si lo aprueban hoy, ¿cuándo
20 quedaría la firmeza?

21 **Director Carazo Campos:** Hasta que aprobemos el acta.

22 **Sr. López Pacheco:** En ese caso es más rápido que se vea el lunes.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo preferiría mejor don Marcos, porque vieras que sí es urgente,

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Hay un tema ahí que ya tiene tres sesiones de estar puesto.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, el informe de gestión FONAVI o el de propuesta de evaluación
26 de calificación, pero igual yo preferiría verlo el lunes también don Marcos.

27 **Director Carazo Campos:** Okey, dejemos la sesión aquí entonces y pongamos esos para
28 el lunes.

29 **Sra. Masís Calderón:** Nada más como sugerencia, lo que habíamos hablado de las
30 agendas, igual cuando es una sesión extraordinaria, en principio los temas que no se vieron
31 en la ordinaria, si es que no quedaron deberían pasar de primero a la sesión extraordinaria
32 y como hoy que quedaron temas en la extraordinaria, deben de agendarse de primero en
33 las ordinarias.

1 **Director Carazo Campos:** Sí, lo que pasa es que hoy perdimos una hora hablando de un
2 tema que no estaba ni en agenda, entonces eso fue lo que nos mató.

3 **Sra. Masís Calderón:** Pero entonces nada más para que estos temas que quedaron aquí
4 en la extraordinaria, que se agenden si o si de primero en la ordinaria para que no perdamos
5 el hilo.

6 **Director Alvarado Herrera:** Don Marcos, perdón, así lo dice el Reglamento de Junta,
7 entonces quien tiene que ver estos temas que recuerda doña Ericka es la Ministra y el
8 Gerente.

9 **Director Carazo Campos:** Buenas tardes a todos, gracias.

10 *****

11
12 Siendo las diecisiete horas con cuarenta minutos, se levanta la sesión.

13 *****

14

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 09-2026****DEL 05 DE FEBRERO DE 2026****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 03-2026, del 15 de enero de 2026, y por medio del oficio BANHVI-SGF-OF-0010-2026, del 23 de enero de 2026, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de este Órgano Colegiado una propuesta para modificar el perfil del puesto de Gerente General de este Banco, detallando las funciones, responsabilidades, requisitos y competencias requeridas para el adecuado desempeño del cargo.

Segundo: Que dicha propuesta ha sido discutida en la sesión 08-2026, del 02 de febrero de 2026; ocasión en la que se ha convenido en someterla a la valoración técnica de la empresa Doris Peters & Asociados, junto con las observaciones planteadas por los miembros de esta Junta Directiva, con el propósito de contar con mayores elementos de juicio para resolver la propuesta de la Administración.

Tercero: Que con base en lo anterior y una vez conocido el criterio técnico de la empresa Doris Peters & Asociados, lo que procede es modificar el perfil del puesto del Gerente General del BANHVI en los términos que se indican en la presente resolución.

Por tanto, se acuerda:

Modificar el perfil del puesto de Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, para que se lea de la siguiente forma:

	<i>Gerente General</i>	Fecha revisión:
		Fecha emisión: 30/10/2023

Puesto de jefatura inmediato:	Elaborado por: Bermúdez Méndez & Asociados. S.A.
	Aprobado por:
	Homologado:
Puestos incluidos en la clase:	Gerente General
Valoración de la Clase	Gerente General
Factores	Puntos
Dificultad	190
Supervisión	95
Responsabilidad	190.01
Consecuencia del error	137.21
Formación	240
Total de puntos	852.22

A. NATURALEZA DEL TRABAJO

El Gerente General del Banco Hipotecario tiene la responsabilidad de liderar integralmente los procesos de planeamiento, dirección, organización, coordinación, evaluación y supervisión de las actividades técnicas y administrativas de la Institución.

Asimismo, le corresponde impulsar la dinamización y modernización del Banco como entidad de segundo piso, mediante la formulación e implementación de estrategias de mediano y largo plazo que fortalezcan su desempeño institucional y su rol articulador dentro del sistema financiero y de vivienda.

En el ejercicio de sus funciones, el Gerente General deberá gestionar activamente las relaciones interinstitucionales y sectoriales, conducir procesos de negociación y resolución de conflictos inherentes a la operación del Banco y asegurar que las decisiones estratégicas se adopten en contextos de alta complejidad técnica, regulatoria y organizacional.

Todas las estrategias y actuaciones deberán mantenerse alineadas con los objetivos institucionales definidos por la Junta Directiva, contribuyendo a la sostenibilidad financiera, la eficiencia operativa y el cumplimiento del mandato legal del Banco.

B. DESCRIPCIÓN DE TAREAS GENERALES

1. Solicitar y aprobar la elaboración de planes, programas y proyectos, a fin de ordenar el trabajo y procurar un mejor aprovechamiento de los recursos.
2. Instruir cambios y mejoras a los procedimientos, mecanismos de evaluación y control, normas y reglamentos, políticas y sistemas de información, equipos de cómputo diverso

y comunicación, a fin de contribuir a la actualización y mejoramiento de dichos instrumentos.

3. Participar activamente en reuniones con actores políticos, sociales, financieros, de fiscalización y control, superiores jerárquicos, compañeros de equipo de trabajo, con el propósito de coordinar actividades, mejorar métodos de trabajo, analizar y resolver problemas que se presentan en el desarrollo de las labores, evaluar programas, procesos, actualizar conocimientos, proponer cambios, ajustes y soluciones diversas.

4. Atender en tiempo y forma consultas verbales o por escrito de actores políticos, sociales, financieros, de fiscalización y control, superiores jerárquicos, compañeros de equipo de trabajo y público en general, relacionadas con las actividades que realiza.

5. Velar por la correcta aplicación de normas, disposiciones, leyes y reglamentos que rigen las diferentes actividades que desarrolla la institución.

6. Revisar, corregir y firmar documentos variados, producto de la labor que realiza y velar por su correcto trámite o ejecución.

7. Aplicar diferentes controles sobre los trabajos bajo su responsabilidad y velar porque estos se cumplan de acuerdo con los programas, fechas y plazos establecidos.

8. Validar mediante análisis de sus equipos a cargo la efectividad de sistemas, instrumentos, métodos, procedimientos y registros y proponer los ajustes o cambios

9. Participar activamente, colaborar y cumplir con todas las políticas, procedimientos y regulaciones relativas al aseguramiento de la calidad que desarrolle e implemente la Institución.

10. Establecer el proceder, juntamente con el equipo técnico, para la resolución de situaciones de riesgo y siniestros que se presenten en la Organización.

11. Refrendar con firma digital los actos que le corresponden en su condición de gerente general, proporcionando seguridad mediante afirmación con firma digital que ha tomado todas las medidas, para proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal, así como para exigir confiabilidad y oportunidad de la información veraz y oportuna para garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones y cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.

C. DIFICULTAD:

Realiza labores gerenciales donde le corresponde formular y evaluar políticas que tienen trascendencia institucional con impacto intersectorial y nacional. La naturaleza del puesto le exige estar en contacto permanente con órganos del más alto nivel tanto en instituciones públicas como con instituciones del sector financiero y social del país.

D. SUPERVISIÓN

Recibida:

El marco de acción está definido en la Ley del Sistema, las políticas públicas que corresponde atender y los planes y programas a nivel Estratégico. El grado de independencia para actuar es máximo. Sus decisiones son de máxima importancia, por tanto, la forma de supervisión es por el cumplimiento de objetivos a nivel de la Junta Directiva.

Ejercida:

Le corresponde ejercer supervisión por puestos profesionales, en forma directa y de forma indirecta supervisa, los Macroprocesos y Procesos de la Organización.

E. RESPONSABILIDADES**1. Funciones**

Por el tipo de labor realizada se clasifica en un nivel de labores de profesionales estratégicas de rango Institucional. La responsabilidad que asume por la seguridad de otras personas es máxima. La confidencialidad de la información que maneja es máxima.

2. Relación de Trabajo

Por el desempeño de sus labores, las relaciones recaen sobre ~~compañeros~~ funcionarios de otras Direcciones, Departamentos, miembros de Junta Directiva, Entes públicos y privados. La forma y la frecuencia de las relaciones se dan frecuentemente de forma personal, telefónica y por escrito, con el propósito de manejar asuntos estratégicos. Maneja asuntos estratégicos a nivel gerencial y vela porque se cumplan los planes y políticas de rango de la institución.

F. CONSECUENCIA DEL ERROR**1. Daño físico.**

Las lesiones que le pueden ocurrir la persona funcionaria o a terceras personas por causa de un error cometido en el ejercicio de sus funciones se estiman que pueden ser lesiones de poca consideración.

2. Daño funcional operacional.

El atraso o trastorno que puede generar este puesto, ante la eventualidad de un error cometido, afectaría actividades a nivel interno y externo de la organización.

3. Daños materiales, equipo y valores.

Los errores pueden generar perjuicios a la organización, por cuanto pueden significar la pérdida o deterioro de materiales, equipo o valores, que por la actividad propia del puesto, son valorados de gran cuantía.

G. CARGOS**Nombre del Puesto o Cargo:**

Gerente General

Objetivo:

Dirigir la gestión integral del Banco Hipotecario de la Vivienda, asegurando el cumplimiento del mandato establecido en la Ley N.º 7052 y sus reformas, así como de los reglamentos, directrices y acuerdos emitidos por la Junta Directiva, con un enfoque estratégico orientado a la dinamización, modernización y fortalecimiento del Banco como entidad financiera de segundo piso.

El Gerente General tendrá como objetivo impulsar una gestión institucional eficiente, oportuna y articulada, que fortalezca la colocación de recursos, optimice la relación con los

actores del sistema financiero y de vivienda, y consolide al BANHVI como un ente articulador y facilitador del desarrollo habitacional del país.

Asimismo, deberá conducir procesos de negociación, toma de decisiones estratégicas y resolución de conflictos institucionales, garantizando que las actuaciones del Banco se desarrollen bajo criterios de sostenibilidad financiera, eficiencia operativa, transparencia y apego al ordenamiento jurídico vigente.

Producto:

- Definición y formulación de planes estratégicos, planes operativos y políticas institucionales.
- Planificación, dirección y coordinación de actividades en base a acuerdos de la unidad directiva.
- Presentación de resultados y actividades a la Junta Directiva e instancias de supervisión y fiscalización.

Meta:

- Formular políticas organizacionales efectivas en al menos un 90% de los casos.
- Planificar, dirigir y coordinar actividades de manera eficiente en un 100% de las situaciones.
- Presentar resultados y actividades de forma clara y precisa en un 100% de las ocasiones.

Deberes y responsabilidades:

- Programar, dirigir, coordinar y supervisar las actividades necesarias para el cumplimiento de los objetivos estratégicos del Banco, dentro de los lineamientos de política general fijados por la Junta Directiva y el marco legal vigente.
- Establecer y proponer a la Junta Directiva las políticas generales de la Institución, así como impulsar ajustes estratégicos, operativos y organizacionales que fortalezcan la eficiencia, oportunidad y sostenibilidad de la gestión del Banco como entidad financiera de segundo piso.
- Ejercer la administración superior del Banco, vigilando la adecuada organización, operación y coordinación de todas sus dependencias, y asegurando el cumplimiento de los acuerdos de la Junta Directiva, así como de las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables.
- Formular, presentar a la Junta Directiva para su conocimiento y aprobación, y ejecutar el presupuesto anual del Banco, sus modificaciones y la correspondiente liquidación presupuestaria, garantizando su alineación con los objetivos estratégicos institucionales, la sostenibilidad financiera y la correcta administración del patrimonio público.
- Proponer a la Junta Directiva la creación, modificación o supresión de plazas, servicios y estructuras organizativas indispensables para el adecuado funcionamiento del Banco, conforme a los estudios técnicos y al marco normativo vigente.
- Nombrar, promover, trasladar, conceder licencias, imponer sanciones y remover al personal subalterno del Banco, de conformidad con los reglamentos internos, el escalafón institucional y la normativa aplicable.

- Ejecutar y hacer ejecutar los reglamentos, acuerdos y resoluciones que dicte la Junta Directiva, asegurando su correcta implementación en toda la organización.
- Suministrar a la Junta Directiva información completa, veraz, oportuna y suficiente que permita el ejercicio efectivo del buen gobierno corporativo y la toma de decisiones estratégicas informadas.
- Conducir y liderar procesos de negociación estratégica con actores públicos y privados del sistema financiero y de vivienda, orientados a facilitar la colocación de recursos, resolver cuellos de botella operativos y fortalecer la articulación interinstitucional.
- Gestionar y resolver conflictos institucionales y sectoriales que incidan en el cumplimiento de los objetivos del Banco, adoptando decisiones técnicas oportunas en contextos de alta complejidad regulatoria, organizacional y política.
- Autorizar con su firma, conjuntamente con la Presidencia de la Junta Directiva cuando corresponda, la memoria anual y demás documentos que señalen la Ley N.º 7052, sus reglamentos y los acuerdos de la Junta Directiva.
- Ejercer la representación legal del Banco, judicial y extrajudicialmente, de conformidad con la Ley y las disposiciones internas aplicables.
- Delegar atribuciones en la Subgerencia General u otros funcionarios del Banco, salvo en aquellos casos en que su intervención personal sea legalmente obligatoria.
- Identificar, evaluar, controlar, mitigar y reportar oportunamente los riesgos estratégicos, operativos, financieros, legales y reputacionales asociados a la gestión del Banco, conforme a los lineamientos institucionales establecidos.
- Ejercer las demás funciones que le correspondan de conformidad con la Ley N.º 7052, sus reglamentos, las disposiciones legales aplicables y los acuerdos de la Junta Directiva.

Competencias y Grado de Dominio:

Competencias	Nivel
Liderazgo y Gestión de Equipos: Capacidad para dirigir, motivar y desarrollar equipos de trabajo, promoviendo un ambiente de responsabilidad, colaboración y alto desempeño, con énfasis en liderazgo en contextos de cambio organizacional, resistencia interna y transformación institucional.	4
Relaciones Interinstitucionales y Redes: Capacidad para establecer, mantener y fortalecer relaciones con entidades públicas y privadas del sistema financiero y de vivienda, representando al Banco en diversos escenarios institucionales. Se refuerza con un enfoque explícito en negociación estratégica, manejo de intereses contrapuestos y construcción de acuerdos sostenibles.	4
Orientación al Cliente y Servicio al Público: Habilidad para entender las necesidades y expectativas de los clientes, ya sean empresas constructoras o entidades intermediarias, y ofrecer soluciones que generen valor y satisfacción. Esta competencia implica una actitud proactiva, habilidades de	3

comunicación y una comprensión profunda del sector de la vivienda y sus dinámicas.	
Inteligencia Emocional: Capacidad para reconocer, entender y manejar las propias emociones, así como la habilidad para reconocer, interpretar y responder adecuadamente a las emociones de los demás. Esta competencia permite interactuar de manera efectiva con colegas, clientes y otras partes interesadas, evitando conflictos y facilitando la comunicación.	3
Resiliencia: Habilidad para enfrentar y superar adversidades, desafíos o situaciones estresantes, manteniendo un equilibrio emocional y una actitud positiva. Es la capacidad de adaptarse y recuperarse rápidamente de las dificultades, manteniendo la claridad y el enfoque en los objetivos.	3
Toma de Decisiones Éticas: Aptitud para evaluar y actuar en diversas situaciones desde un enfoque ético, considerando los impactos y consecuencias para todas las partes involucradas. En un banco, donde se manejan fondos y proyectos de gran envergadura, esta competencia es esencial para generar confianza y credibilidad.	4
Empatía y Orientación al Cliente: Habilidad para ponerse en el lugar del otro, entender sus necesidades, preocupaciones y expectativas. En el ámbito bancario, especialmente en un banco hipotecario, entender las preocupaciones y aspiraciones de los clientes es esencial para ofrecer soluciones adecuadas y generar una relación de confianza.	3
Negociación Estratégica y Manejo de Actores Complejos: Capacidad para conducir negociaciones de alto nivel con actores públicos y privados, gestionando intereses divergentes, conflictos potenciales y escenarios de presión, con el fin de alcanzar acuerdos que favorezcan el cumplimiento del mandato institucional del Banco.	4
Gestión y Resolución de Conflictos Institucionales: Habilidad para identificar, intervenir y resolver conflictos organizacionales e interinstitucionales que incidan en la ejecución de políticas, programas y objetivos estratégicos, adoptando decisiones técnicas oportunas y sostenibles.	4
Gestión bajo Presión Política e Institucional: Capacidad para ejercer el liderazgo y la toma de decisiones estratégicas en contextos de alta exposición pública, presión política, control externo y escrutinio institucional, manteniendo el apego al marco legal, la gobernanza y los objetivos del Banco.	4

1

Nivel	Criterio cualitativo	Definición
1	INICIAL	Se demuestra los comportamientos en un nivel básico. Se asocia con la capacidad de reconocer sus habilidades personales y emplearlas para liderarse a sí mismo. La competencia se encuentra en su primera etapa de desarrollo y se puede aplicar a un nivel personal.
2	INTERMEDIO	Los comportamientos asociados a la competencia se encuentran en proceso de mayor desarrollo. La capacidad de aplicar sus habilidades a nivel personal se suma a la de emplear sus fortalezas para gestionar la efectividad de su trabajo.
3	AVANZADO	Se demuestra comportamientos en un nivel superior en donde se aplican los conocimientos, habilidades y actitudes con

Nivel	Criterio cualitativo	Definición
		mayor dominio, en un nivel personal, en la ejecución de su trabajo, las interrelaciones y coordinación con otras personas.
4	DOMINANTE	Las competencias se demuestran en un grado máximo de dominio y representan un modelo o rol a seguir para otras personas, en tanto se ejecutan a nivel individual, en función de la efectividad del trabajo y se reflejan de manera constructiva en la relación con las personas.

Conocimientos Deseables:

- ✓ Resolución de Conflictos: En un entorno donde se deben tomar decisiones importantes y gestionar relaciones con proveedores, la capacidad de resolver conflictos de manera efectiva es crucial para mantener un ambiente de trabajo armonioso y resolver disputas de manera justa.
- ✓ Toma de Decisiones Estratégicas: Dado que el puesto requiere aplicar criterio en la solución de problemas, la capacidad de tomar de decisiones estratégicas es necesaria para tomar decisiones informadas y acertadas en situaciones complejas.
- ✓ Gestión del Tiempo y Productividad: Ayuda a optimizar su tiempo y ser más productivo en la ejecución de sus tareas, lo que es esencial en un entorno donde se manejan múltiples actividades y plazos.
- ✓ Administración de Proveedores: Dado que este puesto mantiene contacto con proveedores, es importante gestionar las relaciones con los proveedores de manera eficaz, incluyendo temas como la evaluación de proveedores, negociación de contratos y seguimiento de entregas.

Conocimientos Requeridos para el puesto:

- ✓ Contratación Pública: Dado que el puesto se encarga de coordinar actividades relacionadas con la adquisición de bienes y servicios siguiendo la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, conocimientos sobre esta legislación es esencial para comprender y aplicar los procesos de adquisición de manera adecuada.
- ✓ Gestión de Proyectos: Como parte de la responsabilidad del Banco Hipotecario de contratar el diseño de proyectos habitacionales, la gestión de proyectos permitirá entender los aspectos clave de planificación, ejecución y seguimiento de proyectos de construcción de viviendas.
- ✓ Ética Profesional y Cumplimiento Normativo: Dado que el puesto implica tomar decisiones que afectan la contratación de bienes y servicios, la ética profesional y cumplimiento normativo es fundamental para garantizar que todas las acciones se realicen de manera ética y cumpliendo con las regulaciones vigentes.
- ✓ Amplios conocimientos y experiencia en Economía, Banca, Finanzas o Administración.

Requisitos Académicos:

Licenciatura en una carrera universitaria en áreas de ciencias económicas, arquitectura, ingeniería, ciencias sociales, derecho o carreras afines.

Formación complementaria necesaria:

- Conocimientos comprobables en gestión de riesgos, planificación estratégica y regulaciones financieras.
- Conocimientos comprobables en normativa SUGEF.

En caso de tratarse de licenciados en ingeniería, arquitectura, ciencias sociales, derecho o carreras afines, se requiere, adicionalmente:

- Certificaciones nacionales y/o extranjeras de conocimientos y experiencia en los siguientes campos: Economía, Banca, Finanzas, Administración.

Requisitos de Experiencia:

Al menos cinco años de experiencia en el ámbito público y privado en:

- Materia económica, financiera, bancaria o de administración
- Sectores de vivienda y asuntos relacionados al desarrollo económico y social del país
- Entidades financieras, particularmente, en puestos de Órganos de Dirección o de Alta Gerencia.
- Dicha experiencia deberá cumplir con los criterios de idoneidad para puestos de Alta Gerencia establecidos en la normativa vigente aplicable, conforme al Acuerdo CONASIF 15-22

Requisitos Legales:

- Incorporado al Colegio Profesional que corresponda en los casos donde se exigido por el colegio profesional.
- Adquirir una Póliza de Fidelidad (Art. 13 Ley Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos y su Reglamento).
- No figurar en listas vinculadas con legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo.
- Cumplir con la política de idoneidad vigente en el Banco y suscribir las declaraciones respectivas.
- Cumplir lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 16 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley 7052

Modalidad de trabajo:

Teletrabajable, Híbrido o Presencial.

Acuerdo Unánime y Firme.-
