

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 13-2026

DEL 26 DE FEBRERO DE 2026

(Acta grabada en soporte digital)

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

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

Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, la señora Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos; y la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien se incorpora a las 15:25 horas.

Ausente con justificación: Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Loma Linda. (oficio BANHVI-GG-OF-0125-2026)

2º. Propuesta de actualización de los rangos de costos de viviendas, tanto para casos de Bono Ordinario como para casos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-0136-2026)

3º. Propuesta de modificación presupuestaria No.1-2026. (Oficios BANHVI-SGF-OF-0019-2026 y BANHVI-DFC-OF-028-2026)

1º Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Loma Linda

[Se incorporan a la sesión los señores Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI; así como Esteban Serrano Chavarría y Maureen Barrantes González, funcionarios del Departamento Técnico]

Directora Presidente: Iniciamos... compañeros, vean, me han contado lastimosamente que hay varios que se tienen que retirar temprano, les iba a pedir ser muy ejecutivos hoy, por favor, porque no sé, varios me escribieron como tres o cuatro, como que se retiran en una hora, hora y media, cosas así. Entonces que tengamos la hora y media más productiva del mundo.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, doña Grettel.

Directora Presidente: Listo, bienvenidos a la Sesión Extraordinaria del jueves 26 de febrero del 2026, número 13, iniciamos entonces con el punto número uno de la agenda, que es la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Loma Linda.

Sr. Muñoz Caravaca: Ya tenemos a Mariella y a Esteban acá. Adelante, Mariella y Esteban.

Sra. Salas Rodríguez: Buenas tardes a todos, esta es la presentación del informe técnico-administrativo realizado por la Dirección FOSUVI y responde específicamente al conocimiento que esta Junta Directiva tuvo en la sesión del lunes 23 de febrero del proyecto habitacional Loma Linda, donde se empezaron a formular diversas consultas relacionadas con el proyecto. Entonces se presenta un poco la justificación técnica de todas las intervenciones propuestas, el contexto contractual y todo el tema de la procedencia de la figura utilizada para su reactivación, esto ya había sido inclusive aprobado por este órgano colegiado en diciembre anterior y se vuelve otra vez entonces a presentar para consideración de la Junta, el financiamiento adicional para la reactivación y poder atender de manera ordenada toda la finalización del proyecto Loma Linda. Para eso entonces le voy a ceder la palabra al ingeniero Esteban Serrano, jefe del Departamento Técnico para que proceda con la presentación. Adelante, Esteban.

Sr. Serrano Chavarría: Buenas tardes a todos, en este caso, como lo comentó Mariella, traemos algunos puntos de aclaración respecto al proyecto Loma Linda, el tema en específico es la reactivación del proyecto Loma Linda, ubicado en 27 de Abril, Santa Cruz Guanacaste.

La modalidad como todos sabemos es un S-01, construcción de urbanización y viviendas como tal, la cantidad de soluciones son 106, el avance físico aproximado es del 95%, el estado actual es suspensión por falta de liquidez y la empresa desarrolladora, en este caso, consultora Mar Azul S.A. Entre la información general que tenemos, aquí tenemos algunas fotografías de lo que es el estado actual de las viviendas y lo que son las calles internas del proyecto que está en desarrollo.

Acá tenemos una línea de tiempo de antecedentes desde el 2025 al 2026, en la cual hacemos una recopilación de los principales eventos específicos, desde la parte donde se propuso por parte de la entidad autorizada que interviniera otra empresa y hasta el punto donde llegamos a la presentación a Junta Directiva el pasado diciembre del 2025.

Acá tenemos que el 21 de agosto del 2025, la entidad autorizada emitió la solicitud para la autorización de cambio de empresa constructora y el 7 de octubre, la entidad autorizada emitió otro documento, en el cual emitió el estado y el plan de acción del proyecto; el 4 de noviembre se realizó el informe del Departamento Técnico, con las observaciones referente a estas solicitudes, tanto al cambio de empresa o la propuesta y el plan de opción que se iba a seguir. Resultado de esto, se realizaron varios meses de trabajo, en los cuales también participó el MIVAH, el BANHVI, la entidad autorizada y la empresa desarrolladora en este caso, con el fin de definir una ruta a seguir y generar la reactivación lo antes posible.

En este caso, la cual consistía en realizar una cesión de contrato parcial para realizar la reactivación del proyecto; el 4 de noviembre del 2025, igualmente la entidad autorizada y el fiscal de inversiones, emitió la solicitud de la no objeción de cesión y la ampliación de plazo del proyecto; el 10 de noviembre de 2025, mediante el oficio de la entidad autorizada 145-2025, emitió la solicitud de reasignación de saldos del proyecto.

Posteriormente, tenemos que se presentaron los documentos de ampliación de plazo y reasignación de saldos, los cuales fueron analizados, además de la cesión parcial que fue declarada jurídicamente viable según el sustento legal y el 17 de diciembre del 2025 se realizó el informe del BANHVI 371-2025, en la cual se presentó la ampliación de plazo y la resignación de saldos, este fue el que estábamos comentando que fue en la sesión de diciembre.

Luego tenemos que el 4 de diciembre de 2025, mediante el oficio 143B y 144 emitido por la entidad autorizada, se solicitó la no objeción a la cesión parcial del proyecto Loma Linda a la

1 empresa Mar Azul y la ampliación de plazo constructivo administrado del proyecto Loma Linda;
2 el 7 de enero del 2026 mediante el oficio 147-2026, la entidad autorizada solicitó el
3 financiamiento adicional para la finalización de las obras del proyecto Loma Linda, esto
4 considerando que se tenía que realizar un levantamiento en sitio de las obras que estaban
5 pendientes y obviamente verificar el estado de las viviendas por la empresa desarrolladora, que
6 también estuvo acompañado por parte de la entidad autorizada y un funcionario del
7 Departamento Técnico.

8 Es por esto por lo que el 3 de enero 2026, se realizó el informe del Departamento Técnico, el 11
9 del 2026, informe de financiamiento adicional para el proyecto Loma Linda, donde se incluían
10 todas estas variables adicionales para que las viviendas quedaran funcionales y se pudieran
11 concluir a satisfacción.

12 Acá tenemos la ruta definida para la reactivación, tenemos que inicialmente, como lo comenté
13 en los antecedentes anteriores, teníamos la cesión parcial de contrato, en este caso de ROVI a
14 Mar Azul, luego tendríamos lo que es la ampliación de plazo, que es en el paso que realizamos
15 el pasado diciembre, más la resignación de saldos, que estos fueron en el mismo informe y el
16 último elemento que requeríamos para generar la reactivación completa era el financiamiento
17 adicional del que le hablamos, que fue que se realizó en enero debido al levantamiento que
18 estaba pendiente.

19 Así las cosas, tenemos que en diciembre del 2025 se realizó la solicitud de ampliación de plazo
20 y la resignación de Loma Linda, ¿qué tenía y qué se discutió en esta sesión de Junta Directiva?
21 el tema de la cesión parcial se habló de la ampliación de plazo de 15 meses y se habló también
22 de la resignación de saldos.

23 Posteriormente a esto, después de este paso, según teníamos la ruta definida, continuaba lo que
24 era el levantamiento de las viviendas en sitio para generar la solicitud de financiamiento
25 adicional, que tuviera todos los rubros línea por la línea de cada elemento que se iba a incluir
26 dentro de este financiamiento y es así que, en el 2026, se presenta la solicitud de financiamiento
27 adicional, que se presentó con el documento solicitud de financiamiento adicional Loma Linda.
28 Se optó por esta vía, pues era la más eficiente para proteger el interés público y reducir los
29 plazos, evidentemente... obviamente tenemos una inversión pública que debemos resguardar
30 y por ende, la idea de que se intervenga lo antes posible es por la idea de que los recursos no se
31 vean afectados en el menor plazo posible.

32 Luego tenemos la solicitud de la no objeción de cesión parcial, ampliación de plazo y recepción
33 de saldos, en la cual aclaramos que efectivamente esto fue chequeado y revisado por nuestro

Departamento Legal, que en este punto en específico o en esta diapositiva en específico, le doy el espacio a mi compañera Ericka, del Departamento Legal, para que se pronuncie respecto a este pronunciamiento que ella realizó en su momento y en el cual nosotros la transcurrimos en esta dispositiva.

Sra. Masís Calderón: Buenas tardes, efectivamente en su momento se nos hace la consulta de dos cosas, uno primero que si se puede hacer una cesión o si tenemos que ir a la figura de la rescisión o la resolución contractual y segundo, que ante la posibilidad de rescindir o ceder, si se rescinde se resuelve y posteriormente que si la figura o el contrato de cesión parcial que se nos está presentando o la propuesta que está haciendo la entidad autorizada como ente de primer piso, si esto es viable.

Entonces ahí efectivamente lo que está proyectando el compañero, lo que se indica es sí cabe la posibilidad de la cesión parcial, siendo que de manera previa se había revisado, ya que ahí no está en la filmina, es que el artículo 8 o la cláusula octava, más bien, del contrato de obra que suscribe la entidad autorizada con el constructor, en este momento se habla de la posibilidad de sustituir al constructor ante una posible quiebra o un posible tema de liquidez del constructor en ese momento.

Entonces efectivamente señala esa cláusula que cuando un constructor o un desarrollador tiene problemas de liquidez, estando el contrato de obra todavía en plazo, no el tema del plazo constructivo, sino el contrato todavía vigente, es posible que la entidad autorizada llame a ese constructor y solicite una opción o un tema de sustitución de ese constructor.

Atendiendo lo que señala esa cláusula constructiva y siendo ese contrato, un contrato de financiamiento, lo que nos indica la entidad autorizada es que efectivamente ese constructor señala que la opción que presenta es hacer una cesión parcial de ese contrato, que es lo que nos remite la entidad autorizada como opción y que para no incurrir en un tema de atraso y de exposición de los recursos invertidos en la obra, se estaría cediendo ese contrato a la nueva empresa constructora.

Y ya ahí sí, entramos a revisar el contrato de cesión parcial que se presenta ante la entidad autorizada y la entidad autorizada que su Departamento Jurídico revisó y consideramos que en nosotros no tenemos que hacer referencia porque efectivamente lo que indica ahí el punto uno, que el contrato de cesión parcial es un contrato privado, que no tenemos que referirnos al respecto, porque eso es una negociación entre las partes, entre la empresa ROVI y la otra empresa constructora, que efectivamente si la empresa constructora que va a ingresar cumple con todos los requerimientos, tanto técnicos como legales, se encuentra al día en temas

1 tributarios, legales y además no es una empresa de papel, pues efectivamente podría ingresar,
2 siempre y cuando se le hagan todos los estudios técnicos legales y financieros que correspondan
3 y que efectivamente decimos que no solo podemos manifestar sí es viable, porque en el contrato
4 de obra se establece la cláusula con la posibilidad de efectuar la rescisión y la podamos aplicar
5 por analogía, es decir, se le permite rescindirlo, se le puede también permitir cederlo, que es
6 esa cláusula que habla que es la sustitución de un constructor, la cláusula octava del contrato
7 de obra, en caso de que exista el contrato esté vigente y que por condiciones de interés público
8 se pueda hacer, siempre considerando el interés superior que es el de las familias.

9 Igual, esto no es un contrato de obra pública e igual en los contratos de obra pública se puede
10 hacer una cesión, es lo que señalamos en el punto dos, que la misma Ley General de
11 Administración Pública permite la figura de la cesión de los contratos, que eso está establecido
12 en el artículo 102, los derechos y las obligaciones derivados de un contrato en ejecución podrían
13 ser cedidos a un tercero, siempre que no se trate de una obligación personalísima y que
14 entonces si se establece en un contrato de obra pública, igual no tendríamos por qué... por
15 analogía, no aplicarse siempre y cuando se cumplan las condiciones que ya señalé en el punto
16 anterior, ¿cuáles condiciones? que el contrato esté vigente y que además pueda haber cumplido
17 la nueva empresa constructora las condiciones del anterior constructor.

18 Luego pusimos, "Se reitera también que dicha cesión se puede hacer siempre y cuando la
19 empresa nueva cumpla con todos los requisitos del constructor original y la entidad autorizada
20 será la encargada de velar por dicho cumplimiento", es decir, velar porque cumpla con todos
21 los requisitos de ley y además que en ese contrato, como se está haciendo una cesión parcial,
22 debe rendir la garantía correspondiente y que la mantenga actualizada durante todo el
23 desarrollo del proyecto... la nueva empresa no podía tampoco estar morosa, eso básicamente.
24 Entonces nuestra conclusión es que efectivamente el contrato de obra pública no es en el que
25 estamos actualmente, el contrato de obra determina que suscribió la entidad autorizada con
26 ROVI es un contrato de financiamiento, en el cual tiene dos cláusulas específicas, la posibilidad
27 de sustituir el desarrollador por cuestiones de liquidez, de quiebra y que para este tipo de
28 contratos no es necesario acudir a la Contraloría, porque no está estamos en contratos de obra
29 pública, que ante eso, atendiendo el debido proceso por cuestiones de legalidad, se le llama al
30 constructor y se le indica en primer término qué opciones presenta él para continuar con el
31 desarrollo del proyecto, siendo que el contrato está vigente... el contrato, no el plazo
32 constructivo, el contrato. Si él da una alternativa tal cual la dio, se podría reactivar la ejecución
33 del contrato, la parte constructiva, con esta cesión parcial, porque acordémonos también estaba

1 el plazo del contrato del fideicomiso vigente y se estaba cancelando por parte de la empresa
2 constructora y además, las garantías también están siendo todavía presentados o se mantienen
3 presentadas, para todo lo correspondiente la primera etapa, digámoslo así, realizada por parte
4 de ROVI.

5 Entonces ante esa situación y siempre con el fin de que prevalezca el interés público mayor que
6 es el de las familias y con el fin de evitar daños o consecuencias mayores, como podrían ser
7 deterioro en las viviendas, inseguridad en las viviendas y causarle un perjuicio mayor a las
8 familias, que podría ser no tenemos plazo, en qué plazo podría reactivarse el proyecto ante un
9 eventual concurso y cuánto plazo podríamos estar adjudicando en la construcción de esas
10 viviendas, es que se toma en consideración que es mejor aceptar la cesión que ir a una
11 resolución contractual, que es sería la otra opción.

12 Ese es el razonamiento y la justificación, y por eso es por lo que no es la opción que señalan en
13 otros comentarios que se habían hecho, que la única opción era resolver y salir a un concurso,
14 porque la figura contractual no es de obra pública y si lo permite la cláusula octava del contrato
15 de obra determinada, tal cual lo señalé anteriormente, eso sería.

16 **Directora Presidente:** Gracias, veo manitas levantadas de Yohusert. Adelante, don Yohusert y
17 después don Guillermo.

18 **Sr. Sibaja Garbanzo:** Buenas. Aquí el asunto Ericka, me parece perfectamente bien razonada
19 tu discusión, pero la única consulta que nosotros tenemos como Auditoría es que si esta cesión
20 debería estar debidamente autorizada por la Junta Directiva, dado que en el acuerdo original sí
21 se establece que el constructor sea ROVI, entonces creo que la Junta Directiva debería dejar
22 constancia en el acuerdo también que se aprueba o se acepta el nuevo desarrollador en cuanto
23 a lo que es elaborar o desarrollar las obras que se están proponiendo. Más o menos por ahí, creo
24 que la Junta Directiva es la que debe solamente en vista de la jerarquía que tiene y que ya aprobó
25 un proyecto con base en un desarrollador, hacer la sustitución con base en un acuerdo nuevo
26 sobre ese nuevo desarrollador, creo yo, ¿no sé cómo lo ves?

27 **Sra. Masís Calderón:** Claro, igual cuando se presenta Yohusert la cesión, este tema se conoció
28 como dijeron mis compañeros en el mes de diciembre y ahí se presenta el contrato de cesión,
29 donde se indica que ROVI está haciendo la cesión parcial a constructora Mar Azul si no me
30 equivoco y que efectivamente primero se hace la revisión, obviamente por esta Asesoría
31 Jurídica y por la parte de la Administración, y cuando sube a Junta Directiva en el mes de
32 diciembre, ahí obviamente se conoce todo y además, también se presenta la propuesta por parte
33 de Mar Azul de adjuntar o de aportar más bien garantías, no solamente para esta segunda etapa,

1 sino que también de reforzar o sustituir las garantías que no tenía ROVI en el contrato de
2 fideicomiso. Entonces ahí también quedó aprobado en ese momento la reasignación de saldos,
3 la cesión, el que iba a reactivar el proyecto era Mar Azul y además también lo de la figura el
4 pagaré, que también estaba siendo presentada por parte de Mar Azul, pero todo eso se conoció
5 en el mes de diciembre.

6 **Sr. Sibaja Garbanzo:** Perfecto, gracias.

7 **Directora Presidente:** Perfecto, don Guillermo y después don Walter.

8 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, yo tengo claro, como lo señala Legal, por supuesto, en
9 una relación entre partes... ambas privadas y como lo hemos hecho en otras oportunidades,
10 puede haber una cesión parcial del contrato, cuando así las empresas lo ven necesario, siempre
11 y cuando, por supuesto, reúna características que permitan hacer ver que la nueva empresa
12 tiene la capacidad técnica y financiera para poder concluir las obras.

13 Igualmente, como lo hemos señalado anteriormente, es el camino más corto para poder
14 retomar obras y lo hemos hecho en aquellos proyectos, donde igualmente ha habido situaciones
15 que han tenido que corregirse y que, por su largo periodo de tiempo en retomarlos, acudimos
16 o el BANHVI y las entidades han acudido a esta figura, eso lo tengo claro.

17 El tema que me preocupa y lo señalé cuando se dio la aprobación de este acuerdo que nos
18 señalan, es que se nos informó que el proyecto por parte de la empresa fue abandonado mucho
19 antes del 21 de agosto del 2025, fecha en que la entidad autorizada plantea efectivamente según
20 lo que nos han señalado el día hoy, a la empresa que podría entonces sustituir bajo la figura de
21 cesión parcial y el análisis que había yo hecho en base a volver a retomar un informe de la
22 Auditoría, era que efectivamente si hubiese condiciones de que una empresa abandonara el
23 proyecto o incluso estuviera en quiebra, cosa que tampoco a nosotros se nos informó, ni se
24 nos ha informado que la empresa está en quiebra.

25 Lo que se ha señalado, como muy bien ahora lo dijeron en la presentación, era una falta de
26 liquidez y el tema aquí es que mucho antes la empresa no da muestras de continuar con el
27 proceso, se nos informa que la empresa abandonó el proyecto y es ahí entonces donde surge la
28 duda. Al abandonar el proyecto, la entidad autorizada no tuvo que esperar hasta el 21 de agosto
29 para señalar la posibilidad de retomar las obras en base a una cesión parcial con otra empresa,
30 el informe de la Auditoría, lo que señala es que la entidad autorizada tuvo que haber actuado
31 en la resolución o rescisión del contrato.

32 Y mi pregunta entonces, tanto a Legal como a la Auditoría, es en ese punto en específico,
33 teniendo claro, como ya lo ha dicho Legal y la Auditoría, que la cesión parcial de obras o el

contrato de obras que todavía faltan, se puede efectivamente realizar en una negociación entre partes y revisada entonces por la institución, muy diferente a que el proyecto quedara abandonado y la entidad no actuara conforme a lo que señaló la Auditoría Interna, que era que de una vez que se presentara eso o incluso se supiera que la empresa estaba en quiebra, tuvo que ir a la recesión del contrato.

Ese es el punto que le quiero preguntar a los dos y también una segunda pregunta aprovechando, si la rescisión parcial del contrato incluye también que se desarrollen nuevas obras, porque el término claro de cesión parcial de obras es de las obras que estaban ya dentro del contrato original; el tema de las nuevas obras no se establece.

Esto lo señalo, porque incluso en este proyecto se habló de que entre el pueblo o la zona de servicios y el proyecto pasa un río, y en ese río había que buscar el construir un puente peatonal que permitiera a las familias y principalmente a los niños, cruzar en forma segura y en algún momento se buscó que efectivamente esa obra se pudiera desarrollar y de lo que me recuerdo, se hablaba de que esa obra sí tenía que ir a concurso.

De ahí que entonces la segunda pregunta para ambos, es el criterio con respecto a obras nuevas, que ya no están en el contrato original como se han presentado también en este financiamiento adicional, si tiene que ir a licitación, a concurso o efectivamente bajo la figura de cesión, si el primer punto efectivamente no tiene que tomarse en cuenta que el proyecto fue abandonado hace mucho tiempo, si las obras nuevas también pueden ser acreditadas a quien se le dejó la terminación del proyecto, ¿no sé si me expliqué? y si no cualquier cosa me pueden preguntar.

Directora Presidente: Gracias. Doña Ericka, de una manera concisa y ejecutiva, usted podría responderle a don Guillermo y después le damos la palabra a don Walter.

Director Alvarado Herrera: Perdón, Ministra, le pregunté también al auditor.

Sra. Masís Calderón: No sé si quiere le voy a ceder la palabra un minutito tal vez primero al auditor, nada más estoy buscando aquí un documento para podérselo proyectar a don Guillermo, no sé Yohusert si puedes referirte de primero para buscar el documento.

Sr. Sibaja Garbanzo: Sí, claro, tranquila.

Don Guillermo, en relación con ese punto, es importante recordar que los criterios o los comentarios que usted ha hecho, está en relación con una relación de hechos que se presentó hace un tiempo atrás y la cual ahorita está en proceso de resolución, la Auditoría no se puede referir al punto, dado que usted sabe que es un tema totalmente confidencial y el punto que usted está haciendo referencia está dentro de la relación de hechos. Entonces no podemos ahorita nosotros emitir un criterio al respecto, hasta que no haya una resolución formal del

procedimiento administrativo que se está siguiendo, creo que son dos relaciones de hechos y una denuncia penal, creo que está más o menos en trámite. Entonces lamentablemente en ese aspecto no puedo referirme a al punto tan específico, porque como le digo está en trámite la resolución y por tanto, no puedo referirme.

Y luego a si es viable a que nuevas obras se tenga que sacar licitación pública, creo que sí es un tema más tipo legal, que de acuerdo con lo que le entendí a Ericka, no es un contrato de obra pública, entonces es un contrato de financiamiento y puede desarrollarlo perfectamente bajo la figura que se está planteando, pero ya eso creo que ese punto Ericka, sí lo puede definir un poco más claro. Lamentablemente en cuanto a lo que dice el informe de la Auditoría Interna, ni yo tengo, que estoy en un plano de sustitución, he tenido acceso a la documentación porque eso es totalmente confidencial y eso no se maneja público ni entre la misma Auditoría. Entonces lamentablemente no me puedo referir al respecto.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, yo voy a hacer una moción de orden, tal vez si nos permiten terminar la presentación y responder al final, porque yo creo que en la presentación también vienen varias respuestas a las que estaban solicitando don Guillermo.

Directora Presidente: Okey, adelante, yo pensé que ya había terminado ahí la presentación.

Sra. Masís Calderón: Ah, bueno, perfecto, aquí ya tengo los documentos, me refiero a lo que don Guillermo me consultó ahora al final.

Sr. Serrano Chavarría: Okey, continuamos. Aquí tenemos la ampliación de plazo que se había indicado de 15 meses para la reactivación de la empresa que realizó el levantamiento de campo y en base al que propone en el siguiente cronograma, en color verde teníamos los temas en campo y en tema en color azul los temas administrativos, como pueden ver, el acuerdo de BANHVI y el tema de la cesión de contrato era para diciembre como se había generado en el acuerdo anterior; el visto bueno del BANHVI en lo que son adecuaciones de saldos estaba para diciembre también; la revisión de infraestructura estaba para diciembre; el acuerdo de Junta Directiva para el financiamiento adicional de viviendas estaba para enero; luego teníamos lo que era ajuste de infraestructura interna en verde; reparación de viviendas en verde que eran hasta mayo; luego teníamos lo que era la entrega en figura de comodato que estaba en color naranja y eso sería como en marzo, abril y mayo si fuera posible, si continuamos con el proceso. Las recepciones de obra que se estaba contemplando era a partir de febrero empezar la formulación y que terminaran en junio; luego tendríamos el mosaico topográfico, que se entrega a la Municipalidad e INVU, que esto sería en junio, julio y agosto y tendríamos que el

1 mosaico ya en catastral y planos individuales los estaríamos entregando prácticamente en junio
2 y julio, a finales o inicios de agosto.

3 Luego tenemos el tema de planos individuales, ese es en agosto o setiembre; formalizaciones
4 para octubre y noviembre; y el cierre técnico quedando solucionado prácticamente el tema en
5 diciembre de este año e inicios de enero del próximo año.

6 Acá tenemos la resignación de saldos aprobada en diciembre, ¿qué contemplaba? nada más
7 para recapitular de forma rápida y para que tenga un orden la discusión que estamos teniendo,
8 se solicitó la autorización para redistribuir ₡208.000.000 (Doscientos ocho millones de
9 colones) disponibles distribuidos en partidas para urbanización, viviendas, reservas por
10 inflación y reserva para IVA; la propuesta planteada era la siguiente: Priorizar la ejecución de
11 las obras de infraestructura internas y externas por ₡61.000.000 (Sesenta y un millones de
12 colones) aproximadamente, esto incluía el IVA; reasignar ₡147.000.000 (Ciento cuarenta y siete
13 millones de colones) restantes como un fondo de imprevisto, esto para infraestructura y
14 vivienda, condicionado a la solicitud formal y aval técnico.

15 Siempre nosotros gestionando el tema del dinero y haciendo las revisiones correspondientes;
16 esta redistribución no implica un incremento en el monto aprobado, sino una reorganización
17 de los recursos existentes, como se indicó en ese momento; entonces para que lo tengamos
18 claro, específicamente lo que queríamos aclarar es, no es un incremento presupuestario, el
19 primer punto y el segundo punto es una reorganización de recursos existentes.

20 Luego, en este acuerdo específicamente del 2025 a la sesión 80, se indicó lo siguiente, por tanto
21 se acuerda autorizar a Coocique para el proyecto habitacional Loma Linda, una ampliación de
22 plazo administrativo del proyecto por un total de 15 meses, según el siguiente detalle, ahí lo
23 tienen en la vista... me paso al segundo punto, aprobar la resignación de saldos del referido
24 proyecto habitacional por un monto total de ₡147.000.000 (Ciento cuarenta y siete millones de
25 colones) provenientes de saldos disponibles de las partidas de vivienda, los que mencioné
26 líneas arriba, estos fueron los acuerdos que se tomaron en diciembre.

27 La solicitud de financiamiento adicional que llevábamos el pasado lunes, ¿qué indicaba o qué
28 incluía, más bien?, debemos tener el contexto legal del permiso de construcción, que fue la
29 situación por la cual no se llevó en enero, resulta que el permiso otorgado en el 2019 fue
30 anulado por el Tribunal Contencioso Administrativo en la resolución 506-2022, debemos tener
31 claro que BANHVI no fue parte del proceso judicial y no tuvo conocimiento formal de la
32 anulación hasta el 8 de enero del 2026; BANHVI participó en las gestiones de coordinación
33 interinstitucional para aclarar el componente hídrico del proyecto y el financiamiento adicional

no convalida los actos administrativos previos, ni sustituye competencias municipales, es importante indicar que el giro de recursos iba a quedar condicionado al permiso vigente.

Acá teníamos el financiamiento adicional, a grandes rasgos, ¿qué era lo que teníamos propuesto en el financiamiento adicional? para el tema de las viviendas teníamos costos directos que correspondían a paredes, repellos, cielos internos, cielos aleros, pisos, instalación pluvial, instalación sanitaria, instalación potable, puertas, ventanas, instalación eléctrica, enchapes, muebles, pinturas y otros, que el monto total de costos directos corresponde a ₡257.000.000 (Doscientos cincuenta y siete millones de colones).

Teníamos adicional, obviamente, lo que son los costos indirectos, la utilidad del contratista, la administración, el imprevisto de obra y el tema de la Dirección Técnica, que este monto corresponde en total, sumando los costos directos más los indirectos, tendríamos ₡323.000.000 (Trescientos veintitrés millones de colones), más el IVA asociado ₡42.000.000 (Cuarenta y dos millones de colones), para un total de ₡365.000.000 (Trescientos sesenta y cinco millones de colones).

Adicionalmente tenemos el desglose de la siguiente manera: Teníamos lo que es la fiscalización de inversiones por ₡2.700.000 (Dos millones setecientos mil colones), el IVA asociado a la fiscalización de un 13%, de ₡356.000 (Trescientos cincuenta y seis mil colones) y lo que es el tema de kilometraje por ₡1.400.000 (Un millón cuatrocientos mil colones), para un total de ₡4.500.000 (Cuatro millones quinientos mil colones) correspondiente solo a la fiscalización de inversiones de las obras que estamos ejecutando, el monto resultante del financiamiento adicional es de ₡370.318.200,38 (Trescientos setenta millones trescientos dieciocho mil doscientos colones con treinta y ocho céntimos) y se distribuirá de la siguiente manera: Teníamos la fiscalización más IVA que era un 1%, las obras aprobadas no ejecutadas por un 25%, las reparaciones un 33% y los nuevos acabados un 41%.

Sra. Salas Rodríguez: Gracias, Esteban. Ahora vamos a pasar a la parte de un pequeño resumen sobre las consultas y los comentarios que se dieron en la sesión del lunes 23 de febrero, empezamos por los realizados por la Directora Eloísa Ulibarri, dentro de sus consultas principales preguntó si hubo abandono del proyecto, si se dañó la infraestructura, si están justificadas las reparaciones y los nuevos acabados, y las obras de infraestructura si ya estaban recibidas.

Aquí se aclara en la manera técnica primero, que no existió un abandono material, sino que lo que sucedió fue una paralización prolongada por problemas de líquido de la empresa original, ROVI; que no se registró vandalismo significativo, que el deterioro es principalmente de

1 mantenimiento y reparaciones localizadas, esto por el tiempo en el que las viviendas han estado
2 evidentemente desocupadas; que la infraestructura actualmente se encuentra sin daños
3 estructurales visibles y que se mantiene la reserva de imprevistos por ₡147.000.000 (Ciento
4 cuarenta y siete millones de colones), que fue lo aprobado en diciembre.

5 Sobre las obras de infraestructura, estas todavía no están formalmente recibidas y forman parte
6 del cronograma también aprobado en diciembre y los acabados no responden al decreto, sino
7 a criterios técnicos derivados del estado actual de las viviendas.

8 Posteriormente la Auditoría Interna realizó una consulta, específicamente el señor Yohusert
9 Sibaja, sobre la diferencia en el financiamiento de ₡365.000.000 (Trescientos sesenta y cinco
10 millones de colones), que era lo que se reflejaba en el cuadro de Excel, a los ₡370.000.000
11 (Trescientos setenta millones de colones) que era el monto total. Aquí se le aclara técnicamente
12 que los ₡365.000.000 (Trescientos sesenta y cinco millones de colones) corresponden al
13 presupuesto base de la constructora, es decir, los costos directos y los costos indirectos
14 justamente de la empresa y que a esto hay que sumarle ₡4.500.000 (Cuatro millones quinientos
15 mil colones) que responden a la fiscalización y al IVA, esto por parte de la entidad autorizada,
16 estos ya dos rubros nos dan el monto total correcto de los ₡370.000.000 (Trescientos setenta
17 millones de colones).

18 Las siguientes consultas fueron del Director Guillermo Alvarado, sus preocupaciones
19 principales fueron el eventual abandono y el actuar de la entidad autorizada; la procedencia de
20 la cesión parcial versus la rescisión o la licitación, las responsabilidades y la recuperación de
21 los recursos.

22 Aquí se aclara técnicamente que durante la inactividad no hubo nuevos desembolsos; que la
23 entidad autorizada mantuvo administración contractual y analizó todos los escenarios
24 correspondientes, aquí los contratos a la fecha todavía están vigentes y que desde la parte
25 técnica operativa la cesión reduce el plazo; disminuye la actualización de los precios; aprovecha
26 el 95% de avance y la valoración jurídica le corresponde a la Asesoría Legal y la Junta Directiva
27 tal cual ahora fue discutido.

28 Las siguientes consultas fueron del Director Marcos Carazo, quien expresó si lo presentado
29 hoy... bueno, el lunes, difería de lo aprobado en diciembre. Aquí se le aclaró que en diciembre
30 lo que se aprobó fue la cesión parcial, que tenía el criterio de legalidad, una ampliación de plazo
31 y la reasignación de saldos, que lo acabamos también de ver el día de hoy en este recuento y
32 que lo presentado ahora corresponde únicamente al financiamiento y la culminación que quedó
33 pendiente. Explicamos también un poco por qué no rescindir el contrato, que bueno, ya Ericka

1 lo amplió un poco más, pero aquí traíamos también esta diapositiva, la cesión parcial involucra
2 menos plazo, menos incremento de costos, aprovecha el avance que tenemos ahorita el 95% y
3 protege la inversión pública, mientras que la rescisión y licitación es un plazo mayor, hay que
4 realizar una actualización total de los precios, hay que hacer nuevos estudios y hay un mayor
5 riesgo social; evidentemente la cesión es técnica y financieramente más eficiente... claro está,
6 la valoración jurídica de esta figura contractual le corresponde específicamente a la Asesoría
7 Legal.

8 Con respecto a la situación social del proyecto, las familias están esperando sus viviendas desde
9 el año 2020; tenemos un 95% de avance físico, el deterioro que se ha presentado a la fecha es
10 recuperable y no ha existido vandalismo significativo; las áreas verdes y seguridad se han
11 mantenido. Aquí la prioridad técnica y social es concluir en el corto plazo las obras que están
12 todavía pendientes.

13 Como pueden ver en las fotografías, el proyecto está sumamente avanzado y son ya pocas obras
14 prácticamente las que quedan todavía por concluir, ¿el riesgo de no aprobar el financiamiento?
15 que se dé un mayor deterioro a todas las obras constructivas, un incremento futuro en el costo,
16 evidentemente el riesgo social y reputacional y una mayor exposición institucional.

17 Dentro de las condiciones técnicas de la dirección FOSUVI, el proyecto es viable técnicamente,
18 el deterioro es recuperable, como ya lo mencioné, existe criterio jurídico que avala la viabilidad
19 de la figura contractual propuesta, el financiamiento es técnicamente justificado y la condición
20 es indispensable, eso sí, que se ejecute y se actualice el permiso de construcción vigente por
21 parte de la Municipalidad.

22 Con respecto a los criterios de la entidad autorizada Coocique, aclara evidentemente que no
23 hubo abandono, que la suspensión fue por falta de liquidez, que la gestión fue apegada a la
24 normativa y que siempre participó en coordinación interinstitucional durante todo el año
25 pasado.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí tal vez para nada más aclarar también con respecto al abandono, si
27 hubiera habido abandono, inclusive ni siquiera habría habido servicio de seguridad y el servicio
28 de seguridad se mantuvieron ante todo el periodo hasta ahora de la reactivación, es parte de las
29 aclaraciones, que no hubo abandono, lo que hubo fue una suspensión del proyecto.

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, don Walter, gracias y entonces así las cosas, traemos
31 nuevamente este la recomendación realizada en la sesión anterior, que es acoger la solicitud de
32 la entidad autorizada, de aprobar un financiamiento adicional para el proyecto habitacional
33 Loma Linda, por un monto de \$370.318.200,38 (Trescientos setenta millones trescientos

dieciocho mil doscientos colones con treinta y ocho céntimos), con el objetivo de concluir las obras pendientes, atender las reparaciones necesarias y resguardar la inversión pública, permitiendo el cierre técnico y la entrega de las viviendas a las familias beneficiadas. Esta recomendación se emite exclusivamente desde el ámbito técnico, operativo y financiero sin sustituir los análisis jurídicos ni control y sin implicar una convalidación de actos administrativos previos, inclusive por la misma Municipalidad; el giro de los recursos queda expresamente condicionado que la entidad autorizada acredite y mantenga vigente el permiso de construcción correspondiente, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos por las autoridades competentes en esta materia, que sería la Municipalidad correspondiente. Eso sería, doña Grettel, muchas gracias.

Directora Presidente: Muchísimas gracias, Mariella, Esteban y Ericka. Vean, tengo que decir una cosa, excelente trabajo, Mariella, Esteban y Ericka, así es como se tiene que presentar un proyecto realmente. Creo que no queda una sola duda de cuál tiene que ser el accionar amparado totalmente técnica y legalmente después de esta presentación, así que felicidades y muchas gracias. No veo más consultas, entonces creo que sometemos... don Guillermo adelante, por favor y después Eloísa.

Director Alvarado Herrera: Doña Ericka quedó en contestarme, pero pidieron terminar la presentación.

Sra. Masís Calderón: Gracias, con mucho gusto, don Guillermo. Bueno, ya la parte de que efectivamente el proyecto no estaba abandonado, ya le fue contestado por Mariella y como lo indiqué el lunes pasado y ahora lo indiqué al inicio en primera intervención, ya vimos que el contrato, o sea, la posibilidad de que hiciéramos la cesión es porque el contrato como tal estaba vigente, tanto el contrato de fideicomiso, como el contrato de administración y el contrato de obra de terminada, estando todos los contratos vigentes y suscritos por la empresa constructora ROVI, efectivamente el contrato podía ser cedido por esa empresa a quien él considerara pertinente, porque ese contrato es un contrato de financiamiento.

Entonces por esa razón es que se podía acudir a la figura de sustitución contractual, que se establece en contrato de obra determinada, que incluso es el modelo de contrato de obra, que el órgano colegiado... no ustedes, porque no sé si en ese momento estaba usted, que el órgano colegiado, la Junta Directiva del 2008 aprobó y que es el que hemos venido utilizando hasta la fecha, que establece la posibilidad de hacer una institución de constructor ante esta situación. Y perdón, yo antes dije que la cláusula era la octava, pero es la décima octava, que establece que ante una situación igual que la entidad autorizada designada para el proyecto, puede hacer la

intervención del proyecto con el constructor, estando el contrato vigente y que efectivamente interviene el proyecto y notifica al constructor que tiene el contrato vigente y le da un plazo para que establezca si hay una sustitución y en este caso la cesión contractual.

Ahora bien, para hacer la cesión, como ya lo reiteramos, que ya queda claro que no estaba abandonado, porque estaban los contratos vigentes había seguridad, se estaban pagando el contrato de fideicomiso y todas las demás obligaciones, además que las garantías estaban vigentes y demás, entonces sí está la posibilidad y como le digo, este contrato que es el que se suscribió, es el contrato que aprobó la Junta Directiva en su momento en el 2008, que también fue revisado por esta Asesoría Legal, para ver si no había alguna variación en el contrato aprobado por la Junta Directiva en el 2008. En cuanto a la cesión como tal, vuelvo y reitero, aquí lo que se hace es una cesión parcial del contrato, ¿qué es lo que estamos diciendo?, ROVI mantiene la garantía, las responsabilidades y en su momento cuando este contrato se termine o se concluye y se liquide, ROVI va a tener que responder por las garantías que le tenemos retenidas por la primera parte del contrato, porque aquí nada más se está cediendo lo que corresponde para las obras faltantes, que es lo que va a construir en este momento y por la cual va a dar las garantías la nueva empresa y por la cual él va a hacerse el responsable.

En cuanto a su pregunta de si se pueden hacer obras nuevas, pues sí, porque efectivamente, como lo dijo el señor auditor, en este caso no estamos saliendo una licitación porque sigue siendo un contrato privado de financiamiento y aquí no estamos haciéndolo sobre un terreno, hasta el momento que sea un terreno BANHVI, que esté inscrito a nombre del BANHVI para el cual tengamos que hacer una licitación, ¿no sé, don Guillermo, si me quedo un punto?

Director Alvarado Herrera: No, gracias.

Directora Presidente: Listo, perfecto, gracias, Ericka, creo que está super claro y también doña Eloísa tiene la mano levantada, adelante, por favor.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, gracias. Ericka, algunas preguntas porque sigo confundida, cuando vos decís que está vigente el contrato que había firmado ROVI, quiere decir que el proceso constructivo, o sea, el plazo que se había dado para el proceso constructivo de ROVI estaba vigente, no obstante, ¿abandonó las obras desde de dos mil qué?

Sra. Masís Calderón: Doña Eloísa, cuando ustedes aprueban los contratos, tal vez Mariella ahí pueda proyectar hasta este incluso como ejemplo, un contrato tiene varios plazos o varias líneas, plazo constructivo 12 meses, plazo para firmar contratos tantos meses, plazo para cierre técnico y financiero tantos meses, plazo para la devolución de las garantías tanto tantos meses.

Entonces el plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor, no es solamente el plazo para realizar las obras.

Directora Ulibarri Pernús: No, yo lo sé.

Sra. Masís Calderón: Por eso es lo que digo que el contrato está vigente, es porque el contrato en ese momento... Mariella no sé si ahí lo tendrá o lo va a proyectar en cuanto a esto, en ese momento el contrato no había vencido, el documento no había vencido; el contrato vencía... no sé, como ahorita no lo tengo a mano, probablemente los contratos aunque el plazo constructivo puede hacer de 12 meses y que inicie ahorita, lo que le decía Mariella, no sé quién está proyectando, incluso para este de contrato, puede ser que diga, "Va a vencer en la línea del plazo constructivo en agosto del 2026", en la línea constructiva, pero el contrato como tal vence en mayo del 2027. Entonces cuando yo me refiero a que el contrato está vigente, es que el documento de ese contrato para poderlo ejecutar y ejecutar las garantías, todavía no se va a poder ejecutar porque la validez es la del contrato, no la línea del plazo.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, nada más así como muy concreto, quiere decir que en este caso el proyecto estaba vigente, aunque el plazo constructivo estaba vencido, obviamente y nada más decime sí o no, cuando el plazo está vencido en un contrato, es necesario hacer una adenda al contrato o alguna cosa para poder poner el nuevo plazo.

Sra. Masís Calderón: ¿Qué plazo me está hablando, doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, estamos hablando del caso de Loma Linda, ¿no?

Sra. Masís Calderón: Si lo que vamos a hacer es un financiamiento adicional para construir algo y hacer un desembolso, entonces yo sí tengo que hacer una adenda al contrato, para hacer la ampliación del plazo y para hacer un financiamiento adicional.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero en este caso en particular, el proyecto Loma Linda, que se detiene desde hace casi 6 años, este tenía un plazo "X" para las obras y "Y" para cerrar el contrato, pero para las obras, okey. ROVI no terminó, se retiró, o sea, paró las obras y obviamente el plazo del contrato de construcción se venció.

Sra. Masís Calderón: El plazo del contrato de construcción, no.

Directora Ulibarri Pernús: El plazo de la construcción, no el contrato... el plazo de la construcción se venció, es o no necesario hacer un contrato, no sé cómo le llaman, porque yo nos ha dicho en otras ocasiones que hay que renovar el contrato porque ya el plazo se venció y entonces la entidad tiene que solicitar, etcétera.... ¿yo estoy equivocada o no es cierto que cuando se dice plazo constructivo hay que hacer algo?

Sra. Masís Calderón: Sí, es lo que está estamos haciendo ahora.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero ahora es una cesión.

2 **Sra. Masís Calderón:** Por eso, estamos haciendo una cesión, pero a ver, se está reactivando...
3 Mariella, no sé si vos tenés esos datos, por qué mejor no le puedes decir a doña Eloísa

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Y quería hacer unas preguntas técnicas muy rápidas.

5 **Sra. Masís Calderón:** Con mucho le contesto la parte legal, pero Mariella tiene los datos ahí de
6 las fechas, por eso vamos a contestar las dos en la parte que nos corresponde.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto, lo otro que yo quería saber y lo hablo ya a la parte técnica,
8 si este proyecto ROVI lo detuvo hace 6 años y se entiende que tenemos un inspector de parte
9 nuestra en el proyecto, amén de que la entidad autorizada tiene que habernos informado en ese
10 momento, qué pasó que hasta ahora y el cuento ahí lo que veo es que hasta el 2026 y no sé qué
11 y no sé cuánto... por qué a nosotros como Junta no se nos dijo nada, porque es no se nos informó
12 como Junta que el proyecto tal, Loma Linda estaba detenido y además, lo otro es que
13 normalmente, no sé en este caso, pero supongo que sí, porque a todos los casos se les da un
14 adelanto para que empiecen las obras, ponen el proyecto en un fideicomiso y con el adelanto
15 van avanzando, ¿qué pasó que ROVI paró las obras? porque plata tiene que haber tenido, ¿qué
16 fue, usó la plata en otra cosa o no se sabe? que lo sepan con claridad y seguridad, por favor.

17 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señora, primero...

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, Mariella, tal vez para aclarar a la doña Eloísa que si hay una cosa
19 que yo creo que aclarar acá. La Junta está de conocimiento de que ese proyecto estaba
20 suspendido y hubo varios informes, varios documentos que se enviaron a Junta, se hicieron
21 presentaciones a Junta en los tres años que yo tengo yo trabajar acá y eso sí puedo dar fe y yo
22 después le pido a David que me pase las actas donde se habló el tema lo Loma Linda, pero sí
23 quiero aclarar ese punto. Adelante, Mariella.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, por favor, le voy a agradecer Walter, para conocerlas en algún
25 momento, gracias.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, lo primero que quiero aclararle a doña Eloísa, porque con todo
27 respeto, doña Eloísa, hay una confusión. El proyecto se aprueba en el año 2019, es decir, no es
28 que ha estado 6 años detenido, el proyecto es aprobado hace 6 años.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, señora.

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, eso es lo primero que quiero aclarar, el proyecto se aprueba en el
31 año 2019 y está en proceso constructivo entre el 2019 y el 2024... 2024 es cuando empieza la
32 paralización prolongada por falta de liquidez por parte de la empresa ROVI, es en el año 2024
33 y es aquí entonces donde nosotros empezamos a tomar acciones. Se solicita a la entidad

1 autorizada que remita planes de acción, para ver cómo reactivar el proyecto y es en el 2025
2 cuando la entidad autorizada nos dice, "La empresa ROVI va a hacer la cesión parcial del
3 contrato", el proyecto en realidad no es que ha estado detenido, como usted lo acaba de
4 mencionar hace 6 años, no. Reitero, el proyecto se aprueba en el año 2019, inicia su fase
5 constructiva, entre el 2019 y el 2024 está en proceso constructivo, a partir del año 2024 es que
6 empieza esta paralización prolongada por falta de liquidez de la empresa ROVI y es en el 2025
7 cuando la entidad autorizada nos remite los planes de acción y dice, "Efectivamente va a haber
8 una cesión contractual".

9 El plazo para el contrato original antes de haber sido ampliado en diciembre, porque en
10 diciembre esta Junta Directiva lo amplió, pero antes de esa ampliación, el plazo se vencía ahora
11 el 26, creo que es, permítame para explicarles... sí, el 24 de marzo del 2026 estaría vencándose
12 el contrato, pero este contrato antes de vencerse en el mes de diciembre del 2025, se amplió
13 por 15 meses más. Entonces, a la fecha, ahorita también estamos con contratos vigentes, pero
14 aun así, previo a la ampliación que se autorizó en diciembre, estaba todavía vigente porque
15 vencía hasta el 24 de marzo del 2026; ahora tenemos que sumarle estos 15 meses adicionales,
16 eso sí es importante dejarlo claro porque no es que se detuvo hace 6 años el proyecto y
17 efectivamente cuando nosotros empezamos a ver que la empresa tiene esta falta de liquidez, ya
18 el proyecto lleva un 95% de avance.

19 A este proyecto se le hizo un adelanto de recursos, claro, pero ese adelanto de recursos se
20 recuperó al inicio del proyecto, inclusive muchísimo antes de que este llegara a un 50% de
21 avance ya los adelantos habían sido recuperados, prácticamente estaba ya al filo de la
22 conclusión. Cuando entonces empieza a existir esta situación con la empresa ROVI y es entonces
23 donde decide ceder el contrato a Mar Azul para que finiquite las obras, pero eso también, como
24 lo mencionó don Walter, ha sido de conocimiento de la Junta Directiva, inclusive el
25 Departamento Técnico en su momento estuvo emitiendo informes cada dos meses con respecto
26 a este proyecto, porque sí teníamos que llevarle muy al filo la situación que se estaba
27 presentando y es entonces en el año pasado donde ya Coocique finalmente nos concreta y nos
28 dice, "Sí, ROVI está cediendo el contrato, necesitamos reactivar las obras", y es entonces en
29 diciembre cuando ya venimos con toda la propuesta.

30 **Directora Presidente:** Gracias. Esteban, adelante.

31 **Sr. Serrano Chavarría:** Nada más para complementar lo que indicaba Mariella. Efectivamente
32 en una de las reuniones con Coocique, él nos indicaba que inclusive el tema de la cesión de
33 contrato y el tema de plan de reactivación del proyecto, inició casi que a finales del 2024, en

1 realidad el tiempo en el cual estuvo lento lo que fue el proceso constructivo, fue a finales del
2 2024 cuando ya prácticamente tendía casi a cero el avance, pero no existía un abandono como
3 tal, queremos dejar claro ese punto en específico, porque desde el punto de vista técnico
4 constructivo el proyecto no presentaba condiciones de abandono material, sino una inactividad
5 prolongada derivada de la paralización de las actividades constructivas y como lo indicaba
6 Mariella, parte y asociada a las limitaciones de liquidez que tenía el mismo proyecto.

7 Entonces es importante que siempre el Departamento Técnico estuvo en monitoreo generando
8 informes de seguimiento y claramente de la mano con la entidad autorizada, que es la entidad
9 de primer piso y que le toca llevar un seguimiento un poco más continuo de los procesos y de
10 lo que estaba pasando.

11 Entonces siempre ha habido comunicación, siempre hemos estado informados, pero
12 evidentemente al existir esta situación había que tomar acciones y efectivamente lo que
13 estábamos solicitando a la entidad autorizada era un plan de ataque, para poder reactivar el
14 tema del proceso constructivo y finiquitar las obras, gracias.

15 **Sra. Masís Calderón:** Sí, y tal vez ahí igual, perdón que intervenga, doña Grettel...

16 **Directora Presidente:** Adelante.

17 **Sra. Masís Calderón:** Recuerdo claramente que incluso el motivo o la investigación, no sé si es
18 RH o no es RH, pero el informe que se le pidió a la Auditoría en su momento, fue igual porque
19 en 2021, 2022 incluso yo, por ejemplo, acá tengo un recurso de revocatoria a una solicitud o un
20 recurso que presentó en su momento la empresa ROVI por un cobro de multas, que incluso se
21 lo presentó al órgano colegiado en ese momento con el anterior Subgerente de Operaciones y
22 demás, e incluso ahí hay remisiones y acuerdos de Junta donde también hay ampliaciones del
23 plazo por parte de la Junta Directiva y hay varios estudios y ahí se explica claramente también
24 en esos recursos de revocatoria apelación de la empresa y en esos acuerdos de Junta Directiva,
25 todo el análisis y toda la situación que estaba presentando la empresa.

26 Entonces ahí es claro que al menos hasta el 2022, no sé si doña Eloísa estaba en ese momento
27 en la Junta Directiva, pero ahí sí es claro el informe y la situación que tenía la empresa
28 constructora y al menos dos miembros de la Junta Directiva sí tenían conocimiento de esa
29 situación.

30 **Directora Presidente:** Perfecto, gracias, Ericka, creo que estamos claros y ocupamos avanzar
31 porque estamos en el punto uno de la agenda, ¿sometemos esto a votación? don Guillermo, por
32 favor.

1 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, Ministra, voy a tomar un tiempo primero para poder
2 justificar el voto, yo primero agradezco las respuestas de las inquietudes que conllevaron el
3 análisis anterior y en base a ello quisiera entonces señalar lo siguiente.

4 El primer tema es que se nos dice y se nos informa ahora que no existió abandono del proyecto,
5 lamentablemente en una sesión anterior se señaló que la empresa había abandonado el
6 proyecto y hoy se nos dice y se reitera por FOSUVI y el área Técnica también, que no existió
7 abandono, por tal motivo entonces, por supuesto, si no hubo abandono del proyecto, no era
8 estrictamente necesario la rescisión del contrato.

9 El punto dos, se nos señala que tanto la entidad como FOSUVI, comprenden que el contrato de
10 administración siempre se mantuvo vigente, por tal motivo, digamos que el que se mantuviera
11 vigente el contrato señalaba entonces que podíamos mantener el contrato vigente, se podía ir a
12 entonces a la cesión parcial del contrato.

13 Lo tercero que nos señala es que las obras constructivas en más de un 90% no sufrieron daños
14 y que los recursos aprobados, lo que tienen que hacer es intervenir por el amplio periodo que
15 el proyecto estuvo paralizado y la Asesoría Legal nos señala lo mismo, el contrato se mantenía
16 vigente y que por tal motivo, se puede ir a la figura de rescisión parcial del contrato.

17 A mí me hubiera gustado tener la opinión de la Auditoría por el caso que se señala, pero como
18 no la puedo obtener, solo entonces tengo la Asesoría Legal y lo informado por el área técnica e
19 incluyendo, por supuesto, FOSUVI y a la Dirección Técnica y por tal motivo voy a acoger la
20 recomendación de la Administración, incluido de que lo señala Legal y lo señala eso así en la
21 Auditoría, que si hay obras nuevas no se requiere ir a un proceso licitatorio, sino que se le puede
22 asignar también a la empresa, a la que se le asignó terminar las obras del proyecto.

23 Veán, lo que sí quiero dejar claro, es que como se comentó la vez anterior y creo que fue la
24 Ministra la que lo señaló, es que debido a que hemos efectivamente aprobado recursos mayores,
25 para un proyecto que se tuvo, según criterio legal y técnico, se tuvo paralizado por tanto tiempo
26 y no se concluyó, iba a haber un segundo acuerdo de solicitar a la Auditoría que estudiara lo
27 actuado y de haber responsabilidades, se fuera a la recuperación de los recursos, más que hoy
28 el Estado tiene que hacerle frente para la recuperación y terminación del proyecto y siendo así,
29 Ministra, solo lo recordaba, en un segundo acuerdo yo sí quiero también señalar bajo ese
30 acuerdo que yo con esta aprobación en la búsqueda de retomar el proyecto, para satisfacer la
31 finalidad pública de los recursos, yo aquí no eximo ni a la empresa por los procesos de multa
32 por no entregar este proyecto en tiempo, ni eximo tampoco a la entidad autorizada no haber
33 actuado en propiedad, porque si una empresa tiene problemas de liquidez, se tiene claro

efectivamente en el contrato qué tiene que hacer y ante eso más bien le solicito en ese segundo acuerdo a la Auditoría, vele por esclarecer ambos temas, ¿no sé si me expliqué?

Directora Presidente: Don Guillermo, vamos a ver, creo que la propuesta entonces es, que yo lo había dicho en efecto en la sesión anterior, que además del acuerdo este, se solicite a la Auditoría Interna proceder con un informe correspondiente, cuyo objetivo sea la identificación de responsabilidades, ¿sería?

Director Alvarado Herrera: No, voy de nuevo, primero, por supuesto, Ministra, lo tenemos que hacer porque estamos aprobando recursos que no estaban contemplados, en base a una paralización de obras, por tal motivo, el proyecto no se terminó en tiempo y eso podría conllevar no solo responsabilidades al constructor, sino también a la entidad autorizada, y yo quería clarificar que el estar resolviendo, retomar las obras bajo aceptar la recomendación de la Administración, no significa que yo tenga o esté ahora eximiendo de cualquier responsabilidad, tanto al constructor como a la entidad autorizada. Afirmativamente, el segundo acuerdo que don David lo tiene porque se ha tomado en proyectos como el de Bagaces, al haber el Estado tenido que desembolsar mayores recursos que lo contemplado, tenemos que ir a ver si efectivamente hay responsabilidades y de haberlas, ir a la recuperación de los recursos, ¿no sé si me explica, Ministra?

Directora Presidente: Pero entonces, ¿cuál sería su propuesta en esa línea, don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Ya no lo quiero repetir tres veces, don David tiene la redacción del acuerdo que incluso se ha adoptado en otros proyectos, quisiera solo saber si a don David le quedó claro.

Sr. López Pacheco: Sí, señor, sí me quedó claro y si gustan les hago un resumen borrador, se giran instrucciones a la Auditoría Interna para que realice un estudio que permita determinar eventuales responsabilidades por la inversión adicional de recursos, que deberá o que está aplicando el BANHVI para el proyecto de vivienda, por causa del deterioro del que fue objeto a raíz de la suspensión de las obras. Lo anterior con el fin de ir a la recuperación de los recursos que está invirtiendo el Estado en este proyecto.

Director Alvarado Herrera: Efectivamente, así es, don David y por supuesto que lo que he analizado en base a ese segundo acuerdo, quedará constando en actas de lo que es mi participación. Ministra, si fuera así, yo estaría acogiendo la recomendación de la Administración, aprobando este segundo acuerdo y lo haría en firme, gracias.

Directora Presidente: Yo solamente tengo un punto que agregar a la propuesta de don Guillermo y que don David resume, nada más sería que ese estudio lo haga ante la eventual...

1 **Sr. López Pacheco:** Sí, así lo dice, determinar eventuales responsabilidades.

2 **Director Carazo Campos:** Sí, es que siempre es así, es para que determine si hay eventuales.

3 **Directora Presidente:** Exacto, la palabra eventual, listo, ¿entonces sometemos a votación?
4 para poder avanzar con agenda.

5 **Sra. Masís Calderón:** Doña Grettel, perdón que interrumpa, porque igual son eventuales
6 responsabilidades administrativas, ya sea el BANHVI, entidad autorizada y sus funcionarios,
7 porque igual podría hacerlo y también para aclarar que al menos esta Asesoría e igual por parte
8 de la Administración... esta Asesoría ha sido clara y específica al decir que el hecho que nosotros
9 hayamos recomendado la reactivación y demás, nunca hemos dicho para que conste en actas,
10 que no hay o que no podemos haber dicho que no existen eventuales responsabilidades,
11 también que hayamos haber precisado o haber notado que puedan existir responsabilidades
12 internas o externas, principalmente externas de la entidad autorizada o negligencia de la
13 entidad autorizada, en el manejo de las garantías del constructor o la empresa constructora.
14 Entonces para que eso también quede claro, porque con esto que estamos diciendo que con el
15 fin de ser eficientes en la reactivación y evitar daños mayores, con eso no estamos diciendo que
16 estamos omitiendo o siendo negligentes al pensar que no hay responsabilidades en la empresa
17 constructora y quizás hasta en la misma entidad autorizada...

18 **Directora Presidente:** Pero Ericka, justamente es lo que estamos incluyendo en el acuerdo.

19 **Sra. Masís Calderón:** Sí, exacto, igual para que se incluya para investigaciones, igual podría
20 haberse pensado porque tal vez ahí en alguna parte del comentario de don Guillermo, sí me
21 preocupa que tal vez se pensara que la Administración o por lo menos esta Asesoría estaba
22 pensando que no hay responsabilidades, porque sí las hay, o sea, una cosa es activarlo y otra
23 cosa es que podríamos pensar que no haya responsabilidades, gracias.

24 **Directora Presidente:** Gracias, entonces don Guillermo ya votó, ¿quién sigue?

25 **Director Carazo Campos:** Yo igual lo voy a aprobar en firme, buscando siempre guardar la
26 inversión pública y que el proyecto sea terminado lo más pronto posible. Igual estoy de acuerdo
27 con lo que propone don Guillermo que se vaya a hacer la investigación de una eventual o posible
28 omisión de la entidad, desarrollador o de quien sea, para ver si este abandono del proyecto
29 prolongado tuvo problemas con el tema de las viviendas y demás, estoy de acuerdo con los dos
30 acuerdos, aprobados en firme, gracias.

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobados en firme yo también.

32 **Director Arrieta Berrocal:** Miguel Arrieta, aprobados en firme, de acuerdo con los estudios
33 técnicos presentados por la Administración y además quería aprovechar para agradecer a

Mariella y a Ericka por la excelente presentación y aclarar todas las dudas de la forma en que la hicieron.

Directora Presidente: Aprobado en firme, con todo el respaldo técnico y legal que hoy nos presentaron y con la parte dos de este acuerdo para sentar responsabilidades si las hubiera, por parte de cualquiera de los actores que participó en el proceso de este proyecto.

Director Arias Varela: Al igual que la señora Ministra, de mi parte de acuerdo en firme ambas propuestas, justificando en cada uno de los criterios técnicos aquí manifestados y también buscando si existe algún tipo de responsabilidad y de ser así, que se busquen los lo que corresponda.

Directora Ulibarri Pernús: De mi parte, basándome en los criterios legales y técnicos que se han expuesto aquí y de acuerdo con los comentarios que ha hecho mi compañero de Junta, Guillermo, estaría votando esto positivamente y en firme.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias a todos, ya este es el punto uno.

Director Alvarado Herrera: Ministra.

Directora Presidente: Adelante, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: De nuevo solo dos minutos y es que yo quisiera antes de pasar el tema, señalar igual que doña Eloísa, que aspiro a que don Walter, Gerente interino nos traiga de conocimiento temas que se ventilaron en Junta Directiva con respecto a este proyecto, porque incluso lo señalé en una sesión anterior, revisadas las actas precisamente con don David, no vi muestras en aquel momento de lo que se señaló de que se nos había informado que el proyecto estaba abandonado o se había abandonado, ni tampoco esto de que el proyecto estaba paralizado por temas de liquidez y me parece muy importante que se aclare, porque si hubiéramos estado informados de eso, tuvimos que haber actuado también conforme en esa oportunidad. Así que como yo ya revisé las actas, aspiro entonces a que don Walter programe el tema y traiga las actas según se conocieron, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Con mucho gusto, sí no le va a traer ninguna sola acta que diga que el proyecto está abandonado porque nunca fue así, pero sí le voy a traer un informecito de las veces que se mencionó Loma Linda y su estatus, cómo estaba el proyecto.

Director Alvarado Herrera: Don Walter, pregúntele a don David también el acta cuando usted mencionó que el proyecto estaba abandonado, gracias.

Directora Presidente: Creo que no, creo que está en un error, don Guillermo.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, pero igual voy a traer el informe, Ministra.

Directora Presidente: La persona que usó la palabra fue Mariella, pero además durante el resto de la sesión y el momento en que se conversó sobre este proyecto, se aclaró reiterativamente que había sido un error de parte de Mariella utilizar ese concepto, que no era abandonado. Se dijo un montón de veces, se aclaró un montón de veces.

Director Alvarado Herrera: Por eso Ministra, incluyo el conocimiento de esa acta, que además es parte de lo actuado en materia de lo informado, gracias.

Directora Presidente: Perfecto, muchas gracias a todos, avancemos en el punto dos entonces, propuesta de actualización de los rangos de costos de la vivienda.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los señores Barrantes González y Serrano Chavarría]

2° Propuesta de actualización de los rangos de costos de viviendas, tanto para casos de Bono Ordinario como para casos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

[Se retira de la sesión el Director Arias Varela y se incorpora el señor Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General]

Sr. Jiménez Elizondo: Muchas gracias a todas y a todos, muy buenas tardes. Yo realmente lo que tengo que aportar a esta presentación, porque realmente es un trabajo técnico exhaustivo y que ha sido el resultado de una coordinación entre la Gerencia y todos los departamentos técnicos, tiene que ver con su articulación con el tema de la ejecución del programa PROERI, que como sabemos es prioritario para la Administración, hay una ley complementaria que da ese rango de prioridad a todas las gestiones que tengan que ver con PROERI y que también fue uno de los motivos por los cuales nos evidenciamos que estábamos en un punto crítico, en términos de ver los rangos de los costos de vivienda y la diferencia que están teniendo con los costos reales. Esto tiene que ver... no sé si fue doña Eloísa que lo consultó, con el ejercicio que estamos haciendo de atención de casos de emergencia mediante el programa PROERI y los requerimientos estrictos que ha requerido o que ha tenido por parte de la fiscalización de ese empréstito, en revisión de los términos de calidad y de los costos de las viviendas y lo que se nos ha hecho ver en diversas ocasiones es que para poder llegar a los estándares de calidad que se esperan de un programa como de ese tipo, tenemos que adecuar los costos porque realmente

no están dando con la realidad de los procesos y específicamente, más aún en estos casos de PROERI y que además tienen que cumplir una normativa específica que está adherida a la ley, que tiene que ver con la definición de tipología de vivienda para zonas cálidas y para zonas templadas.

En esa medida, esas particularidades y lo que dispone la Ley PROERI y como características técnicas están incorporadas en este análisis que hizo el Departamento Técnico, como uno de los requerimientos que necesitamos para poder tener y llevar adelante los casos de PROERI que tenemos ahí en revisión y que no han podido avanzar, porque las disposiciones técnicas están un poco por encima de los gastos y de los rubros que el Sistema contempla para este tipo de viviendas. Lo vamos a ver en la presentación que la compañera Mariella y Esteban tienen preparada, pero nada más preparar un poco el tema de que por qué están estos rubros y esas características ahí, a qué están asociadas y cómo esas han evidenciado dentro de esta dinámica del PROERI, la necesidad de hacer esta adecuación y de tener claridad sobre los gastos reales, hay un proceso que hemos implementado entre las diversas partes que hemos estado involucrados en el proceso de implementación del PROERI y que nos ha permitido llegar a una alternativa final que creemos que es bastante completa y a la que hemos podido aportar desde todas las partes. Así que dejo a los compañeros del Departamento Técnico y la Dirección FOSUVI y muchas gracias por todo el esfuerzo que hicieron para tener esta propuesta.

Sra. Salas Rodríguez: Gracias, Alejandro y en ese contexto que Alejandro dio para PROERI, esto es importante también tomar en consideración que el Departamento Técnico entonces aprovechó y se hizo todo el análisis, tanto del programa ordinario como del artículo 59 completo. Entonces lo que traemos el día de hoy es la actualización de la propuesta para el programa artículo 59, la actualización de esos rangos y la propuesta para la actualización del monto máximo de subsidio también del bono ordinario. No sé, don David, la agenda, ¿cuál de los dos era primero?

Sr. López Pacheco: Es que es un único tema, pero dice propuesta de actualización de los rangos de costos de viviendas, tanto para casos de Bono Ordinario como para casos del artículo 59.

Sra. Salas Rodríguez: Okey, entonces voy a empezar con los del Bono Ordinario. Con respecto a la actualización del monto unitario de referencia para... empecé con el 59, qué pena, para el artículo 59, parte del ejercicio y el análisis que se realiza, generalmente estas revisiones las hacemos todos los años, se hace un análisis primero actualizando un presupuesto. Nosotros tenemos dentro del Departamento Técnico una estructura de presupuesto de una casa

desarrollada principalmente en los dos sistemas constructivos más comunes dentro del Sistema, que uno es un prefabricado de columnas y baldosas, y la otra una vivienda en mampostería integral, de estos dos presupuestos se actualizan con los montos vigentes, desde setiembre del 2023 fue la última actualización y se tiene entonces, por ejemplo, que estaríamos pasando de una vivienda básica prefabricada que costaba inicialmente ₡11.868.000 (Once millones ochocientos sesenta y ocho mil colones), a una vivienda que cuesta ahora ₡12.880.000 (Doce millones ochocientos ochenta mil colones), y esa misma vivienda básica en mampostería estaríamos pasando de ₡12.934.000 (Doce millones novecientos treinta y cuatro mil colones) a ₡13.717.000 (Trece millones setecientos diecisiete mil colones) aproximadamente. En mampostería, una diferencia porcentual de alrededor del 6% y en prefabricado del 8%.

Adicionalmente, incluimos la vivienda y la vivienda cálida justamente para lo que Alejandro acaba de exponerles, para los casos específicamente el empréstito este de PROERI, que entonces estas viviendas tienen algunos acabados un poco diferentes con nuestra vivienda básica y que necesitan también que nosotros normemos y actualicemos los rangos respectivos. También se hace una variación por elemento, aquí específicamente hay algunos elementos de la vivienda que varían significativamente su costo con respecto a la estimación que se hace en el año 2023, por ejemplo, los cimientos prefabricados, las paredes, el contrapiso, los techos, la instalación sanitaria, la instalación de agua potable, la instalación eléctrica es la que más sufre un incremento porque hay una actualización del código eléctrico, hay algunos elementos ahora que son de manera obligatoria y se hace también un ajuste en la limpieza general del presupuesto. Entonces así, con estas nuevas actualizaciones, nosotros estaríamos manejando estos nuevos montos máximos, para la vivienda básica de prefabricada dos dormitorios, un monto máximo de ₡306.500 (Trescientos seis mil quinientos colones) el metro cuadrado; para la vivienda en clima templado ₡329.000 (Trescientos veintinueve mil colones) el metro cuadrado y la vivienda en clima cálido ₡347.500 (Trescientos cuarenta y siete mil quinientos colones) el metro cuadrado; para la vivienda en mampostería integral también de dos dormitorios, tendríamos en la vivienda básica ₡326.500 (Trescientos veintiséis mil quinientos colones) el metro cuadrado; para la vivienda templada ₡349.000 (Trescientos cuarenta y nueve mil colones) y para la vivienda en clima cálido ₡372.500 (Trescientos setenta y dos mil quinientos colones), eso serían los nuevos montos máximos establecidos para el 59.

Ahora bien, para el programa de Bono Ordinario igualmente se hace toda la revisión, aquí tenemos unos antecedentes un poco diferentes al artículo 59, el artículo 59 había sido actualizado en el 2023; la fecha más reciente de actualización del ordinario fue el 12 de febrero

del año 2024, donde se aprobó y que es el monto que tenemos vigente a la fecha de ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones), aquí se hace un análisis también vía presupuesto, pero aquí tenemos la diferencia del tope legal según el artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero, que nos dice que el subsidio equivale a 30 salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado en la industria de la construcción. Actualmente ese salario mínimo mensual de este obrero no especializado es de ₡323.346 (Trescientos veintitrés mil trescientos cuarenta y seis colones), lo que nos da un tope legal, según el artículo 50, de esos 30 salarios mínimos de ₡9.700.380 (Nueve millones setecientos mil trescientos ochenta colones), entonces es como decir el parámetro legal, el tope legal que nos define nuestra ley. Adicionalmente, lo que se hace es un análisis vía índices de precios de vivienda de interés social, estos índices están publicados por el INEC y a nivel de costos indirectos y mano de obra, se usan los índices de salarios mínimos nominales para la construcción del Banco de Costa Rica; todo este ejercicio se realiza y se tiene entonces que si nosotros ajustamos vía índices el monto que teníamos de los ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) en febrero del 2024 a enero del 2026, este monto estaría incrementándose a ₡9.444.775 (Nueve millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos setenta y cinco colones), entonces este es el otro ejercicio también que se hace como para metrización del cálculo del Bono Ordinario.

Además, también se hace una indexación del presupuesto base, este bono ordinario que en aquel momento llevamos a ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones), también se hizo un análisis vía presupuesto, ese era un presupuesto estimado con precios de setiembre del 2023 y cuando indexamos ese presupuesto, que en aquel momento era de ₡9.641.000 (Nueve millones seiscientos cuarenta y un mil colones), lo que pasa es que teníamos el tope de los ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) y ese fue entonces el que se definió, a pesar de que la casa sabíamos que costaba un poquito más. Entonces indexamos ese presupuesto hoy y nos dice, "bueno, esa casa a hoy cuesta ₡9.674.615 (Nueve millones seiscientos setenta y cuatro mil seiscientos quince colones), estas indexaciones son un ajuste estadístico y teórico, no necesariamente responde a la realidad operativa ni con las condiciones estructurales actuales del mercado de vivienda interés social y además, hay que tomar en consideración lo que les hablaba también en el 59, que hay un ajuste en el tema de la obra eléctrica por la implementación del nuevo código. Por eso, basados también en los mismos presupuestos que teníamos para el 59, utilizando los mismos costos unitarios, pero para la vivienda que se genera en el programa ordinario, se determinó que al día de hoy, vía

presupuesto, costos de mercado, la casa nos está costando ₡10.645.099,79 (Diez millones seiscientos cuarenta y cinco mil noventa y nueve colones con setenta y nueve céntimos).

Este monto, como les digo, es un ejercicio vía mercado que se emite en el Departamento Técnico, actualizándose también con los rubros que vimos ahora del 59 y la actualización con respecto a los nuevos elementos de la obra eléctrica por el cambio en el código.

Por otro lado, también se hace un comparativo más o menos con lo que el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos está tasando nuestras viviendas de interés social a la fecha y según las estadísticas que nos da el Colegio, esas tasaciones ahorita andan entre los ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) y los ₡10.200.000 (Diez millones doscientos mil colones) para una vivienda de 42 metros y además, también como término de referencia, este es un término nada más a nivel de tasación y de fijar impuestos, pero también lo traemos a colación, es el valor que tiene la ONT para la tipología constructiva específicamente de vivienda de interés social prefabricada, tiene un monto de ₡260.000 (Doscientos sesenta mil colones) el metro cuadrado, eso nos da para una casa de 42 metros, ₡10.920.000 (Diez millones novecientos veinte mil colones)... como ven, siempre estamos nosotros por debajo inclusive de este rango que es ni siquiera un rango de mercado, sino que es un rango simplemente para un tema de tasación y de importe.

Como conclusión, tenemos que el análisis técnico y presupuestario actualizado, evidencia que los costos reales de una vivienda de interés social de 42 metros, para el programa ordinario es de ₡10.645.099,79 (Diez millones seiscientos cuarenta y cinco mil noventa y nueve colones con setenta y nueve céntimos), que hay valores de referencia del Colegio que rondan entre los ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) y los ₡10.920.000 (Diez millones novecientos veinte mil colones), a pesar de que el subsidio actualmente es de ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones).

Que la indexación de este bono, vía presupuesto base anda entre un aumento teórico del 0.35% y el 1.13% y por eso entonces es que traemos la recomendación que a pesar de que la vivienda a nosotros nos da un poquito más de casi los ₡10.500.000 (Diez millones quinientos mil colones), volvemos a tener, al igual que el año anterior, el tope de los 30 salarios mínimos, que en este momento entonces estamos hablando alrededor de los ₡9.700.000 (Nueve millones setecientos mil colones).

Entonces la recomendación es ajustar el Bono Ordinario a ₡9.700.000 (Nueve millones setecientos mil colones), eso sería, doña Grettel, muchas gracias.

Directora Presidente: Bueno, primero don Walter, después don Marcos y después doña Eloísa.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, lo mío es muy rápido, doña Grettel. Vea los números, esto
2 ha sido la tendencia, por ejemplo, en estos últimos 3 años que yo he estado trabajando acá,
3 donde se hacen los ejercicios presupuestarios y siempre van por encima del monto de lo que
4 establece la ley, que son los 30 salarios base.

5 Entonces yo creo que es una excelente oportunidad ahí como para sentarnos, analizar un poco
6 y hacer una propuesta; yo creo que ahora que usted nos ha presentado esos posibles proyectos
7 de ley, tal vez también pensar en esto y no estar amarrado a 30 salarios base, sino más bien a
8 un índice mucho más realista de lo que realmente podríamos utilizar, para lo que es el caso
9 cálculo en el caso del Bono Ordinario.

10 Entonces es una sugerencia nada más para cuando guste, nos sentamos al nivel técnico doña
11 Grettel, le proponemos o le hacemos una propuesta más bien para ver si lo podemos modificar
12 a nivel de ley, porque los 30 salarios base definitivamente se están quedando cortos con las
13 necesidades reales, máxime que las casas ahora son diferentes, está utilizando materiales
14 diferentes, innovadores, hay códigos eléctricos que se están actualizando, hay códigos de
15 cimentaciones que se actualizan, el mismo sísmico.

16 Entonces eso es un error para mí desde mi punto de vista, que la casa se transmite a través de
17 30 salarios base con un tope máximo, pero es un tema ahí que se lo dejo doña Grettel, para
18 cuando empecemos a analizar esto más a fondo, eso sería.

19 **Directora Presidente:** Listo, gracias, don Walter. Yo tengo que hablar también al respecto, pero
20 me voy a quedar de última... don Marcos, adelante.

21 **Director Carazo Campos:** Vean, yo estoy de acuerdo totalmente en el tema del Bono Ordinario
22 y es un tema que hace rato peloteaba el tema de que eso a nivel de ley hay que variarlo, no puede
23 estar amarrado a 30 salarios bases, además que hay un monto abismal entre el artículo 59 y
24 ordinario, es un monto muy abismal que hay entre una y otra, y las casas realmente son muy
25 similares, una entre otra la diferencia es el cielorraso y par de cositas más ahí, creo que eso
26 tenemos que trabajarlo y sería importante doña Grettel, verlo en algún momento, tanto eso
27 como el tema de ver el porcentaje entre artículo 59 y ordinario hoy, también es un tema que
28 tenemos que trabajar a nivel de un proyecto ley, pero bueno, eso lo podemos ver más adelante.
29 En ordinario yo no tengo ningún tema, creo que hay que hacerlo, a mí me ocupa el tema artículo
30 59, me ocupa de hoy estar hablando de tema del clima cálido y clima templado y demás, ¿por
31 qué? porque eso venía en un decreto, un decreto que al final creo que hoy está modificado el
32 decreto, que hemos esperado como por 3 años que el MIVAH trajera cómo iba a ser el
33 reglamento y qué iba a pasar con ese tema del decreto.

1 El decreto ahora lo modificaron y aún no lo hemos visto nosotros y no existe un reglamento hoy
2 para el artículo 59, por lo tanto, se modificó y se eliminó la Directriz 27; hoy estamos trabajando
3 sin Directriz; hoy estamos trabajando sin reglamento en proyectos, en artículos 59 individuales
4 y a mí eso me preocupa y nos ocupa de verdad hacer un reglamento pronto, porque no podemos
5 seguir trabajando así.

6 Hemos estado aprobando proyectos con estos valores, justificando técnicamente el tema de que
7 es clima templado, clima húmedo, todo lo que ustedes quieran... pero se nos ha olvidado que
8 hay un porcentaje grande artículo 59 que son individuales y esos individuales siguen
9 trabajándose con la manera antigua.

10 Entonces como decía mi abuelo, "Lo que es bueno para el ganso es bueno para la gansa", si
11 nosotros vamos a trabajar artículo 59 parejo, eso significa que la cantidad de viviendas que
12 nosotros vamos a construir este año, no serían las que teníamos planteadas con presupuestos
13 del año pasado, de 2025.

14 Entonces creo que eso es una discusión que debemos hacer, que debemos tener y tiene que
15 venir con números; yo diría que tiene que venir con números diciendo si este monto es, cuántas
16 casas menos haríamos de este año, ¿por qué? porque eso tiene que quedar justificado.

17 Nosotros no podemos seguir y yo lo vengo diciendo hace rato, desde que hemos estado
18 aprobando todos los proyectos con mejoras, que sí, muy bonito, cerámica, estoy de acuerdo que
19 las casas lleven cerámica, que lleven alerones más grandes, que lleven repellos internos, super
20 bien entregar una vivienda mejor, que puertas internas, que todo lo demás... pero las
21 individuales se siguen haciendo igual que antes y no hay diferencia entre una casa individual y
22 un proyecto, deberían tener los mismos beneficios, porque igual son viviendas de extrema
23 pobreza y porque esté un proyecto y porque esté en individuales, no debería tener ningún
24 beneficio diferente y lo hemos venido haciendo.

25 Yo quisiera hoy decir que, si esto no lo aterrizamos en un reglamento, no lo aterrizamos con
26 números equivalentes para todos los artículos 59, aunque sean proyectos individuales, no
27 podemos seguir hablando así de ese tema de mejorar viviendas.

28 Creo que una vivienda porque sea PROERI, porque sea allá en Isla Chira o porque sea indígena
29 o porque sea aquí en Limón, tienen todos los mismos beneficios, son extrema pobreza, son
30 familias que necesitan.

31 Si vamos a dar una mejor vivienda, estoy totalmente de acuerdo que entreguemos mejores
32 viviendas de mejor calidad, he peleado por los diseños, que debe haber diseños diferentes, he

1 peleado por mejores condiciones, pero si vamos a seguir hablando de alturas de 3 metros, esto
2 y todo lo demás, pues eso hoy no está regulado en ningún lado.

3 Eso no sé de dónde salió y lo estamos aplicando sin tener hoy un acuerdo de Junta Directiva que
4 haya aprobado ese tema, nosotros no hemos aprobado que se aplicara eso y yo tengo los
5 acuerdos donde dijimos, “Se va a aplicar lo que siempre hemos aplicado con los montos”, y
6 hemos venido aprobando estos proyectos con justificaciones técnicas y estoy de acuerdo que el
7 proyecto es allá muy cálido, muy esto y lo otro... y estoy de acuerdo.

8 Pero creo, doña Grettel y compañeros, que debemos homogeneizar esto, hacer un reglamento;
9 hoy no tenemos una regulación técnica que diga, “Mire, como estaba la Directriz 27, debe
10 construir de esta manera, estas son las que pruebas que tienen que hacer, debe cumplir con el
11 zinc de este tipo”, todo lo que decía la Directriz 27 y aún mejorada a hoy... hoy no está.

12 Estamos trabajando con ley de construcciones, con planes reguladores y demás, está bien, pero
13 BANHVI como tal no tiene un reglamento para este tipo de proyectos y casas que debemos
14 construir.

15 Entonces yo sí quisiera un análisis más completo, con números, con proyecciones, de qué
16 pasaría si el monto lo aprobamos en clima cálido, qué pasaría y cuántas viviendas sería hacia
17 esto... porque si nosotros vamos a aprobar algo, tiene que estar justificado y, además, si ya
18 vamos a pasar de 12.000 viviendas a 11.000, que la gente sepa por qué 1.000 familias se van a
19 quedar sin vivienda.

20 Entonces yo sí creo importante, compañeros, que esta discusión tiene que ser más técnica, más
21 de números y con un reglamento atrás, que hace rato estamos esperando y aún no existe, no
22 hemos visto, ni analizado y yo quisiera pedirle a doña Grettel de por favor, si hay que tomar un
23 acuerdo, quisiera mocionar para tomar un acuerdo, de que el MIVAH venga a presentarnos el
24 decreto que publicaron, que hoy no lo hemos nosotros discutido aquí en la Junta Directiva y no
25 se vio con nosotros tampoco.

26 En su momento pedimos a doña Ángela que, si iban a hacer mejoras al decreto, que, si lo iban a
27 cambiar, que lo vieran con nosotros antes y no se vio, entonces sí me gustaría pedirle a doña
28 Grettel que, por favor, tengamos una sesión de trabajo con ese decreto y que si vamos a hacer
29 un trabajo en conjunto lo hagamos y que hagamos algo para el beneficio del país y de todas las
30 familias que hoy necesitan una vivienda digna, muchas gracias.

31 **Director Alvarado Herrera:** Ministra, quería pedirle permiso a doña Eloísa, si me deja
32 intervenir porque voy en el mismo sentido de don Marcos.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** No hay problema.

Director Alvarado Herrera: Gracias, yo tenía la misma duda de don Marcos, pero la voy a dividir en los tres temas, el primero, el análisis del Bono Ordinario y esa es una pregunta al área Técnica, a FOSUVI, el ejercicio que desarrollábamos era ver el costo que tenía construir una casa bajo la Directriz 27 y entonces se hacía ese ejercicio numérico bajo la Directriz 27, nos daba un monto e igualmente también se hacía el análisis en base a los indicadores del INEC, con respecto al indicador que ellos tienen en materia de inflación en de materiales de vivienda social y la primera duda que me quedó, es que para poder entonces comparar y ver entonces el análisis, para efectivamente ver si había necesidad del aumento del costo.

La última vez que lo hicimos fue en el tiempo de la pandemia, precisamente por el disparo de costos de materiales, por los problemas de distribución que tenía el mundo en materia algunas cosas importadas; en aquella oportunidad llegamos al tope, no pudimos seguir y como decía don Walter, el monto fue superior, no podíamos ir al monto superior porque no podemos pasar de los 30 salarios.

Mi duda es en base a qué ahora hacemos ese análisis de lo que nos cuesta construir una casa, porque la Directriz 27 ya está derogada y a mí me parecía que ese ejercicio era necesario, así que es una duda que tengo, que quiero plantearla.

En ese mismo tema tengo otra duda, el seguimiento que yo le he llevado a las noticias del Banco, lo que nos han señalado las informaciones que nos llegan del Banco, es que más bien la actividad constructiva ha tenido menores costos... entonces doña Mariella, tengo también esa duda porque sinceramente de por lo menos el último año y medio, las noticias lo que han indicado es que no ha habido incremento en los costos y después de la pandemia más bien registraron que los costos habían disminuido. Entonces quisiera preguntarle a doña Mariella esas dos dudas.

El segundo tema tiene que ver efectivamente con cuál es el marco con el que estamos trabajando en el 59 y en el Bono Ordinario, porque también se derogó el decreto 43.713, como dice don Marcos, nosotros le habíamos pedido a doña Ángela que las nuevas disposiciones si es que el decreto se iba a eliminar, a derogar, que pudiéramos entonces sentarnos a conversar con respecto a las observaciones que le habíamos hecho como institución, al 43.713, que tampoco se nos consultó, Ministra... nos enteramos que existía después, solicitamos la exposición por parte del MIVAH y nosotros desarrollamos las observaciones que se remitieron, que creo que por espacio como dos o tres años, el MIVAH no nos respondió.

Hasta que vimos que salió un nuevo decreto derogando el 43.713 y le quiero nada más ampliar a lo que decía don Marcos, que espero que me esté oyendo, nosotros sí tomamos un acuerdo y

1 fue pedirle a la Administración que hiciera el análisis de las valoraciones técnicas, financieras y
2 legales con respecto al nuevo decreto.

3 Lastimosamente ese acuerdo no se ha cumplido, no se ha traído a la Junta Directiva, entonces
4 quería solo ampliar en ese segundo tema que efectivamente podríamos tener como pide don
5 Marcos la exposición del MIVAH, pero también deberíamos de tener y saber qué pasó con el
6 análisis que se le pidió a la Administración.

7 Lo tercero, yo comprendo que en la introducción señalan que en base a un proyecto que lleva a
8 cabo el Gobierno, entraron en este análisis y yo por lo menos sí quisiera dejar claro que hasta
9 ahora el análisis se ha desarrollado bajo las necesidades que se tienen, de ver cómo andan el
10 aumento de los costos, como señalé antes de una casa, bajo la Directriz 27.

11 No porque al final el proceso constructivo de alguien nos haga ver que efectivamente había que
12 ir a esa revisión y quisiera dejarlo claro, nada más para señalar que los aumentos tendrían que
13 seguir enfocándose por una necesidad efectivamente de actualizar los costos, en base a las
14 normas legales y técnicas, y que por supuesto no quisiera decir que comparto lo señalado por
15 don Marcos, sino que igualmente un aumento del bono conlleva entonces que las proyecciones
16 de casas entregadas no se puedan cumplir, gracias.

17 **Directora Presidente:** Gracias. Doña Eloísa.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, algunas preguntas, yo comparto lo que han dicho Marcos
19 y Guillermo, porque hemos estado esperando que los decretos se nos sean explicados, que no
20 tomen en cuenta y bueno, al final no nos tomen en cuenta cuando salen, pero no tenemos ni idea
21 de lo que esto significa; hemos pedido a la Administración ese análisis, pero tampoco nos ha
22 sido presentado.

23 A mí me preocupa porque ya estamos tan cerca, yo siempre digo, "Uy, ya ahorita salimos", y no
24 hemos dejado como Junta Directiva que le correspondía a ver todas esas situaciones, no hemos
25 aclarado y lo estamos dejando todo por una nueva Junta super nueva, todos nuevos y
26 difícilmente van a poder enfrentar esos temas en un principio.

27 Yo lo que quería saber era, en esta en este monto propuesto de la vivienda, qué acabados se
28 incluyen en esa vivienda para ver si tiene piso cerámico o no, porque como esas cosas ya ahora
29 sí vienen hablando, de ponerles pisos y todo, entonces uno ya no sabe si ese monto lo incluye.
30 También esos datos de ese presupuesto, Mariella, ¿han sido determinados con precios de
31 mercado? como si uno fuera a comprar una sola casa, que eso es lo que típicamente he visto, o
32 sea, se hacen todos los presupuestos como si uno fuera a construir una sola casa y a veces son
33 proyectos de 100, 200... imagínense los descuentos que se obtienen cuando uno hace ese tipo

1 de proyectos, con solo que usted diga, voy a hacer 10 casas, ya recibe descuentos y se puede
2 negociar descuentos muy importantes, lo digo por experiencia propia con las empresas.

3 Yo creo que una de las cosas que hemos hablado ya hace algún tiempo y Guillermo se recordara,
4 éramos compañeros en ese momento, había que determinar un tope para el artículo 59, o sea,
5 hay que decir en algún momento los proyectos para el artículo 59 van a costar tanto, porque
6 esto va en subida, recordemos para los que somos así viejos, quizás David se acuerda, el origen
7 del bono, para qué fue el bono. Fue una ayuda del estado para que este las familias pudieran
8 tener buena vivienda, pero siempre basándose en que las familias iban a hacer un esfuerzo
9 también para esa vivienda, sin que el Estado iba a pagar absolutamente todo, hasta ya
10 hablábamos de ponerle cerámicas, pisos, cielos, etcétera... o hacerles más altas, más bajas o lo
11 que fuera, donde se entendía que todos los beneficiados tenían que también hacer un esfuerzo
12 en ese sentido y ese espíritu del bono original se ha perdido completamente, a tal punto que
13 ahorita la gente nada más espera que le den la casa ya cada vez más acabada y no hacen algún
14 esfuerzo en ese sentido.

15 Desde luego que hay que revisar los casos individuales, verlos hasta qué monto vamos a llegar
16 y qué nivel de acabado, yo insisto, no podemos pensar en que vamos a darle una casa
17 completamente acabada, eso no es lo que le corresponde a este Banco y lo digo por la ley, los
18 que gusten leerse la ley y leerse todo lo que ha sucedido a lo largo de los años se pueden dar
19 cuenta y sobre todo, si pudiéramos estudiar un poco cuando aprobaron la ley que estamos
20 viendo ahora, que aunque hay que hacer cambios, creo que nivel básico se mantiene, ¿cuál era
21 la idea de este tema del subsidio? así que no somos un país de ricos todos y estos programas se
22 hacen también con el aporte de las personas que trabajan, que son los que terminan aportando
23 los recursos que llegan al Banco y tenemos que entender que es un esfuerzo que se hace como
24 nivel del país.

25 Pero entonces yo quisiera, por favor, que me respondieran las preguntas y pedirte Grettel que,
26 por favor, el decreto haciendo eco a lo que estaba diciendo el compañero Marcos, que por favor,
27 que nos explique mejor este decreto actual y pedirle a la Administración, concretamente a
28 Walter, que nos traigan la información que fue solicitada del análisis que pedimos de ese
29 decreto, para ver si avanzamos Walter en esa línea y dejamos ese tema listo.

30 Además, siento que es una responsabilidad, yo me siento super responsable, creo que mis
31 compañeros también de este ver en ese tema, un tema que vimos como hace 3 - 4 años... bueno,
32 hace 3 años de cuando empezó este Gobierno, fue al ratito que se lanzó ese decreto y desde ahí

estamos esperando cambios, de pronto se quitó completamente el decreto, no podían responder un montón de preguntas.

Hemos tomado un acuerdo en el cual decíamos, "No se aplica el decreto hasta que tengamos, lo respetamos y todo, pero no podemos aplicarlo mientras no tengamos las respuestas", nunca se nos dieron y para mí no sé si la Administración está tomando decisiones de incorporar algunos aspectos del decreto, que nunca fue aprobado por esta Junta para efectos de operarlo, gracias.

Directora Presidente: Gracias a usted, Eloísa, ¿quién sigue, don David?

Sr. Jiménez Elizondo: Creo que soy yo, doña Grettel.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón pero si nos pueden responder ahorita, por favor, gracias.

Sr. Jiménez Elizondo: Yo quiero abordar algunos de los temas que se abordaron y específicamente quiero hacer énfasis en lo que hablé al principio del tema de la importancia de poder contar con esta habilitación, para la implementación del programa PROERI, esto en tanto, la ley que habilita y que crea el programa PROERI y que nos exige a los organismos ejecutores y coejecutores su implementación, también está atada a una normativa técnica y dispone en la ley que los criterios técnicos de recepción de las viviendas contempladas en ese decreto, es a través del decreto 43.713 y todas las disposiciones que en él se contemplan.

Siendo este decreto el que en ese momento era el que la normativa da conocimiento en la ley, que estaba vigente en aplicación, a pesar de que en el Banco no tuviésemos todavía la normativa de respaldo para poder implementarlo a cabalidad.

Eso obliga a que específicamente las viviendas que se están tramitando y que se han ido aprobando para el programa PROERI, deban de contemplar todas las particularidades técnicas que el anexo 1 y 2 del decreto 43.713 contempla en términos de lo que implica ser una vivienda templada y una vivienda cálida o para zonas cálidas.

En ese sentido además el decreto que lo sustituye, el 45.094 que deroga el 43.713, a su tiempo dispone que esos anexos, o sea, la normativa técnica que estaba respaldada en el decreto 43.713 se mantenga en este nuevo decreto y siga siendo vigente, por tanto, la normativa que la ley de PROERI dispone que se debe implementar para estos casos, estaba vigente en su momento y sigue estando vigente hoy en día en el nuevo decreto.

Por lo tanto, yo lo que quería aportar es que para específicamente la implementación de estos casos, es un requerimiento el poder implementar o por lo menos tener este margen de trabajo en el costo de la vivienda, para su implementación tal cual lo dispone la ley del programa. Más allá de eso, si bien es cierto que tal vez los procesos de conformación y modificación de estos decretos no fueron comunicados adecuadamente a la institución, sí es cierto que a la fecha del

día de hoy, se ha invitado tanto al Banco como a otras instancias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a entrar en un proceso de diálogo abierto para poder establecer de qué manera o qué criterios deben de definir, no solamente las modificaciones de estos anexos, que por suerte una de las medidas que se toma es que se sacan del decreto y que por tanto, no están incorporados en el decreto publicado, sino que son anexos que pueden modificarse dependiendo de las necesidades que el Sistema identifique para su mejora, sino que también para todo el resto de procesos complementarios que dispone este decreto, que son similares a los que disponía el decreto anterior.

Entonces, en esa línea se viene trabajando, en una serie de acciones interinstitucionales entre las entidades autorizadas, el Banco, desarrolladores y otros entes interesados como ACENVI, que han aportado en esa coordinación y por tanto, hoy en día sí hay un proceso complementario, pero lo que tenemos articulado y como requerimiento en este momento, es la implementación plena de la ley programa PROERI y la disposición técnica que en ella tiene de aplicar el decreto 43.713 en cabalidad.

Sra. Castro González: Buenas tardes, gracias, Alejandro, se me adelantó a parte de mi mensaje, muchas gracias. Quisiera sugerir muy respetuosamente a esta Junta Directiva que se separen los dos temas, uno es el tema que se está viendo específicamente para cubrir esos costos asociados, a cumplir con el reglamento que en el momento de la aprobación de PROERI estaba vigente, que es el 43.713 y otro es el reglamento 45.094, que entiendo y comparto con los Directores que antecieron a estas intervenciones, a doña Marcos, a doña Eloísa y a don Guillermo, que fueron decretos que no fueron consultados con el sector... el último se aprobó en julio del 2025, justo cuando doña Grettel venía ingresando al Ministerio de Vivienda, tampoco conoció esta parte de aprobación de decretos sin haberlos consultado y por eso, desde la Administración y desde que estamos aquí, la señora Ministra y yo nos abocamos a que se hicieran consultas con el sector y que para la reglamentación que le correspondía al Ministerio de Vivienda, se convocara tanto a los desarrolladores en un primer taller, a las entidades autorizadas en un segundo taller y al Banco Hipotecario de la Vivienda, a todo su equipo en un tercer taller y hoy tuvimos el cuarto taller, donde se conocieron todas las observaciones, se detectaron una serie de puntos de mejora a la redacción de los dos anexos y se va a incorporar, al punto de que ni siquiera dio tiempo de terminar en este cuarto taller, se va a hacer una nueva sesión, se le preguntó a los asistentes, ¿quieren que lo hagamos virtual? y nos dijeron, "No, venimos", nos parece interesantísimo, se sintieron incorporados, se sintieron parte del proceso

y van a hacer un quinto taller ya presencial, para finiquitar con las observaciones que se están haciendo al decreto.

Entonces creo que es muy oportuno que una vez que ya se hagan todos estos cambios y sugerencias, se eleve a la Junta Directiva y se los presenten, entonces quería agregar eso nada más y adicional el punto que ya mencionó don Alejandro, que es muy importante separar las dos áreas que tal vez este puede ser un punto que se pueda ver en temas varios al final de la sesión, pero que el punto que se está analizando es otro, gracias.

Directora Presidente: Gracias, Marisol. Tengo la mano levantada también de Mariella, pero antes le voy a pedir a don Walter y no sé si Mariella también puede aclarar, ¿cuál es el objetivo de traer esto? porque yo les voy a ser muy honesta, el tema de aumentar el monto del bono, para mí es un tema que requiere de una larga conversación con diferentes actores inclusive, no solamente traerlo a la Junta Directiva y tomar un acuerdo en un día de un pronto a otro y ya... si es eso, yo preferiría definitivamente que lo analicemos con mayor tiempo, para determinar el tema de sí lo que queremos es aumentar el monto del bono.

Ahora bien, si es un tema de costos, le voy a pedir a don Walter y a Mariella, que aclaren cuál es el objetivo de este tema, porque se está dando una conversación que va más allá, estamos yendo a los decretos y a un montón de otras cosas entonces, por favor, Walter, Mariella, si pueden aclarar cuál es el objetivo de traer este tema hoy aquí, por favor.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, doña Grettel, yo creo que más bien yo iba a levantar la mano para una emoción de orden, esto que hacemos doña Grettel, esto se hace una vez al año, precisamente la actualización de los rangos de costos de las dos viviendas que tenemos ahorita identificadas con dos materiales, que es prefabricado y bloques.

Esto siempre se ha hecho, se hace un ajuste, se hacen los análisis y se trae para la actualización de estos rangos; estoy totalmente de acuerdo con toda la discusión que se ha estado empezando a hablar acá acerca de los decretos, tanto la Directriz 27, el decreto derogado y el decreto que está actualmente en ejecución, sin embargo, le solicito a los miembros de Junta que ese tema en discusión de los decretos lo veamos otro día con un punto específico para eso.

Hoy es única y exclusivamente la actualización de los rangos de costos, que eso es necesario, inclusive también nos podría estar ayudando mucho con los temas de PROERI, que se ha estado hablando mucho de la falencia de los presupuestos que no están llegando para los temas de los casos de bonos de PROERI.

Entonces yo les pediría, por favor, que todo lo que sea tema de decreto, lo veamos en un punto aparte a programar pronto y ya discutamos en fondo todos esos temas y todas las dudas que

ustedes tienen con respecto a los decretos, pero hoy es la actualización de los rangos de costos, nada más, esa es mi sugerencia.

Directora Presidente: Gracias, don Walter. Mariella, adelante.

Sra. Salas Rodríguez: Como lo explicó don Walter, doña Grettel, este es un ejercicio que se realiza todos los años y se analizan los diferentes programas que están en el Banco, programa ordinario, programa 59, se analiza y se determina cuál es la vivienda que más comúnmente se está desarrollando en estos dos programas, indiferentemente si hay Directriz 27, decreto o lo que sea, se toma la vivienda que más comúnmente se está planteando y desarrollando en este momento con esos acabados, se determina y se actualizan los costos de estas viviendas y es donde entonces se trae una actualización, ¿okey?... bajo ese escenario, el Departamento Técnico viene, analiza y hace este ejercicio utilizando diferentes metodologías.

Una de las metodologías que utiliza es actualización de presupuesto vía mercado; entonces define las cantidades, los acabados, de estos tipos de vivienda, consulta al mercado actual, se hacen proformas y se monta un presupuesto desde cero, esa es una metodología.

La otra metodología es del rango que teníamos vigente, revisar cuándo fue aprobado y aplicar los índices de vivienda de interés social del INEC, esa es otra metodología de análisis que se realiza y la tercera metodología que se realiza, es revisar si hay alguna normativa, que en el 59 por muchos años fue la Directriz 27 y que en el ordinario sigue siendo el artículo 50 de los 30 salarios mínimos, que establecen esos topes o esos parámetros, entonces a partir de ahí se hacen también ajustes a los montos de las viviendas.

Entonces ese es el ejercicio que se hace y se hizo para estos dos escenarios, se definen los dos tipos de vivienda o los sistemas constructivos que más se desarrollan, prefabricado de columnas y baldosas, y viviendas en mampostería en sistema integral y se definen estos montos a partir de esos acabados. Como ustedes pudieron ver, la casa en bono ordinario nos está dando los ₡10.500.000 (Diez millones quinientos mil colones) aproximadamente y la casa en 59 nos está dando como los ₡11.700.000 (Once millones setecientos mil colones) por ahí; en realidad la diferencia entre una y otra no es tanto, ¿qué es lo que pasa? que yo en el ordinario llego y tengo un tope de los 30 salarios mínimos, a pesar de que yo puedo decir, "Sí, el Bono Ordinario debería ser el subsidio de ₡10.500.000 (Diez millones quinientos mil colones), no puedo porque tengo que traerlo a lo máximo que me permite la ley", es por eso que entonces empiezan a ver estas brechas entre lo ordinario y el 59, pero a nivel de presupuesto y de costos anda alrededor de ₡1.500.000 (Un millón quinientos mil colones) la diferencia entre la casa de Bono Ordinario y la casa artículo 59, principalmente son temas de los acabados del cielorraso interno y algunas

otras estructuras y elementos del sistema mecánico, que son requeridos para las viviendas en artículo 59, pero son una caja de registro más y un poquillo de temillas, que no representa mucho, pero el mayor cambio es el cielorraso interno.

Don Guillermo preguntaba y doña Eloísa también, ¿cuáles son los acabados y las necesidades de estas viviendas? son viviendas prefabricadas o en mampostería, con repello interno, con piso lujado, con cielorraso la de 59, sin cielorraso interno la del ordinario; con cielo en aleros y con todos los sistemas completos... ahí sí las dos viviendas son iguales, a nivel de sistema eléctrico, a nivel de sistema mecánico y a nivel de sistema pluvial, en eso las viviendas son exactamente iguales, ¿qué es lo que nos hace a nosotros en este momento tener un aumento de alrededor de ₡350.000 (Trescientos cincuenta mil colones) en total de las viviendas ahorita? que hubo a finales del 2024, principios del 2025, un cambio en el código eléctrico y entonces piden una serie de elementos ahora que son obligatorios y que tenemos que incluir, y estos elementos en la obra eléctrica están haciendo que esas casas se nos suban de precio.

Don Guillermo decía, “Yo he estado oyendo seguimiento de las noticias y he visto que la actividad constructiva más bien ha venido para abajo” ... sí, efectivamente en el ejercicio que nosotros hicimos de costos del INEC se puede observar que cuando vemos el tema de materiales, más bien han tenido a la baja y el índice ha bajado en un 0.82%, pero no así la mano de obra, la mano de obra ha subido de entre un 4% y un 5%.

Entonces esto también a nosotros nos hace que, a nivel de costo general, el monto de las casas que teníamos nosotros vigente en el 2023 y en el 2024 ya no estén actualizados y que estemos entonces por debajo de lo que está realmente costando una casa de interés social el día de hoy. Otras de las dudas también, hablamos de que no íbamos a hablar de los decretos, efectivamente nosotros no estamos aplicando ni estamos trayendo el día de hoy rangos por la aplicación de los decretos, el decreto 43.713 fue derogado, ahora está el 45.094 que está todavía en definición de lineamientos y demás...

Director Carazo Campos: Mari, disculpe que la interrumpa ahí, doña Grettel, disculpe, pero es que solo quiero acotar algo. Mariella está diciendo que no está trayendo el decreto, pero el tema del clima templado, el clima cálido, solo lo ha hablado en el decreto, eso nosotros nunca lo habíamos aplicado y están agarrando valores de ese clima templado, el clima cálido y eso es del decreto Mariella, ¿eso de dónde lo sacaron? están haciendo una homologación solo con costos hoy de mercado, eso no es cierto, porque están metiendo costos con cerámica y demás, en los proyectos, en clima templado y alzando paredes a 3 metros, eso nosotros no lo hemos usado, eso venía en el decreto. Entonces yo quiero ver los costos sin eso.

Sra. Salas Rodríguez: Los costos sin eso ahí están, están en la presentación, yo ahora se los puedo volver era mostrar, nosotros hacemos esos cálculos no por la aplicación de los decretos. Nosotros traemos ese tema de clima cálido y clima templado, única y exclusivamente para generar el rango máximo para los casos de PROERI y por eso Alejandro hizo ahora también la introducción al respecto, no es necesariamente porque a partir de ahora vamos a aceptar casas con esos rangos para el 59, no.

El 59 sigue manteniendo los rangos estándar de la casa típica que montamos en la presentación, estos rangos de clima templado y de clima cálido son porque tenemos casos ahorita de PROERI, que por las condiciones que se dieron para el crédito, en su momento se estableció que esa iba a ser la normativa que se iba a aplicar y que esos eran los acabados que se iban a estar dando en ese tipo de casas. Entonces es por eso por lo que nosotros necesitamos normarlas.

Directora Presidente: Mariella, perdón.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, señora.

Directora Presidente: Perdón que te interrumpa ahí, usted acaba de dar en el clavo del asunto, con la ley PROERI se debe utilizar el decreto y yo reitero, así lo digo, honestamente, ojalá yo no hubiera estado o que dicha que yo no estuve cuando se aprobó meter los proyectos que se metieron de vivienda en PROERI, lo que las personas que decidieron meter lo que se metió de vivienda en PROERI, yo no sé literalmente en qué estaban pensando.

Esta es una muestra más de eso, en la ley de PROERI quedó definido que se tiene que utilizar todo lo que tiene el 43.713 y está en una ley, o sea, para las casas de PROERI no nos queda otra opción, porque si no incumplimos la ley de PROERI, ese es realmente el tema... yo separaría esto en dos partes, ahorita aquí necesitamos solucionar un tema de PROERI específicamente, que es que la ley nos exige utilizar este decreto y eso implica costos más altos de las viviendas, ¿era lo correcto? no sé, pero así lo dejaron estipulado en la ley.

Director Alvarado Herrera: Ministra, perdón, pedí la palabra hace ya bastante tiempo.

Directora Presidente: Sí, pero no sé quién más está adelante, don David, ¿solamente don Guillermo o hay alguien más adelante de don Guillermo? porque Eloísa creo que tiene más tiempo que Guillermo de estar esperando.

Sra. Salas Rodríguez: Para concluir, doña Grettel, nada más quiero aclarar eso, que el 59 mantiene los rangos establecidos... tal vez aquí se los voy a compartir, de la vivienda básica, esto es tanto para proyectos como casos individuales.

Doña Eloísa hacía un comentario de que en proyectos es cierto, posiblemente hay ahí un ahorro por cantidad y por dimensión de proyecto, pero eso no se lo podemos tampoco trasladar a las

1 familias que tramitan bonos individuales, que solo compran una casa y con mucha más razón
2 las que ellas mismas administran los recursos, que todavía es todo un poco más complejo la
3 situación, a las que desarrollan los casos individuales 59 con empresas.

4 Entonces aquí nosotros tenemos el rango de ₡306.500 (Trescientos seis mil quinientos colones)
5 el metro cuadrado para la básica, artículo 59 prefabricado y de ₡326.500 (Trescientos veintiséis
6 mil quinientos colones) la básica de mampostería de dos dormitorios para 59.

7 Estos otros dos rangos son única y exclusivamente para los casos PROERI, nada más y así está
8 estipulado, así está definido en los informes y si ustedes quieren que esté así de claro en el
9 acuerdo de Junta, lo podemos tomar así también que diga que es rango de vivienda templada y
10 vivienda cálida, tanto para mampostería como para vivienda prefabricada, es únicamente para
11 los casos que están bajo la ley del PROERI, eso con respecto a este y al bono ordinario es
12 necesario también ajustarlo, como les digo, por el tema de la obra eléctrica.

13 A nivel de materiales no hubo tanta subida, más bien los índices tendieron a la baja, sí subió la
14 mano de obra y sí subió también en cantidad de elementos que tenemos que incorporar a la
15 obra eléctrica y entonces ahora la obra eléctrica cuesta más caro, por eso es que estos ajustes
16 están siendo traídos el día de hoy, no es porque las viviendas ahora en los materiales en general
17 cuesten más caro, como en su momento si nos sucedió... no, ahorita es simplemente un aumento
18 en los costos de mano de obra y en los nuevos componentes de la obra eléctrica que se
19 requieren. Básicamente a esos que responden estos ajustes de bono y como reitero, lo mencioné
20 al inicio y también lo mencionó don Walter, responde a un ejercicio que se realiza todos los años
21 en el Banco, con eso termino.

22 **Directora Presidente:** Don Guillermo adelante, por favor.

23 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, vean, yo creo que primero tienen que ponerse de acuerdo
24 en la Administración que es lo que están presentando, porque si es la actualización de costos,
25 como se presentó, entonces efectivamente yo hice preguntas en base a lo que tradicionalmente
26 me recuerdo se aplica para esa actualización de costos. Siendo de PROERI, yo tengo entendido
27 que todos temas de PROERI son artículo 59, si mal no me recuerdo, don Alejandro.

28 **Sr. Jiménez Elizondo:** Así es, don Guillermo.

29 **Director Alvarado Herrera:** Gracias y el 59 no tiene tope, como incluso doña Eloísa ha
30 señalado que llevamos como 5 o 6 años donde miembros de Junta de este y el anterior,
31 empezando por doña Eloísa, han señalado la necesidad de ponerle un tope, pero no se tiene,
32 ¿verdad, don Alejandro? por tal motivo, entonces si estamos solo en el tema de PROERI, como
33 dice la Ministra y como dijo don Walter, lo que tenemos que traer es los bonos que se van a

1 aprobar, señalando las indicaciones técnicas que contempla el decreto 43.713, por ser no solo
2 PROERI sino Ley de la República y se contemplaron esos acabados; la razonabilidad del costo
3 de esas soluciones no importa sean en clima cálido o clima templado y por otro lado, la
4 justificación legal que nos hace ver que tenemos que cumplir entonces con disposiciones del
5 43.713 y para don Alejandro, que insistió ahora en explicar y por la intervención de la Ministra
6 y don Walter, ahí aquí no tenemos que tener una actualización de costos.

7 Lo que tenemos que traer son los bonos de PROERI y bajo esas condiciones, con la justificación
8 legal pertinente de por qué tenemos que ir a los acabados que se desarrollaron el 43.713...
9 entonces don Alejandro, no entiendo por qué tener que actualizar costos si se dice que lo que
10 estamos urgidos es por el tema de PROERI.

11 Pero si el tema es la actualización de costos, entonces sí estamos en el análisis correcto, que es
12 el análisis que entra a desarrollar la Directora del FOSUVI, de ahí que entonces por eso empecé
13 diciendo, "Pónganse de acuerdo", y quisiera oír entonces, porque así lo introdujo don Alejandro
14 y por supuesto, él sabe personalmente que lo que él señala yo siempre le pongo atención, hay
15 un par de actuaciones que no quede muy convencido, pero cosas de este trabajo, adelante.

16 **Directora Presidente:** Gracias, don Guillermo. Alejandro y yo creo que yo les voy a hacer una
17 propuesta de acuerdo... Alejandro y después ya yo hablo, gracias.

18 **Sr. Jiménez Elizondo:** Nada más como respuesta, don Guillermo. En efecto, lo que se quiso fue
19 traer separado la actualización, entender por qué estábamos justificando estos montos para el
20 PROERI y unificarlo con la propuesta de actualización de los montos del bono. En efecto, tal vez
21 la presentación no lo deja tan claro en términos de que son dos cosas aparte e incluso podría
22 haberse haber traído dos acuerdos separados, en términos de cómo se estarían contemplando
23 estos dos rubros, tanto los de que están contemplados en el PROERI, como los que actualizan,
24 como tradicionalmente se hace la propuesta de del costo de la vivienda y en esa línea aceptamos
25 la recomendación y de hecho, creemos que puede ser una línea tal cual usted lo especifica y a la
26 espera de escuchar la propuesta de la señora Ministra, creemos que podemos traer el tema
27 mucho más claro y avanzar con los dos procesos.

28 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, nada más, comprendo entonces que efectivamente si es
29 la necesidad urgente de ver PROERI, don Alejandro podemos ir al sistema que señalaba, aquí el
30 59 no tiene ningún tope, las especificaciones de las construcciones en cualquier tipo clima se
31 está anclado en el cumplimiento legal del 43.713, como no tenemos tope y ya la Directriz 27 se
32 eliminó, la Administración señala que los acabados diferenciados se deben al cumplimiento de
33 PROERI por el establecimiento de la 43.713 y Legal señalará el criterio de legal que nos hace

1 ver que tenemos que entrar en ese proceso de aprobación de esos acabados, entonces no
2 ocupamos para PROERI y tener que actualizar.

3 Ahora, si el tema es efectivamente también ir a la actualización de los bonos, entonces eso es
4 otra cosa, pero aquí pónganse de acuerdo qué es lo que vamos a ver hoy, ¿PROERI o vamos a
5 ver las dos cosas?

6 **Directora Presidente:** No, pero hay una prioridad absoluta, yo creo que hoy ya hemos
7 conversado bastante de este tema y evidentemente, si traemos el tema del aumento... ¿me
8 escuchan?

9 **Sra. Masís Calderón:** Sí, señora.

10 **Directora Presidente:** Okey, yo creo que hoy para avanzar saquemos el acuerdo respecto a
11 PROERI, que coincido plenamente con lo que acaba de decir don Guillermo en este caso, reitero,
12 la ley de PROERI lo dice, no hay mucho que pensar, no estamos cometiendo ninguna ilegalidad...
13 ilegalidad cometeríamos si no lo hacemos como dice la ley de PROERI.

14 Entonces tomemos el acuerdo hoy para PROERI o no sé si ni siquiera es necesario tomar
15 acuerdo o no, don Guillermo dice que no es necesario tomar acuerdo.

16 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, Ministra, es que, si el tema es de PROERI y tenemos que
17 cumplir legalmente el 43.713, como se ha dicho, no debemos tener ninguna clase de acuerdo de
18 actualización; lo que hay que hacer es que cuando vengan los bonos de PROERI, se traigan las
19 condiciones de cumplimiento que se quedaron, según don Alejandro y la razonabilidad del
20 costo, nada más.

21 Yo lo que creo es que, si efectivamente el ejercicio es actualizar los montos, eso es otra cosa,
22 pero si es lo de PROERI estamos claros que, bajo la presentación de los bonos con la
23 caracterización de los diseños, con la justificación legal de por qué ir a ese cambio de
24 terminaciones, no tiene por qué la Junta ni ajustar ni dejar de aprobar, gracias.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahí está David pidiendo la palabra.

26 **Directora Presidente:** Don David, está adelante.

27 **Sr. López Pacheco:** Sí, gracias, nada más para aclararle a la Administración y a la Junta
28 Directiva, desde el año 2019, hace cerca de 6 años, la Junta aprobó los últimos ajustes a los topes
29 de los bonos del artículo 59 y en ese mismo acuerdo estableció y ordenó a la Administración,
30 que los ajustes los hiciera la Administración al menos anualmente.

31 De ahí en adelante no se ha presentado a la aprobación de la Junta Directiva ningún ajuste a
32 estos rangos, desde ahí que se puede concluir que es responsabilidad de la Administración

1 establecer anualmente los rangos para los casos del artículo 59, tal y como lo plantea don
2 Guillermo.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero, don David, ¿no es cierto que la Junta siempre ha aprobado el
4 incremento del Bono Ordinario?

5 **Sr. López Pacheco:** Okey, ese es el otro tema, el otro tema es que la Administración está
6 integrando este ajuste a los rangos, que con carácter informativo solamente o así debería ser,
7 con una propuesta de incremento al monto del bono ordinario y entonces si se fuera a entrar a
8 conocer ese incremento al monto del bono ordinario, sí tendría que ser aprobado por la Junta
9 Directiva.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, ahora sí le entiendo, esto es un incremento al Bono
11 Ordinario, lo que es la vivienda básica, hasta donde yo entendí, los ₡306.500 (Trescientos seis
12 mil quinientos colones) para la vivienda básica en ese material, en prefabricado y la
13 mampostería, ₡326.500 (Trescientos veintiséis mil quinientos colones).

14 Lo cual a mí me parece muy bien y yo estaba totalmente dispuesta a aprobarlo, porque eso lo
15 hemos hecho en otras ocasiones, para efecto de que a mí me parece justo porque la gente que
16 hace bono ordinario está con un monto por debajo, lo cual ya sabemos que ni siquiera les
17 alcanza y si no aprobamos esto los dejamos todavía más prensados, a los del bono ordinario.
18 Así que, yo estaba en disposición de aprobar esos monto de la vivienda básica, que sí nos
19 corresponde hasta donde yo entendía para poder darles un poco de oxígeno a esos
20 constructores, que son los constructores más chiquitos, más pequeños, y puedan ya optar a este
21 monto. Entonces ahí sí me hubiera gustado que lo votáramos, para que ellos y las familias
22 quedaran mejor, o sea, más tranquilas con que puedan llegar a una vivienda, la cual este monto
23 no alcanza para cubrirla completamente, pero por lo menos les ayudaría un poco más de lo que
24 estamos ahora y ahí me parecía que aprobáramos esos primeros, la vivienda básica es correcto,
25 siempre lo hemos hecho.

26 Los otros dos que son de PROERI, que por cierto, venían hoy en dos temas, eran dos temas
27 independientes... si no nos toca, por lo menos a mí me parece que también tiene que haber un
28 tope, porque si no nos pueden venir ahí quién sabe con qué montos para la vivienda PROERI y
29 ese nos toca financiarla, porque como usted dice, la ley es la ley; y podríamos estar en datos de
30 esos bonos en la templada y la cálida, que son de los de PROERI, en montos que podían ser
31 muchísimo más altos que eso, si no los ponemos un tope. Así que yo creo, por lo menos de mi
32 parte, yo creía que era correcto aprobarlos.

Directora Presidente: Eloísa, perdón, ¿cuál sería su propuesta? aprobar lo de PROERI, que creo que entonces no se necesita acuerdo, ahí le pediría a Ericka nos indique si se necesita o no se necesita acuerdo para lo de PROERI.

Directora Ulibarri Pernús: Yo creo que sí es correcto que lo hagamos, para que nosotros le pongamos un límite a PROERI también, porque si no nos pueden salir con que lo que les cuesta en mucho más alto que eso, me parece que es lo correcto.

Directora Presidente: No le podemos poner límite, doña Eloísa, porque dice que tenemos que cumplir con el decreto.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero en esos montos estamos cumpliendo con el decreto, hasta donde yo entiendo. según lo que dispone la parte técnica y obviamente la vivienda básica, es la vivienda del Bono Ordinario, que sé sí necesita un ajuste y que siempre en Junta lo hemos visto y aprobado, sin ningún problema.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, es tal cual dice doña Eloísa, el problema con la vivienda básica y ese monto es que tenemos el tope de los 30 salarios mínimos, entonces no me va a llegar a esos ₡306.000 (Trescientos seis mil colones) ni a esos ₡326.000 (Trescientos veintiséis mil colones), el subsidio máximo ahorita es de los ₡9.700.000 (Nueve millones setecientos mil colones) porque no puedo ir más allá de eso.

Directora Ulibarri Pernús: Está bien, pero entonces, ¿cuál es el monto del metro cuadrado para llegar a ese tope? o sea, todo eso era PROERI... ya no entendí yo.

Sra. Salas Rodríguez: Eso es 59 individual, doña Eloísa.

Director Alvarado Herrera: Perdonen, vamos a resolver como se pidió PROERI o vamos a entrar en el análisis de la actualización, yo quisiera primero que me diga la Administración, por eso pregunté, ¿qué es lo que se ocupa hoy?

Sra. Salas Rodríguez: Las dos cosas, don Guillermo, lo primero que necesitamos es definir los rangos máximos de PROERI, que aquí en pantalla donde dice vivienda templada y vivienda cálida, tanto para una vivienda prefabricada de columnas y baldosas, como para una vivienda en mampostería.

Porque eso nos va a encuadrar a nosotros para a nivel operativo y que las entidades autorizadas, las empresas y todos que están desarrollando este tipo de viviendas, un encuadre de ese monto máximo que se está definiendo; esos acabados ya se calcularon y se estimaron de acuerdo con los acabados que pide la ley de PROERI, corresponden a eso.

Sra. Masís Calderón: Mariella, perdón, para intervenir. Como decía don Guillermo y como decía la Ministra, efectivamente ahí estamos estableciendo monto máximo... uno, ahí no es que no

podamos decir que no vamos a aplicar si sí o si no, ahí es que, por reserva de ley, tenemos que aplicar todos los acabados que estableció esa ley, porque ahí es por ley y ahí no podemos tomar ningún acuerdo.

Ahora, igual en cuanto al monto, ahí está bien que se haga una estimación porque esa estimación es a hoy, lo que no podríamos decir que ese es un monto máximo, porque igual ya veo a las entidades autorizadas diciendo que si mañana o dentro de 6 meses el monto aumentó porque aumentaron los precios, entonces que no van a hacer el pago, porque hay una variación en el precio.

Entonces lo que sí debemos tener claro es, que siempre hay que ser ajustado al presupuesto y según la variación en el precio en ese momento, porque ahí obviamente no podemos establecer un límite y hay que estar siempre consciente en la revisión, de que es lo que esté incluido y al precio en ese momento, porque ahorita estamos haciendo las estimaciones a la fecha a hoy, nada más.

Directora Presidente: Gracias, Ericka, reitero la pregunta, ¿con PROERI no necesitamos acuerdo entonces, verdad? ¿no? okey, estamos claros entonces que la Administración puede proceder aplicando esos montos que hoy propusieron para PROERI, por reserva de ley, estamos claros con eso.

Sra. Masís Calderón: Sí, ahí nada más como dijo don Guillermo, cuando vengan los caso nada más tendremos que hacer los ajustes, si es que hay ajustes en el monto que fue aprobado en su momento, si es que ya se aprobaron algunos.

Director Alvarado Herrera: Por supuesto, no se ocupa si al final tenemos que ir a cumplir la ley de PROERI, en los compromisos que adoptaron las autoridades de vivienda del MIVAH, voy a incluso decir las anteriores porque la Ministra dice que ella misma no hubiera aceptado muchas de esas cosas, pero ahora tenemos que ir al cumplimiento del programa y ustedes tienen todas las condiciones para traer los bonos, porque nosotros no tenemos ningún tope con la razonabilidad del coste legal y la razonabilidad financiera.

Directora Ulibarri Pernús: Así es.

Director Alvarado Herrera: Que no lo ocupamos y lo segundo con respecto a la actualización de los bonos, yo sí creo entonces que hay que entrar en el análisis de las respuestas a las preguntas que hemos hecho los Directores, yo ya comprendí del análisis hecho por doña Mariella, como Directora interina de FOSUVI, que actualizaron lo que llaman una casa básica, aun cuando el ejercicio del bono ordinario lo hacíamos exactamente igual, pero bajo los acabados de la Directriz 27.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Don Guillermo, perdón que lo interrumpa, pero la Directriz 27 solo aplica
2 para el artículo 59, no aplicaba para el ordinario, nunca estuvo relacionado al programa
3 ordinario.

4 **Director Alvarado Herrera:** Tenés razón, me recuerdo el pleito de los constructores de bono
5 ordinario para que se normalizaran, porque unas entidades decían una cosa y otras entidades
6 pedían otra. Incluso me recuerdo, si la acometida eléctrica iba subterránea o iba vía aérea, ¿te
7 recordás de todo ese análisis? perdón, corrijo, efectivamente Mariella tenés razón, pero
8 entonces ese análisis se hacía en base a esa casa básica que me está señalando.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** A una casa básica, correcto y esa casa básica hoy nos está costando los
10 ₡10.645.000 (Diez millones seiscientos cuarenta y cinco mil colones).

11 **Director Alvarado Herrera:** Y el 59 era bajo la Directriz 27, ¿entonces ahora en base a qué se
12 hace?

13 **Sra. Salas Rodríguez:** Ahorita no tenemos una normativa que nos respalde técnicamente,
14 sobre qué la estamos haciendo y por eso tratamos de ajustarla a la vivienda, que más está
15 proponiendo hoy en día, que es muy similar a la del Bono Ordinario, por eso aclaré, lo único que
16 tiene de más es cielorraso, repello interno y un par de cosas, por eso los montos al final son muy
17 parecidos, solo sube con ₡1.000.000 (Un millón de colones).

18 **Director Alvarado Herrera:** Como efectivamente en el 59 todavía no tenemos un marco
19 aprobado en Junta para poder hacer el análisis y viendo que hay personas que ya tienen que
20 retirarse, yo más bien mocionaría para lo siguiente, Ministra y compañeros.

21 Debido a que efectivamente PROERI no ocupa de ningún acuerdo, entramos simplemente en la
22 valoración de los bonos cuando así lo traigan, bajo la razonabilidad técnica, económica y legal y
23 en el caso del bono ordinario, bajo la tecnología normal que siempre se aplica, yo estaría
24 dispuesto a aprobar esa actualización, no obstante, en el 59 hasta que no dilucidemos cuál es la
25 normativa técnica y legal que aprobemos, porque la 27 está derogada, la del 43.713 también y
26 el nuevo decreto está en estudio y solicitud de análisis por parte de la Administración, como se
27 hizo con el 43.713, que era un análisis financiero, técnico y legal.

28 Que conllevó también lo que pidió don Marcos, que analizáramos qué pasaba si efectivamente
29 entrábamos con el cumplimiento del 43.713 y me recuerdo muy bien porque hacíamos
30 insistencia en que eso nos llevaba a condiciones de mayor aumento del bono y que eso podía
31 incidir en el número de viviendas.

1 Como ya don Marcos no está aquí, mocionaría para que eso entonces quede Ministra para la
2 próxima sesión y nos traigan a ver entonces el análisis del nuevo decreto para ver si nos
3 ponemos de acuerdo en eso, ¿no sé si me explique, Ministra?

4 **Directora Presidente:** Perdí señal en el último ratito que estuviste hablando, pero vamos a ver,
5 en resumen, creo que lo que entendí y creo que lo que todos estamos de acuerdo es de los
6 siguientes tres puntos.

7 Primero, PROERI está claro y que quede en actas, que todos estamos claros que no necesita
8 acuerdo; dos, Bono Ordinario, votaríamos la actualización de costos que presenta hoy la Unidad
9 Técnica del BANHVI y tres, artículo 59 quedaría para un mayor análisis.

10 **Director Alvarado Herrera:** Afirmativamente y solo le agrego a lo suyo, pero sé que don David
11 tendrá las destrezas para redactar el acuerdo.

12 En el primer punto no se ocupa porque la Administración puede traer la razonabilidad técnica,
13 financiera y legal; en el segundo punto porque doña Mariella ha explicado y me ha corregido,
14 que se utiliza en esa actualización de hoy, la misma casa básica con la que se ha actualizado
15 anteriormente y en el 59, porque todavía no tenemos disposiciones legales y por ende, técnicas
16 que nos permita hacer este análisis.

17 **Sra. Masís Calderón:** Doña Grettel, yo estoy de acuerdo con todo lo que están indicando, pero
18 yo nada más también quiero hacer una aclaración con vista en el acuerdo que la Junta Directiva
19 había tomado, en relación con el decreto 43.713, porque el acuerdo fue el 1 de la sesión 28-
20 2023, porque el primer acuerdo de ese acuerdo, valga la redundancia, dice así el uno: "Instruir
21 a la Administración para que proceda a la implementación del decreto ejecutivo 43.713 MP-
22 MIVAH, conforme a las directrices y lineamientos políticos allí contenidos y realiza en forma
23 inmediata las acciones necesarias para dar su debido cumplimiento y su respectiva ejecución
24 dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", y ya después toma otro acuerdo que
25 ya es otra cosa, pero de la lectura textual... deme un momentito, don Guillermo, nada más para
26 terminar.

27 **Director Alvarado Herrera:** Siga leyendo el segundo acuerdo.

28 **Sra. Masís Calderón:** Sí, hay un segundo acuerdo, pero un acuerdo dice eso y en todo caso, si
29 no a lo que iba a señalar es que ese es el primero y es claro y directo donde le dice se instruye
30 la Administración para que implemente y el segundo acuerdo es otro, no es punto y seguido y
31 no dice depende de lo otro.

32 Entonces si van a hacer una... permítame nada más don Guillermo, entonces si es que tienen
33 que hacer, tendrían que hacer una aclaración de ese acuerdo porque parece en la redacción, se

instruye a la Administración a que proceda a hacer la implementación de ese decreto... si depende de lo que va a decir el segundo, ese primer acuerdo no dice que para implementarlo depende de lo que vaya a hacer la segunda parte, nada más, gracias.

Director Alvarado Herrera: Perdón porque yo tengo que corregir a Legal, efectivamente el primer acuerdo le instruye a la Administración ir al cumplimiento del decreto, porque incluso era de carácter obligatorio para el Banco.

Pero el segundo acuerdo que no lee y entonces no queda complementado el primer acuerdo, es que siempre que el MIVAH aclare una serie de temas que venían a dilucidar temas técnicos, temas financieros y eso no se dio, por tal motivo no lo logramos implementar.

Entonces cuidado y doña Ericka se lo pido encarecidamente, el acuerdo hay que verlo en toda su integralidad y en aquel momento precisamente por el MIVAH no desarrollar las explicaciones que solicitó el segundo acuerdo, no lo pudimos implementar y es así.

Por eso Marcos también lo aseguró, la complementariedad del acuerdo se lee en su totalidad y por tal motivo, a hoy por eso señalo que el 59 lo veamos en la próxima sesión, es porque nosotros no hemos todavía aprobado la implementación.

Ya el 43.713 ni me preocupo, porque al final ni se contestó y se derogó; precisamente porque no se contestó, porque se entró en una Comisión de análisis para ver el tema y se resolvió derogarlo, y porque no hemos hecho el análisis de razonabilidad técnica-financiera del nuevo decreto... entonces tampoco está implementado, ni siquiera está discutido, gracias.

Sr. López Pacheco: Listo, se somete a votación entonces.

Directora Presidente: Entonces sometemos a votación los puntos que acordamos antes.

Sr. López Pacheco: Así es, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: En base a lo analizado, yo estaría aprobando las tres cosas señaladas y lo haría en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los señores Jiménez Elizondo y Salas Rodríguez]

Directora Presidente: Listo, estamos entonces. Compañeros, tengo una huida masiva, así que debo solicitar terminar la sesión aquí.

Sr. Ávalos Rodríguez: Doña Grettel, tal vez si me permite nada más para un tema, es rapidísimo, son 3 minutos que duramos viendo ese tema, es muy rápido, es una aprobación de una modificación presupuestaria y es muy sencilla, nada más es para ampliación para el tema de los asistentes y un par de partidas que tienen que ver con remuneraciones.

No sé si me permiten nada más para poder dejarlo aprobando, adelante, nada más le pido a los Directivos que no se retiren todavía para poder votar, por favor, gracias.

3° Propuesta de modificación presupuestaria No.1-2026

[Se incorpora a la sesión el señor José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero – Contable]

Sr. Durán Rodríguez: Buenas tardes, esta es la propuesta de modificación presupuestaria del 2026, al presupuesto operativo, la primera modificación del año básicamente tiene como objetivo dos aspectos. Uno, la creación de la plaza oficial V de asistente de la Subgerencia Financiera, que no existía en el presupuesto del 2026 y dos, la reclasificación de la plaza de oficial IV a oficial V, de asistente a la Subgerencia de Operaciones que sí está incorporada en presupuesto 2026, para igualar las plazas y adicionalmente incorporar el contenido presupuesto para asignarles dedicación exclusiva a estas dos plazas de ambas Subgerencias, ese por un lado.

Y dos, una solicitud complementaria asociada a la necesidad cobertura del incremento de los costos de mantenimiento y reparación de la planta eléctrica; reparaciones al elevador y aires acondicionados, básicamente cambio de todo el cableado de acero de la tracción del elevador; cambio de materiales del elevador y aires acondicionados y la compra de compresores de aires acondicionados.

¿Los recursos de dónde provienen? para los ajustes de la creación de la plaza de la Subgerencia Financiera, el ajuste de la categoría de la plaza de la Subgerencia de Operaciones y la incorporación de la dedicación exclusiva de ambas plazas, provienen de la disminución de la partida de otros servicios básicos de la Dirección Administrativa y los ajustes de las otras partidas de la Dirección, igualmente provienen de la disminución de partida de servicios generales de esa Dirección.

En resumen, el documento como tal presenta un monto de ₡61.400.000 (Sesenta y un millones cuatrocientos mil colones), de los cuales ₡48.400.000 (Cuarenta y ocho millones cuatrocientos mil colones) corresponden a la disminución de servicios básicos para ser destinados a los ajustes a las dos plazas de las Subgerencias y disminución de ₡13.000.000 (Trece millones de colones) de servicios generales, para ser destinados a los ajustes relacionados con el tema de la planta eléctrica, los aires acondicionados y el elevador.

En términos detallados, las aplicaciones de esos ₡61.400.000 (Sesenta y un millones cuatrocientos mil colones), en el documento se explica con mucho más detalle y con base en los requerimientos de carácter normativo que establecen las normas técnicas de presupuestos públicos, la presentación, el contenido, los cuadros, las justificaciones de cada una de las partidas, la información de respaldo de las solicitudes y el cumplimiento de los aspectos formales que deben establecer esas solicitudes.

Básicamente, con esto se propone la aprobación de la modificación presupuestaria número 1 al presupuesto 2026, por un monto de ₡61.369.701 (Sesenta y un millones trescientos sesenta y nueve mil setecientos un colones), según el detalle de las justificaciones que se consignan en el documento oficio al anexo al oficio BANHVI-SGF-019 de la Subgerencia Financiera, mediante el cual se remite a esta Junta Directiva la propuesta de la modificación que consta en el oficio BANHVI-DFC-OF-028-2026.

Siendo aprobada esta modificación presupuestaria, recibido el acuerdo, se prepara un archivo de carga electrónica y se remite a SUGEF e inmediatamente están disponibles los recursos, así resumidamente me sobraron 10 segundos.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sr. Muñoz Caravaca: Muchísimas gracias a todos.

Directora Presidente: Gracias a todos, buenas noches.

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

Siendo las dieciocho horas con quince minutos, se levanta la sesión.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 13-2026****DEL 26 DE FEBRERO DE 2026****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0125-2026, del 19 de febrero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe BANHVI-DF-IN-0038-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coocique R.L., para financiar la conclusión de las obras del proyecto habitacional Loma Linda, ubicado en el distrito Veintisiete de Abril del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número 7 de la sesión 42-2019, del 03 de junio de 2019.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de aprobar un financiamiento adicional por un monto total de ¢370.318.200,38, con fundamento en la necesidad de concluir las obras pendientes, atender los daños identificados y ejecutar acabados adicionales indispensables, a fin de garantizar que las viviendas puedan ser entregadas en condiciones adecuadas y conforme a los estándares técnicos requeridos. Lo anterior, según el detalle presentado por el Departamento Técnico y el cual se adjunta al citado informe.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha documentado– las actividades a financiar son necesarias para garantizar la seguridad y adecuada conclusión del proyecto de vivienda y, además, se ha verificado no solo la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada, sino también la viabilidad jurídica de actuar en la forma recomendada. No obstante, este Órgano Colegiado estima oportuno y pertinente girar instrucciones a la Auditoría Interna

para que realice un estudio que permita determinar la existencia eventuales responsabilidades por la inversión adicional de recursos que estará destinando el Estado para concluir el proyecto habitacional Loma Linda, debido al deterioro del que han sido objeto las viviendas a raíz de la suspensión de las obras. Lo anterior, en aras de gestionar la recuperación de los recursos que correspondan.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Coocique R.L., para el proyecto de vivienda Loma Linda, un financiamiento adicional por un monto total de **€370.318.200,38** (trescientos setenta millones trescientos dieciocho mil doscientos colones con treinta y ocho céntimos), según el detalle que se consigna en el informe BANHVI-DF-IN-0038-2026 de la Dirección FOSUVI, con el propósito de permitir la conclusión de las obras del proyecto, condicionando expresamente cualquier giro de recursos a que la Entidad Autorizada verifique y acredite a la obtención del permiso de construcción vigente, conforme a las disposiciones municipales aplicables.

2) La Entidad Autorizada deberá velar por el estricto cumplimiento de estas condiciones, tanto en la administración contractual como en el proceso de fiscalización de inversiones que realice.

3) Girar instrucciones a la Auditoría Interna para que realice un estudio que permita determinar la existencia eventuales responsabilidades por la inversión adicional de recursos que estará destinando el Estado para concluir el proyecto habitacional Loma Linda, debido al deterioro del que han sido objeto las viviendas a raíz de la suspensión de las obras. Lo anterior, en aras de gestionar la recuperación de los recursos que correspondan.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0136-2026, del 20 de febrero de 2026, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta de actualización de los rangos de costos de viviendas tanto para casos de Bono Ordinario como para casos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para

la Vivienda (LSFNV), elaborada por la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) y que se adjunta a la nota BANHVI-DF-OF-0172-2026.

Segundo: Que con respecto a la actualización de los rangos de costos de viviendas para casos financiados al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la Dirección FOSUVI propone, con base en el análisis técnico de los presupuestos vigentes desde setiembre de 2023, montos unitarios máximos para viviendas prefabricadas y en mampostería, ambas con dos dormitorios y con un área constructiva total de 42 m², y para tres tipos de viviendas denominadas: básica, templada y cálida.

Sobre esta actualización de rangos para subsidios tramitados al amparo del artículo 59 de la LSFNV, se tiene, en primer lugar, que éstos deben ser establecidos por la Administración de este Banco (no por la Junta Directiva), al menos una vez al año, de conformidad con lo dispuesto por este Órgano Colegiado en el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2019, del 14 de octubre de 2019. En segundo lugar, la Administración ha aclarado que para los casos de viviendas en zonas templadas y cálidas, se consideran montos máximos para las solicitudes de financiamiento que se tramiten al amparo de la Ley 10456, promulgada en febrero de 2024, para la ejecución de los recursos del *Programa de Emergencia para la Reconstrucción Integral y Resiliente de Infraestructura* (PROERI). Consecuentemente, no entra esta Junta Directiva a emitir una resolución con respecto a dichos rangos, en el entendido que cuando se solicite la aprobación de subsidios al amparo del PROERI, los respectivos informes deberán contar con el detalle y justificación de los recursos que involucra cada caso.

No obstante, en este acto se estima oportuno girar instrucciones a la Administración para que, en coordinación con la Presidente de esta Junta Directiva, gestione que en la agenda de una próxima sesión se incluya el análisis de los aspectos técnicos y jurídicos para implementar el Decreto N.º 45094-MP-MIVAH "*Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*", el cual sustituye al Decreto N.º 43713-MP-MIVAH.

Tercero: Que en relación con la propuesta de actualización de los rangos de costos de viviendas para casos de Bono Familiar de Vivienda (BFV), en los programas de Bono Ordinario, el estudio realizado por la Dirección FOSUVI concluye, en lo conducente, lo siguiente:

1. El análisis técnico y presupuestario actualizado evidencia que los costos reales de construcción de una vivienda de interés social de 42 m², incluyendo materiales, mano de obra, transporte, cargas sociales, costos indirectos, dirección técnica, IVA y ajustes por cumplimiento del Código Eléctrico RTCR 458-2011, ascienden aproximadamente a ₡10.645.099,79.

2. La comparación con los valores de referencia del CFIA (₡9.300.000 – ₡10.200.000) y del Manual ONT (₡10.920.000) confirma que el monto vigente del subsidio (₡9.300.000) se encuentra por debajo de los valores de tasación mínima técnica y del valor de mercado estimado, lo que evidencia la necesidad de un ajuste prudencial.

3. La indexación del BFV y del presupuesto base muestra un leve aumento teórico entre el 0,35% y el 1,13%; sin embargo, estos ajustes estadísticos no reflejan los costos reales de construcción actuales, debido a incrementos normativos, técnicos y materiales que afectan la obra.

Cuarto: Que con base en lo anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la LSFNV, la Administración considera razonable el incremento del monto del subsidio para el Bono Familiar de Vivienda en el programa Ordinario y, por consiguiente, recomienda el ajuste al monto máximo de subsidio a ₡9.700.000,00.

Quinto: Que conocido y suficientemente discutido el informe de la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva estima conveniente actuar de la forma que recomienda la Administración, con el propósito de favorecer el acceso a una solución habitacional por parte de las familias de menores ingresos.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar el ajuste del monto máximo del Bono Familiar de Vivienda a ₡9.700.000,00 (nueve millones setecientos mil colones), para los programas de Bono Ordinario.

2) Girar instrucciones a la Gerencia General para que, en coordinación con la Presidente de esta Junta Directiva, gestione que en la agenda de una próxima sesión se incluya el análisis de los condiciones técnicas y jurídicas para implementar el Decreto N.º 45094-MP-MIVAH

1 “Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda
2 individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional
3 para la Vivienda”, el cual sustituye al Decreto N.º 43713-MP-MIVAH.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 *****
6

7 **ACUERDO N°3:**

8 **Considerando:**

9 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-SGF-OF-0019-2026, del 25 de febrero de 2026, la
10 Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva la Modificación
11 Presupuestaria N° 1 al Presupuestario Ordinario 2026 del BANHVI, la que –según indica el
12 documento remitido por el Departamento Financiero Contable, con la nota BANHVI-DFC-OF-
13 028-2026, tiene el propósito de dar contenido presupuestario de carácter normativo o de
14 continuidad de negocio, particularmente a las partidas de Remuneraciones, Servicios y Bienes
15 Duraderos, por un monto total de ₡61.369.701,55, atendiendo requerimientos de la Dirección
16 Administrativa.
17

18 **Segundo:** Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y justificación de dicha Modificación
19 Presupuestaria, según el documento adjunto al citado oficio BANHVI-SGF-OF-0019-2026, y no
20 encontrándose ninguna objeción al respecto, lo procedente es aprobar la recomendación de la
21 Administración, conforme lo establecido en el inciso g), artículo 26º de la Ley del Sistema
22 Financiero Nacional para la Vivienda.
23

24 **Por tanto, se acuerda:**

25 Aprobar la Modificación Presupuestaria N° 1 al Presupuesto Ordinario 2026 del BANHVI, por
26 un monto total de sesenta y un millones trescientos sesenta y nueve mil setecientos un colones
27 con cincuenta y cinco céntimos (₡61.369.701,55), según el detalle y las justificaciones que se
28 consignan en el documento anexo a los oficios BANHVI-SGF-OF-0019-2026 de la Subgerencia
29 Financiera y BANHVI-DFC-OF-028-2026 del Departamento Financiero – Contable.

30 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

31 *****
32