

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N° 14-2026

DEL 02 DE MARZO DE 2026

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las quince horas con diez minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente y quien preside temporalmente; Guillermo Alvarado Herrera, Julián Arias Varela, Miguel Arrieta Berrocal, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. La Directora Grettel Vega Arce, Presidente, se incorpora a la sesión posteriormente. Los Directores Arias Varela y Arrieta Berrocal, asisten al inicio de la sesión 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. Luego, ambos se incorporan presencialmente a la sesión.

Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Alberto Ávalos Rodríguez, Subgerente Financiero; Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i.; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los señores Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones y Gerente General a.i.; y Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal, se incorporan posteriormente a la sesión.

Adicionalmente, participa en la sesión por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, por invitación de la Directora Presidente, la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1°. Aprobación de orden del día.

2°. Lectura y aprobación del acta de la sesión N°11-2026 del 16 de febrero de 2026.

3°. Solicitud de aprobación de 52 bonos extraordinarios individuales y un caso individual de segundo bono familiar de vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-0157-2026)

4°. Solicitud de reubicación de 49 casos del proyecto Boulevard del Sol IV, etapa I. (Oficio BANHVI-GG-OF-0158-2026)

5°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cristal. (Oficio BANHVI-GG-OF-0103-2026)

6°. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Cristal. (Oficio BANHVI-GG-OF-1143-2025)

1° Aprobación de orden del día

Director Carazo Campos: Vamos con la aprobación del orden del día, ¿no sé si alguno tiene alguna inquietud? Yo solo quería preguntarle a don Luis, ¿qué pasó con el tema de lo del Gerente, por qué no ha venido?, dos lunes que no viene.

Sr. Ávalos Rodríguez: Lo del Gerente, creo que eso es un tema de una revisión que se está haciendo justamente con Doris Peters, pero en este momento no sé en qué etapa está, no hemos conversado con Doris Peters hasta el momento, esperamos que esta semana sí que tengamos un acercamiento para ver dos cosas. Uno, si todo lo que nos presentó Doris Peters se ajusta a lo que nosotros necesitamos; y dos, si es Doris Peters la empresa que tiene que hacer justamente este trámite, porque realmente es lo que estamos evaluando... hemos tenido algunos temitas con algunas contrataciones con Doris Peters y no queremos que nos pase con el tema de la Gerencia.

Director Carazo Campos: Y otra cosa es que habíamos aprobado un plazo, creo que era una semana, dos semanas para cada cosa y ese cronograma ya a hoy

no se está cumpliendo, entonces me gustaría tal vez ahorita ver tal vez con don Walter y usted, para ver si ya podemos poner fecha.

Porque ya nos quedan dos meses acá y no sé si nosotros vamos a poder sacar ese procedimiento en dos meses, yo creo que nos debe ocupar el tema para definir.

Sr. Ávalos Rodríguez: Tal vez si gustan el próximo jueves o el lunes, nosotros traemos el nuevo cronograma ajustado a las fechas y ya con la resolución final de lo que vamos a hacer con Doris Peters.

Directora Ulibarri Pernús: Cuando estamos hablando de qué vamos a hacer con Doris,... [ininteligible]

Sr. Ávalos Rodríguez: Estamos revisando cómo ha sido sus arreglos, porque hay algunos procesos que ha durado más tiempo de lo necesario, de hecho, hay unas plazas que son lo de los analistas que nos urgían un montón, y esas se han atrasado demasiado tiempo y yo consulto a la firma y la firma me dice tácitamente que ellos tienen hasta 30 días para presentar la información y eso es demasiado tiempo para nosotros para presentar la propuesta de Junta.

Nosotros no quisiéramos que esos plazos se extiendan para el concurso, si es así, inclusive es más razonable que lo hagamos nosotros a lo interno y hagamos la gestión acá, ya tenemos todo, tenemos el perfil.

Director Carazo Campos: Que nos den toda la información y nosotros lo sacamos.

Sr. Ávalos Rodríguez: Entonces ya podríamos generarlo nosotros aquí a lo interno, esas justamente son las evaluaciones que nosotros tenemos que hacer, para tener de la forma más eficiente la contratación del Gerente y que no dependa justamente de los plazos extensos que tenga una empresa que tiene un montón de procesos al mismo tiempo.

Directora Ulibarri Pernús: Pero si nosotros lo hacemos aquí, tenemos que seguir un procedimiento mucho más complejo de plaza que el de Doris.

Sr. Ávalos Rodríguez: No necesariamente, podrían ser más expeditivos, tendríamos que sentar todas nuestras fuerzas de Recursos Humanos a la contratación del Gerente eso sí, pero es algo que ya lo hemos hecho, lo estamos haciendo ahorita con el tema del gestor social, por ejemplo, digamos que Doris

Peters nos dio prácticamente la información tan poco depurada, que nosotros tuvimos que ir depurando en el camino y hoy en día nosotros estamos sacando ya esa plaza para poder hacer el nombramiento, pero fue por la gestión que nosotros hicimos aquí a lo interno y no por la ayuda que tuvimos.

Directora Barrantes Castegnaro: Y a propósito, ¿la Auditoría?

Sr. Ávalos Rodríguez: El auditor interno, ese proceso está ahí, pero está en Doris Peter.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Pero están también detrás de eso?

Sr. Ávalos Rodríguez: Estamos detrás de eso, de hecho, ya lo consultamos, sabemos que hubo 35 oferentes, eso es lo que nosotros decimos también, son procesos que posiblemente demanden muchísima revisión, pero en el caso de lo que tenemos ahorita en Recursos Humanos, nosotros ahorita ya metimos a dos personas que están colaborando, que son practicantes de universidad que ayudan justamente a esa revisión, para que esa revisión pueda ser más rápida y entonces sí se han agilizado algunos procesos.

Ya en este momento tenemos en concurso del jefe de Bienes Inmuebles, estamos también con el jefe de Gestión de Procesos, tenemos el gestor social, tenemos los ingenieros, los analistas y todo esto se ha movido no porque sea Doris Peters, sino porque nosotros los hemos movido, prácticamente todas las gestiones y de presiones que nosotros hemos tenido, han sido beneficiosos para los procesos que han durado muchísimo tiempo que no tienen que durar, pero para eso y justamente ahora lo conversaba extra oficialmente con doña Eloísa, necesitamos un cambio de Recursos Humanos para que podamos tener una verdadera plataforma que nos ayude a solventar esta incidencia que estamos experimentando hoy.

Director Carazo Campos: Gracias, don Luis. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Dos cositas, primero, ustedes tienen que comprender que este proceso lo iniciamos ya hace mucho y es uno de los temas que dentro del informe de SUGEF se señala, en aquella oportunidad me recuerdo que más bien se tomó la decisión de no hacerlo aquí, sino de contratar a un órgano especializado y todos esos asuntos están en actas. Así que, yo sinceramente Luis creo que un proceso de este tipo no debería durar tanto.

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Así es.

2 **Director Alvarado Herrera:** Incluso porque en ese momento se tenían dos textos,
3 uno que había dejado Dagoberto preparado, otro que lo había hecho Recursos
4 Humanos.

5 Al principio quedamos en que se le enviara eso a la empresa, esas dos
6 redacciones, terminamos viendo una propuesta nueva; se le trasladó, se le pidió
7 a la empresa y la idea era revisar y poder tener una sesión después, una sesión
8 con nosotros para que ellos nos indicaran observaciones a lo redactado y eso ya
9 fue hace como un mes, todas las actas nuestras las ve SUGEF.

10 El problema entonces de ese tema es que no se lo van a endosar a la
11 Administración, don Luis, no se lo van a decir a la Administración, se lo van a
12 endosar a la Junta. Gracias.

13 **Director Carazo Campos:** Gracias, don Guillermo. Don Walter.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, ahora tal vez con los puntos que tiene Margoth
15 e inclusive me ha conversado, el tema aquí con Doris ha sido no lo deseado,
16 incluso hubo un correo ahí donde dice que ya no venían más aquí a Junta y a
17 raíz de esto inclusive Margoth me dice que el tema de la escogencia del Gerente
18 General ustedes lo pueden simplificar mucho más, ustedes pueden tomar la
19 decisión. Si quieren ahora le hacemos una consulta rápida a ella, pero ella cree
20 que se puede hacer de una manera simplificada, que cumpla con los requisitos
21 y con la idoneidad según como nos trae la normativa y ya con eso ustedes
22 pueden hacer la escogencia del Gerente General... pero como digo, mejor se lo
23 preguntan a ella si quieren aligerar más este proceso.

24 **Sr. López Pacheco:** ¿Pero están en el orden del día?

25 **Director Carazo Campos:** Sí, estábamos revisando ese punto para ver si se iba a
26 meter o no. Don Walter.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tengo que solicitar remover seis puntos de la agenda, que
28 dicha que ya llegó la asesora legal que fue la que me alertó de este punto.

29 Las presentaciones de los convenios que estaba aquí, eso me alertó Ericka el
30 viernes, de que ya hay un acuerdo Junta donde ustedes autorizan a la Gerencia
31 General a suscribir los convenios y que ahora los convenios no tengan que venir
32 aquí a la Junta, por esa razón lo estamos excluyendo, pero lo indicó Ericka una

vez que se había mandado la agenda. Hay un tema confidencial, tengo entendido me dijo don David que ya se definió aquí en Junta, hay que sacarlo... desgraciadamente y ahora cuando venga Mariella les va a dar una explicación de por qué no vamos a poder presentar el punto 6, que es la presentación de los 16 bonos extraordinarios de territorio indígena; esto estaba programado para presentarse hoy, desgraciadamente no se logró, pero ahí va vamos a traer, no solo eso, sino la presentación de todos los proyectos del programa que habíamos presentado a ustedes en inicio de enero y los últimos tres son los puntos 18, 19 y 20, estos puntos le corresponden a doña Rita, desgraciadamente doña Rita tuvo una pérdida, falleció una tía de ella y me solicitó un permiso especial para poder asistir, más que todo a la mamá, que dice que está muy afectada; yo le dije que no se preocupara, entonces estaría solicitando retirar esos tres puntos para verlos el jueves.

Director Alvarado Herrera: Ya ahora tenemos solo 17.

Director Carazo Campos: Sometemos a votación el orden del día.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado.

Director Arias Varela: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Nada más voy a decir que a partir de este momento ingreso, Grettel Vega, presente; y conmigo, doña Diana Araya, mi abogada.

2º Lectura y aprobación del acta de la sesión N°11-2026 del 16 de febrero de 202

Director Carazo Campos: Doña Grettel, estamos con la aprobación del acta ya.

Directora Presidente: Lectura y aprobación del acta de la sesión número 11 del 16 de febrero. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

2 **Director Arrieta Berrocal:** Aprobada.

3 **Directora Presidente:** Yo no la apruebo porque no estaba.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

5 **Sr. López Pacheco:** ¿Don Julián?

6 **Directora Presidente:** Voy a hacer una consulta, ¿qué paso con el punto 6, por
7 qué se eliminó?

8 **Director Carazo Campos:** No lo van a poder traer, ahora explican por qué.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahora vamos a hacer una explicación, doña Grettel.

10 **Sr. López Pacheco:** Vamos con el cinco.

11 **Directora Presidente:** Walter, si no vinieron hoy, que vengan el jueves.

12 *****

13
14 **3° Solicitud de aprobación de 52 bonos extraordinarios individuales y un caso**
15 **individual de segundo bono familiar de vivienda**

16
17 [Se incorpora a la sesión la señora Paola Araya Villegas, jefe del Departamento
18 de Análisis y Control]

19 **Directora Presidente:** Aprovecho para hacerles un casi que anuncio/consulta,
20 voy a mandar a llamar a las entidades autorizadas, posiblemente como tipo 14
21 de marzo pensaba, primero, para escucharlos, y dos, ver qué es lo que está
22 pasando porque entiendo están devolviendo cualquier cantidad de casos de
23 solicitudes de bonos, desde las entidades autorizadas, entonces necesitamos
24 saber qué es lo que está pasando.

25 Hablando con algunas entidades autorizadas me dicen que tienen demasiados
26 casos aquí pegados en el BANHVI, que ellos no pueden seguir mandando el
27 BANHVI a hacer colección, eso es totalmente cierto y una entidad autorizada
28 me dice, "Tengo 600 bonos pegados en el BANHVI", y eso no puede pasar,
29 tenemos que tomar medidas serias de qué va a pasar con eso, porque me dijo
30 además que tenía meses de tenerlos pegado en mi BANHVI.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso serían los casos que están sin presupuesto y que hemos
32 ya ido sacando pocos, acorde a la disponibilidad.

1 **Directora Presidente:** Pero, ¿por qué sin presupuesto?

2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Fueron los que se quedaron desde setiembre del año
3 pasado.

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Los 1.000 que dejó la Mutual desde el año
5 pasado.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, pero tiene ese año plata, ¿no?

7 **Sr. Ávalos Rodríguez:** De hecho, yo estoy haciendo una revisión de presupuesto,
8 pero ahí sí Mutual tiene demasiados casos, de hecho, se comería todo el
9 presupuesto.

10 **Directora Presidente:** Pero vamos a ver, compañeros, no quiero entorpecer la
11 agenda, lo hablamos después, era nada más mientras llegaba Paola, ya llegó,
12 pero nada más para cerrar. Entonces voy a mandar a convocar a todas las
13 entidades autorizadas, al Ministerio de Vivienda, a un taller para hablar varios
14 temas... primero, escucharlos para ver qué son las quejas y puntos de mejora
15 que ellos dicen que tiene que mejorar el BANHVI, de nuevo, tenemos que
16 escuchar para ver qué es lo que tenemos que mejorar y número dos, pedirles
17 un compromiso muy fuerte de colocación de metas, de bonos y no solamente
18 artículo 59, sino Bono Ordinario.

19 Les cuento, un día de estos estuve en una reunión del Ministerio de Hacienda y
20 ellos tienen claro que subejecutamos ₡11.000.000.000 (Once mil millones de
21 colones) y tenemos que devolverlos; subejecutamos en el 2025 ₡11.000.000.000
22 (Once mil millones de colones) de bono ordinario, eso no puede pasar,
23 compañeros, por ley tenemos que volver.

24 Es más, tenemos que volverlo ya Luis por ley... por ley, todas las instituciones que
25 subejecutaron, tienen que devolver la plata y no fueron ₡5 (Cinco colones),
26 fueron ₡11.000.000.000 (Once mil millones de colones), eso a mí me genera una
27 alerta de BANHVI y por eso estoy mandando a llamar a las entidades
28 autorizadas.

29 Pero que quede claro, eso sí quiero que quede muy claro; yo no las puedo
30 responsabilizar de todo a ellas, si aquí tengo una pega, aquí nosotros
31 necesitamos mover y hacer más eficiente todos los eslabones de la cadena, la
32 CAF me va a financiar un estudio, el Banco Multilateral me va a financiar un

estudio de todos los eslabones de la cadena de valor de la colocación de un bono y ahí vamos a poder ver dónde están los principales cuellos de botella y todo lo demás.

El tema del recurso humano, aquí sabemos que es el tema, pero tampoco puedo convertir eso en la justificación, porque entonces yo no hago nada llenándole de plata a las entidades autorizadas, si cuando llegan aquí los bonos se nos pegan y también les quiero informar oficialmente la cantidad de recursos que tenemos este año y que no podemos subejecutar ni un colón este año, porque vean, en esa reunión que nos dijeron \$11.000.000.000 (Once mil millones de colones) tiene que devolverlo, el mensaje de Hacienda fue claro... institución que subejecuta, institución que el siguiente año se le recorta el presupuesto y tenemos un déficit institucional creciendo hoy un 16%.

Entonces les quería consultar a ustedes también, primero invitarlos, les va a llegar la invitación y segundo ver más o menos una fecha a mediados de marzo en la que puedan estar la mayoría, para que ustedes también participen, esto no es solamente un tema mío, sino de toda la Junta Directiva, pero bueno, no quiero entorpecer más la agenda. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: No, muy rápido, solo para recordar algunos aspectos del informe de FOSUVI, primero en el 59, debido a los compromisos que se establecieron con proyectos, ya no podíamos entregar más bonos individuales, de ahí quedaron una muy alta cantidad de Grupo Mutual, recuerdo que creo que fueron casi 1.000 bonos que no podíamos aprobar hasta el próximo año, porque ya lo que se tenía estaba para proyectos. Incluso en proyectos nos quedaron proyectos sin poder aprobar porque se acabaron, así que quería recordarle eso Ministra, ahora con el 59 efectivamente no debería haber mayor problema en la aprobación, porque incluso tenemos tres trimestres aprobados ya de recursos... no, cuál aprobado, girados, tres meses.

Es decir, podemos girar tres meses y en esos tres meses habrá que ver cuánto tenían autorizado las entidades, porque comprendo tal vez lo que dice don Luis, voy al tema del Grupo Mutual, estamos asignando tres trimestres, no tenemos más plata para eso y hay que ver qué proyectos estaban establecidos en el 59 para comenzar este año, como se han venido aprobando, que entonces hacen

tengamos que medir qué individuales se les puede aprobar algunas, incluido Grupo Mutual al que se le ha aprobado proyecto. Bueno, eso nada más Ministra para información suya.

El segundo tema sí es muy preocupante y es el problema que se viene teniendo, que ya se sabía con respecto al Bono Ordinario, que es efectivamente la figura de lote urbanizado, tanto porque la familia lo aporta o porque lo aporta vía crédito y ahí en esa problemática, hasta donde me han explicado, las regulaciones del INVU pararon el proceso de lotificación.

Directora Presidente: ¿Cuáles regulaciones del INVU?

Director Carazo Campos: Ya no permite hacer servidumbre en zonas rurales.

Directora Presidente: El RFU, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Vean, ahí al respecto, aprovecho nada más un segundo, don Guillermo, estamos en este momento haciendo una modificación enorme del RFU; y BANHVI, que yo sepa, no ha presentado ninguna solicitud de incorporación de modificación, entonces si el RFU nos afecta en algo y el BANHVI considera que hay que modificar algo, sepan que este es el momento. En este momento yo estoy recibiendo solicitudes de modificación de todo el mundo, hasta de los alcaldes entiendo, porque todo el mundo está contra el RFU, tiene detenido este país.

Director Alvarado Herrera: Bueno, eso fue lo que nos pasó, incluso recuerdo un caso que era una zona agrícola, Tierra Blanca de Cartago, que un señor se quejó porque incluso no pudo lotificar para dárselo a sus hijos y dos tenían necesidad de casa, seguro porque ya se habían independizado.

Entonces esto lo comento Ministra porque como usted está tratando de hallar, por supuesto, quiénes no han colaborado por parte de las entidades, yo no creo que sean las entidades las que no quieren colaborar, porque siguen teniendo abiertas todas sus ventanillas.

Directora Presidente: Semi abiertas, don Guillermo, a estas alturas del año y ya me informaron de entidades autorizadas...

Director Alvarado Herrera: Debe ser del 59, que cerraron el 59 el año pasado por la cantidad, pero bueno, permítanme explicarme, yo que soy de Guadalupe, ahí hay una oficina del Grupo Mutual... si al Grupo Mutual no le llega a alguien

planteando un bono ordinario, el Grupo Mutua no tramitará Bono Ordinario en Guadalupe, ¿qué quiero decir con eso? las ventanillas reciben la oferta y cuando yo pregunté por qué estábamos tan bajos de Bono Ordinario, tres entidades me dijeron, "Por la problemática que tienen las personas que han trabajado con nosotros estos temas y no hay un permiso de INVU o el INVU ha negado permisos para poder entonces lotificar". Así que, por el comentario suyo quisiera dejar eso claro y en actas, gracias.

Directora Presidente: Aprovecho entonces para hacerles ese llamado, por favor, Walter, mándenlos, pero tiene que ser como ya, porque ya yo anuncié en conferencia de prensa de enero las primeras modificaciones... no sabía que nosotros BANHVI teníamos observaciones y necesidades de cosas que modificar, hagamos esas observaciones rápido para pasárselas yo al INVU y que las tome en cuenta. Bueno ya, disculpe Paola, adelante.

Sra. Araya Villegas: Solamente si me permiten, el primer mes de enero, varias entidades... como cinco, ¿verdad, don Walter? se gastaron el presupuesto de los primeros tres meses.

Director Alvarado Herrera: ¿Se recuerda cuáles entidades?

Sra. Araya Villegas: Claro, aquí tengo de hecho una tablita.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Pero 59?

Sra. Araya Villegas: Individuales, sí.

Directora Presidente: Paola, perdón, ¿qué dijiste?

Sra. Araya Villegas: Al cierre de enero cinco entidades ya consumieron el presupuesto del primer trimestre.

Directora Presidente: Sí, porque fue que movimos la plata.

Director Carazo Campos: No, ella está hablando de individuales.

Directora Ulibarri Pernús: Díganos quienes.

Sra. Araya Villegas: Grupo Mutua, Mucap, INVU... ya le voy a decir quien más está en negativo.

Sr. Ávalos Rodríguez: El tema es que no se está incentivando el ordinario.

Directora Presidente: Nunca se ha incentivado el ordinario y es una tarea de estrategia que tenemos que tomar nosotros como Junta Directiva.

Director Carazo Campos: Es que el ordinario es RAMT, es lote propio, es bono patio.

Directora Ulibarri Pernús: No, pero bono patio, cuando es segunda planta no es bono ordinario, es artículo 59.

Sr. Muñoz Caravaca: RAMT crédito, bono diferido.

Director Carazo Campos: Hay muchísimos y ninguna entidad... bono crédito.

Sr. Muñoz Caravaca: Entonces la misión que vamos a tener con la Expoconstrucción es precisamente es esto...

Directora Presidente: Bueno, para hacer este taller yo tenía pensado como tercer punto, el tema del Bono Ordinario, ahora escuchándolos creo que es bueno llevar una presentación de todos los tipos de productos que hay de bono ordinarios y hacerles ahí la solicitud casi a modo exigencia, porque solamente colocan lo más fácil de colocar y no están colocando otro el bono ordinario y se nos quedan \$11.000.000.000 (Once mil millones de colones) ahí pegados.

Sr. Muñoz Caravaca: No, pero esas entidades que están topadas con artículo 59, doña Grettel, ahí la parte del bono ordinario cae.

Director Carazo Campos: Disculpa, doña Grettel, eso es lo que yo quería tocar aquí, que don Guillermo decía ahora que no es culpa de las entidades, en una parte sí es culpa, porque para artículo 59 todas piden y piden, y a mí me gustaría ver cuáles entidades devolvieron el año pasado ese dinero porque no hubo un esfuerzo y antes del último trimestre, es más, con el pasado Gerente estuvimos aquí y se habló de que había que pedirles que hicieran una campaña para el bono ordinario, porque ya sabíamos que desde junio veníamos mal y se dijo que las entidades tenían que hacer una campaña para el ordinario y al final las entidades terminaron devolviendo dinero.

Entonces eso es un tema de los que ahora para la distribución del primer trimestre deberíamos tomar en cuenta.

Directora Presidente: Ese tema lo tenemos que tocar muy bien en el taller que estamos planificando, eso es urgente. Vean, yo le voy a decir una cosa, no tenemos cara después para ir a pedir recursos en un eventual recorte, esa reunión con Hacienda estuvo fuerte y yo me tuve que ir por el lado del déficit habitacional creciente, porque ya no se iban a recortar plata, "Por supuesto,

doña Grettel usted no ejecutó \$11.000.000.000 (Once mil millones de colones)", o sea, yo no sé cómo lo logre ganar para serles muy honesta y entonces no nos lo recortaron, ¿cómo con qué cara defiende uno?

Director Carazo Campos: Pero doña Grettel, ahí es importante también que usted lo tenga, es una cosa que hemos venido conversando y bueno, yo en algún momento lo consideraré en la Asamblea y es el tema de buscar cómo modificar el tema de la ley, de que sea el porcentaje ordinario artículo 59, que eso nos amarra a nosotros un montón, ¿por qué? porque debería ser por demanda, si nosotros hoy tenemos una demanda superior al artículo 59...

Directora Presidente: Marcos, ya lo hicimos en el proyecto de ley que está aquí también en el BANHVI, esos proyectos de ley yo lo mandé a consulta todas las instituciones del sector, al BANHVI le llegó 7 proyectos de ley. Uno toca ese tema, pero no se lo mandamos a la Junta Directiva.

Director Carazo Campos: Porque ese 60/40 hoy nos amarra a nosotros un montón, porque digamos, usted puede agarrar plata artículo 59 y dárselo a ordinario, pero ordinario a artículo 59 no puede y hoy con la reforma de la ley de fraccionamientos y urbanizaciones nos mató a todas las zonas rurales, con el tema de segregar lotes. Entonces hoy los pocos que tenían su lotecito para sus hijos, para todos, ya están casi que listos... ya no hay y no tiene la capacidad para hacer una urbanización o para hacer un fraccionamiento frente a calle público, un señor que le piden después de seis lotes hacer un fraccionamiento, meter acera, cordón caño, electricidad, asfalto, no tiene la capacidad para hacerlo.

Directora Presidente: Vea, aquí con ese tema que Marcos habla, que hablamos ahorita del RFU, yo no sé si podemos tomar un acuerdo e instruir de verdad a la Administración a que haga llegar inmediatamente al Ministerio de Vivienda los principales problemas que tiene el RFU, a efectos del desarrollo habitacional y el trabajo del BANHVI.

Ahí, compañeros, yo lo siento Marcos y todos los que son ingenieros y que saben más de este tema... abogados, si ustedes tienen ese tipo de observaciones, mándamelas también, para yo otra trasladarlas al INVU, porque es este el momento en el que estamos trabajando el desarrollo, pero que quede ahí como

1 acuerdo en actas, que se le instruya a la Administración que nos manden eso en
2 una semana.

3 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdone mi ignorancia, pero que es el RFU.

5 **Directora Presidente:** Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del
6 INVU.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Dos cositas más, una, cuando yo fui el año pasado a
8 una actividad donde estaban desarrolladore y entidades autorizadas, se hablaba
9 de que el bono ordinario no tenía mucha demanda, entonces lo que nos dijeron
10 ahí es que claro que todo el mundo quiere el artículo 59, entonces la gente va a
11 pedir el artículo 59 y no quieren el bono ordinario, porque obviamente en bono
12 ordinario le dan menos y son gente que es muy parecido sus niveles de ingresos,
13 pueden ser iguales.

14 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Pero ahí hay un tema importante, ¿qué hacemos
15 solamente con recibir? tenemos que promocionar y una feria que se hizo al final
16 de año, hay evidencia estadística que realmente da resultados.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, Luis, claro, que sí, lo que te quiero decir es que este
18 banco no hace mucha propaganda de las cosas, entonces la gente no va a saber,
19 si metemos mucha más propaganda en las entidades que tengan cosas.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ahora lo estamos metiendo, hay un montón de
21 programas de televisión en los que el BANHVI ha participado.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, de hecho, han puesto también en los que nos
23 mandan, en los periódicos.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** A mí no me lo mandan nunca, ¿a vos te
25 mandan los periódicos?

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, segunda, me falta una cosa. David, usted le
27 puede decir a Comunicaciones que, por favor, les envíe a los señores de Junta el
28 informe que mandan todos los días, el de prensa y lo último que yo quería, me
29 parece a mí que esa llamada que usted está haciendo, señora Ministra, debería
30 hacerla el Banco y Ministerio, porque va a hablar con las entidades sobre bono...

31 **Directora Presidente:** Estoy invitando, exactamente.

Directora Ulibarri Pernús: No, pero no invitando, sino que el Banco y el Ministerio invitan a las empresas, porque realmente quien tiene la relación con las empresas y la relación con las entidades socializadas, es el Banco y entonces a mí me parece que es importante que el Banco junto con el Ministerio invite, este presente y tenga voz ahí también en esa reunión.

Directora Presidente: Pero doña Eloísa, nosotros somos la Junta Directiva del BANHVI...

Directora Ulibarri Pernús: Usted es la Ministra, usted es la Presidenta de la Junta Directiva aquí en el BANHVI.

Directora Presidente: No, a lo que voy es que yo puedo mandar a llamar también en nombre del Banco y tener por supuesto la Administración ahí.

Directora Ulibarri Pernús: Claro, yo entendí que el Ministerio de Vivienda estaba invitando, si usted me dice que usted como Presidenta del Banco va a invitar a las entidades autorizadas, son otros cien pesos, pero que quedé claro que es el Banco y claro, llegan las personas del Banco...

Sra. Masís Calderón: Ahí, perdón, doña Grettel, tal vez ahí es importante quizás mucho del tema que hablábamos la vez pasada, incluso con los compañeros del INVU y ahora que ya están más puestos nombrados aquí a nivel de FOSUVI, la compañera de DAC y demás, porque antes se daba mucho este tema del seguimiento a las entidades autorizadas.

Yo incluso le comentaba a don Walter también ahora el tema de que las entidades aprendan a subir a SICOP, que ya se da esa contratación y demás, pero antes acá se daba por parte de la Dirección FOSUVI, teníamos una vez por semana normal, una vez cada 15 días, tal vez Mariella ahí lo puede refrescar, pero se daba capacitaciones a las entidades... venía la gente de legal, venía la gente de análisis de proyectos y demás, se hacía casi que una mañana y se daba ese tipo de inducciones para decirle, "Bueno, estos programas están más débiles, estos son los programas que están más fuertes, hay que motivar en este tema, cuáles son las debilidades o los expedientes en los que se da más errores y demás".

Entonces sí, se hacía a nivel acá y participaban todas las entidades autorizadas, no solamente de varias partes, la parte técnica, la parte legal y la gente del

1 FOSUVI coordinaba ese tipo de reuniones para hacer esas capacitaciones. Pero
2 sí era muy constante y ahí podés preguntarle a Mariella, porque la Dirección
3 FOSUVI lo hacía, no sé si era una vez, cada 15 días o una vez al mes, pero sí era
4 constante.

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Puedo hablar yo? sobre lo de 60/40, yo había
6 hablado con Luis en un principio, que ahí también hay otro tema y es que yo soy
7 una entidad desordenada y mando 2.000 casos 59 y Marcos es una entidad
8 ordenada y manda los que le corresponden de acuerdo al 60/40 al presupuesto
9 que tiene, así se le dan a la entidad desordenada de los 2.000, 1.000 y al final
10 decimos, "Ya nos comimos el 60/40, porque nos lo comimos con esos grandes",
11 así es como funcionamos los últimos 3 años y entonces yo quiero recordar eso,
12 lo habíamos hablado al principio cuando entro Luis, pero quiero recordarlo.

13 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Ahí hay un tema muy importante que acaba de tocar doña
14 Lina y si he venido haciendo la revisión, de hecho, hay que partir de algo muy
15 diferente a lo que se ha venido manejando, nosotros no podemos pensar en que
16 a una entidad autorizada le vamos a redefinir el 60/40, ni tampoco vamos a
17 poderle definir el 30/70, porque hay entidades autorizadas que presentan
18 proyectos muy grandes.

19 Yo no voy a poder cumplirle a nivel presupuestario, si tiene un proyecto de
20 ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones), porque le tendría que dar
21 prácticamente ₡4.000.000.000 (Cuatro mil millones de colones) para
22 individuales y eso se comería prácticamente todo el presupuesto del fondo
23 mundo.

24 Entonces yo tengo que ser muy estricto de acuerdo con diferentes parámetros,
25 que en esos tienen que ver la efectividad que tienen las entidades autorizadas
26 para ejecutar los presupuestos, inclusive la presentación correcta de la
27 información, que son temas delicados que nosotros tenemos que tratar, o sea,
28 no puede ser que las entidades autorizadas manden información incorrecta o
29 que falten documentos y todo eso tiene que vigilarse para hacer una buena
30 presupuestación del presupuesto que tenemos asignado para este año, porque
31 artículo 59 no es el problema... artículo 59 lo puede ejecutar cualquier entidad
32 autorizada, el tema va a ser el ordinario y en el ordinario, si usted me es eficiente

1 en el ordinario, entonces también tengo que ser responsable
2 presupuestariamente para asignarle presupuesto artículo 59.

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y entidades que dicen, "A mí no me interesa
4 hacer proyectos", los hemos tenido aquí sentados.

5 **Directora Presidente:** Bueno, entonces vamos a montar el tallercito bien bonito
6 y yo quisiera que estén, ojalá todos, toda la Junta Directiva en esta reunión
7 porque todos tenemos mensajes.

8 **Director Carazo Campos:** Si es 14 no puedo doña Grettel, si es 13 sí, pero ya 14 no.

9 **Director Alvarado Herrera:** 14 es sábado.

10 **Directora Presidente:** ¿Como para el martes 17? una cosa así.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Grettel, para cerrar con una última reflexión, tal vez
12 uno dice el problema del ordinario, porque fue manifestado el año pasado con
13 las entidades cuando estuvimos haciendo llamadas mensuales a partir de junio
14 a diciembre y ellos decían, "Es que las empresas ya no encuentran lotes", ellos
15 ya tampoco lo encuentran.

16 También coincido con lo que dice doña Eloísa, que a veces les resulta más
17 sencillo 59, más que con ordinario, pero era una realidad... yo inclusive también
18 estuve consultando con empresas grandes y empresas pequeñas, me decían,
19 "Es que no encontramos, no hay oferta". Por eso es por lo que nos estamos
20 enfocando en la colocación del ordinario en clase media.

21 Vea, si nosotros logramos despertar esa masa crítica que está ahí dormidita, que
22 es la clase media, más bien aquí ustedes van a tener que decirnos, "Walter, a
23 partir de este año 70% para clase media y 30% para interés social o viceversa",
24 porque yo creo y estoy seguro de que, si nosotros logramos despertar ese
25 interés, ordinariamente tampoco va a ser un problema de colocación.

26 **Director Carazo Campos:** Yo lo dije el año pasado don Walter, cuando se integró
27 Caja de Ande, tiene un nicho inmenso, ¿por qué no se llama a Caja de Ande y se
28 busca cómo hacer una feria con ellos? profesores por todo el país y Caja de Ande
29 puede trabajar clase media.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero tenemos que subir el límite.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Caja de Ande tuvo un incumplimiento con SUGEF,
32 entonces nosotros estábamos esperando, pero ya logramos colocar un primer

bono con Caja de Ande y de hecho, la otra semana vamos a tener reunión con ellos para hablar de ese tema. El límite ya lo actualizamos, doña Lina, ya ahora van a pasar a ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) a ₡9.700.000 (Nueve millones setecientos mil colones).

Directora Barrantes Castegnaro: ¿De cuándo?

Sr. Muñoz Caravaca: ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) a ₡9.700.000 (Nueve millones setecientos mil colones).

Directora Barrantes Castegnaro: Eso es un chiste, ₡500.000 (Quinientos mil colones) es un chiste, ¿no?

Sr. Muñoz Caravaca: Es bastante, doña Lina.

Directora Presidente: Compañeros, esta conversación está superinteresante, pero necesitamos avanzar. Paola, adelante.

Director Carazo Campos: Llevamos una hora aquí ya.

Sra. Araya Villegas: Bueno, vamos a presentar 52 bonos individuales extraordinarios, salvedad de que son entidades que ahorita tienen presupuesto y recordar que también los muchachos que son del DAC revisan lo que son proyectos y proyectos se han presentado una cantidad bastante importante también. Ahorita vamos a presentar los 59 bonos individuales de Coopenae, Coopealianza, Mucap y Banco Popular...

Sr. Muñoz Caravaca: 52.

Sra. Araya Villegas: 52 bonos extraordinarios individuales de artículo 59, para Coopenae vamos a presentar 12 casos, de esos son 7 casos extrema necesidad, 2 casos de adulto mayor y 3 casos por emergencia, y 2 de esos son de PROERI. Para Coopealianza serían 13 casos, de esos son 12 casos de extrema necesidad y 1 caso adulto mayor.

También tenemos por Mutua Catálogo de Ahorro y Préstamo, 23 casos, 22 casos son extrema necesidad y 1 caso adulto mayor.

Banco Popular son 4 casos y los 4 son casos de extrema necesidad, eso sería la cantidad de bonos a presentar hoy.

Sr. Muñoz Caravaca: Y faltan 2 extraordinarios de artículo 50 de segundo bono o era 1.

Sra. Araya Villegas: El del proyecto La Flor, de Grupo Mutual y sería un caso por \$22.562.611 (Veintidós millones quinientos sesenta y dos mil seiscientos once colones) de segundo bono del proyecto La Flor.

Director Carazo Campos: Doña Grettel, tengo una consulta.

Directora Presidente: Adelante, por favor.

Director Carazo Campos: En la lista que nos pasaron, el caso 54541 viene repetido el nombre, no sé si es un error o falta uno, porque los dos son Geraldine Lara Amador, el 40 y 41.

Sr. López Pacheco: Sí, tiene que ser un error.

Director Carazo Campos: Tiene que ser un error, me imagino, ¿verdad?

Sr. González Zumbado: Yo lo revisé y sí, viene lo demás.

Director Carazo Campos: Ah, okey, eso es lo que quería ver, eso era nada más.

Sra. Araya Villegas: ¿Está duplicado?

Sr. González Zumbado: No está duplicado.

Director Carazo Campos: A eso es lo que iba, pensé que faltaba uno.

Sra. Araya Villegas: Okey, eso sería.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones.

Directora Presidente: Listo, sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Directora Presidente: ¿Migue está conectado?

Sr. López Pacheco: Sí, señora, pero se desconectó para venir.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Gracias, Paola.

Sra. Araya Villegas: Gracias a ustedes.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el Acuerdo N° 1 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Araya Villegas]

1 **4° Solicitud de reubicación de 49 casos del proyecto Boulevard del Sol IV, etapa**

2 **I**

3
4 **Directora Presidente:** Siguiendo punto, la reubicación de 49 casos del proyecto
5 Boulevard del Sol.

6 [Se incorporan a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del
7 FOSUVI; así como los señores Esteban Serrano Chavarría y Wilberth Salazar Soto,
8 funcionarios del Departamento Técnico. Adicionalmente, durante la discusión
9 del tema se incorporan a la sesión, de forma presencial, los Directores Arias
10 Varela y Arrietta Berrocal]

11 **Directora Presidente:** Qué pena, en serio, pero una consulta, lo del convenio
12 INDER-BANHVI, no era necesario traerlo a la Junta entonces.

13 **Sr. López Pacheco:** No, señora, la Administración está autorizada.

14 **Directora Presidente:** Ya les comento rápidamente de qué se trata... prometo un
15 minuto, el convenio es un convenio que estamos firmando INDER-BANHVI, el
16 MIVAH lo coordino, escuchen esto, el INDER nos va a comprar terrenos en
17 cualquier parte del país que se necesite, para poder generar proyectos
18 habitacionales.

19 Repito, porque no me pusieron atención, les contaba que hicimos una
20 coordinación, el Presidente Ejecutivo del INDER y el Ministerio para hacer un
21 convenio interinstitucional, donde el INDER va a financiar terrenos rurales
22 obviamente, porque el INDER solamente puede trabajar en la parte rural de
23 todo el país, para en el marco de lo que ellos tienen, un punto que es desarrollo
24 de vivienda, entonces les permite hacer ese ejercicio y comprar terrenos rurales
25 y donárnoslos a nosotros para hacer los proyectos habitacionales que tengamos
26 que hacer en cualquier lugar del país.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Se lo donaría al BANHVI?

28 **Directora Presidente:** Imagínense, nos ahorramos hasta un 25% del costo de un
29 proyecto habitacional en cualquier parte del país.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahí lo que hay que ver es que se sería el BANHVI
31 responsable.

32 **Directora Presidente:** O para bono colectivo también, es una súper noticia.

Sr. Muñoz Caravaca: Perdón, eso es una excelente noticia porque acuérdesse que ya estamos en la contratación y la conformación de la Unidad de Bienes, que precisamente es la que va a empezar a captar esos terrenos y ya estamos viendo la posibilidad de sacar cuando ya esté la jefatura y todo, es sacar un cartel para hacer contratación según demanda de las empresas que vayan a madurar y desarrollar los proyectos.

Directora Presidente: ¿Esto por qué lo movimos desde el MIVAH? porque esto nos va a ayudar un montón a que el MIVAH ejerza su liderazgo como político, público, de decir el Ministerio, no que los desarrolladores ni las entidades autorizadas... el Ministerio decir dónde se va a hacer un proyecto habitacional y entonces yo le digo, según el SINVI, el sistema del Ministerio, los cinco lugares rurales con mayor necesidad de vivienda son estos, INDER compra el terreno y ejecutamos directo ahí.

Otra que nos permite es atender los asentamientos informales que están en toda la zona rural del país, incito prácticamente, de eso se trata el convenio. Ya, perdón, adelante, Esteban.

Sra. Masís Calderón: Es súper importante, doña Grettel, porque además de que esta parte de que el MIVAH pueda ver la ubicación de los terrenos, no tenemos que gastar presupuesto.

Directora Presidente: Liberamos un 25%, 20% del costo completo. Vean, compañeros, una cosa muy importante de este convenio es que nos liberan un montón de recursos, todos esos recursos que representaban el costo del terreno, quedan libres para colocar bonos.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto.

Sra. Masís Calderón: Eso es para lo que es la construcción y eso aplicaría para mejoras de las casas.

Directora Presidente: Es una forma de ganar presupuesto.

Sr. Muñoz Caravaca: Aproximadamente cuánto es el porcentaje de terreno en un proyecto cuando se pueda.

Sr. Serrano Chavarría: Depende, pero normalmente un S-01 podría rondar el 30%.

Directora Presidente: Y esa plata nos queda libre para colocar más bonos y reitero, estamos con un pequeño reto y es de un crecimiento de un 16% de

déficit habitacional, eso nos ayuda a atacar eso. Bueno, perdón, Esteban, adelante.

Sra. Salas Rodríguez: Gracias, doña Grettel, vamos a hacer una actualización del plan de priorización que se había presentado en el mes de febrero, con la programación de todos los diferentes proyectos que se están analizando en el Banco...

Director Alvarado Herrera: Ese no es el tema.

Sr. López Pacheco: Reubicación de 49 casos.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, pero yo le pedí a Mariella que cuando empezaron los temas FOSUVI, hiciéramos de una vez esto para ratificar ciertos temitas y ahorita vamos con el tema de Boulevard del Sol, es para ir ya en corrido con las cuestiones de temas FOSUVI

Sra. Salas Rodríguez: Okey, les decía, porque ha habido ciertos movimientos en la programación, debido a las gestiones que ha estado realizando el Departamento Técnico directamente con las diferentes entidades autorizadas y otras gestiones que también han sucedido al interno de la Dirección, vamos a hacer una breve explicación de cada uno con el planteamiento que traemos de las nuevas fechas y las razones por las cuales se están haciendo estos movimientos.

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, acá básicamente, los proyectos que teníamos programados para este año, en su momento se tramitó El Sol, que ya quedó aprobado, ese era un S-02, que ya se presentó ante Junta Directiva; Ámbar III, también ya lo presentamos ante Junta Directiva; Riberas del Tempisque, proyecto que trajimos hace dos semanas, si no me equivoco, era un S-01, también quedó aprobado; Darqco IX, en inicios de este año también quedó aprobado y continuamos ahora con Alto Chirripó, que es de Fundación Costa Rica-Canadá, grupo de casos, este lo tenemos en un 95% de avance, la fecha inicial de entrega a Junta Directiva era el 23 de febrero de 2026.

Lo habíamos trasladado a Junta Directiva para hoy el 2 de marzo del 2026, sin embargo, se nos presentaron algunas situaciones con respecto a la presentación de la documentación final firmada por el fiscal de inversiones... en algún momento cuando yo hice la presentación de la proyección de las fechas,

1 justamente indicaba ese tema en particular, no depende solamente de nosotros
2 y los esfuerzos que nosotros hagamos a nivel interno, sino nosotros también
3 dependemos de la entidad autorizada, nosotros trabajamos con un sistema en
4 el cual los funcionarios responsables firman la documentación, los fiscales
5 revisan y envían a la entidad autorizada y luego nosotros sacamos nuestro
6 informe, pero ya teniendo una certeza de que la información ya fue revisada y
7 verificada por los fiscales.

8 En este caso en específico tenemos que Alto Chirripó, nosotros teníamos
9 nuestro informe listo prácticamente desde la semana pasada, por eso estamos
10 poniendo acá que la avances de un 95%; ya la información está totalmente
11 revisada, chequeada, verificada, tablas de Excel, la documentación está
12 revisada, pero por un asunto particular con el fiscal de inversiones, se nos indica
13 la semana pasada que el fiscal de inversiones se encontraba en zona indígena
14 los días miércoles y jueves, esperamos hasta el viernes para que nos enviara la
15 información y nosotros en paralelo con FOSUVI generar el informe, sin embargo,
16 se nos indica que tiene un problema con la firma digital el día viernes...
17 esperamos hasta final de la tarde para ver si era posible tramitar el informe, pero
18 no se logró obtener la información. Básicamente la justificación en este caso en
19 específico fue que el grupo experimentó un retraso significativo en el proceso
20 de análisis, debido al tiempo prolongado de respuesta por parte de la entidad
21 autorizada, respecto a la remisión de la subsanación y las observaciones
22 formuladas. Asimismo, las correcciones solicitadas en su momento tampoco
23 fueron subsanadas al 100%, sino que se tuvo que hacer revisiones adicionales,
24 inclusive si se hicieron mesas de trabajo con la entidad autorizada, sin embargo,
25 a pesar de esto no tuvimos la respuesta requerida por parte de la Fundación
26 Costa Rica-Canadá e inclusive hoy en la mañana igual tuvimos otra vez otra
27 sesión con la entidad autorizada, incluimos en este caso al Gerente y al jefe del
28 Departamento Técnico, pues nosotros teníamos toda la planificación para que
29 el proyecto viniera el día de hoy a Junta Directiva, sin embargo, es una situación
30 que sale de nuestros manos, partiendo de que esperamos hasta prácticamente
31 la última hora, el último día que hay para poder entregar la información y aun

1 haciendo nosotros el esfuerzo, prácticamente no tuvimos respuesta positiva por
2 parte de la entidad autorizada.

3 Hoy justamente se habló con el Gerente y el jefe del Departamento Técnico de
4 la entidad autorizada y se le dejó muy claro que, de ahora en adelante, si la
5 información no está el miércoles previo a Junta Directiva, no se va a programar
6 el proyecto para traer a la Junta Directiva y que se vea visto por el
7 Departamento.

8 **Directora Presidente:** Esteban, perdón, este es de la Fundación, ¿conversaron
9 con Juan José, con todos ellos y no recibimos...

10 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, justamente inclusive toda la semana pasada
11 prácticamente participé en reuniones lunes, miércoles, viernes, directamente
12 con Isaac, que era el encargado analista de Fundación, le dimos el seguimiento
13 correspondiente, el trámite que normalmente damos, inclusive un poco más de
14 acompañamiento. Prácticamente, como les dije, en la mañana solo me faltó ir a
15 firmar el oficio.

16 **Directora Presidente:** Esteban, la próxima, ustedes me avisan a mí y yo hablo
17 directamente con Juan José, a mí me atiende super rápido.

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Doña Grettel, el tema fue ese, nosotros hablamos con don
19 Juan José, inclusive don Juan José nos dijo, "Ya está cargada la información",
20 teníamos una carpeta compartida y tuvimos que sesionar hoy y demostrarles
21 que la información en realidad no estaba cargada, ya lo conversamos con ellos.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo hablé con ellos en la mañana, perdón que te interrumpa,
23 Mariella y yo le dije, "Vea, Juan José, conectémonos ya y hacemos un careo, su
24 equipo técnico contra el mío", porque le habían dicho que ya todo estaba
25 cargado, estaba listo desde el viernes... hicimos el careo, vimos punto por punto
26 y ahí es donde se descubrió.

27 **Directora Presidente:** Claro, Walter habló conmigo, pero a la próxima dígame y
28 yo inmediatamente lo llamo para que nos ayude y no se nos queden esas cosas
29 pegadas.

30 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey, perfecto, sin embargo, tenemos claridad de que hoy
31 efectivamente la información quedó lista y este grupo queda para el próximo
32 lunes.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Lo podemos traer el jueves.

2 **Directora Presidente:** Yo les voy a decir algo, chicos, vean, yo sé que antes la
3 Gerencia aquí pedía que FOSUVI solamente los lunes, yo de hecho, no lo
4 comparto... no detengamos la agenda de la Junta Directiva de aprobaciones,
5 tráigalos el jueves también, si hay cosas que estamos atrasando, ¿para qué nos
6 vamos a esperar más días? yo creo que el tema de los lunes no me convence.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Grettel, traer temas FOSUVI el lunes y jueves en serio,
8 no nos permiten, más bien nos enreda más, yo lo puedo demostrar bien.

9 **Directora Presidente:** Sí, pero nos atrasamos mucho en la aprobación don
10 Walter, es lo que me preocupa,

11 **Sra. Masís Calderón:** Y doña Grettel, ahí tal vez por un tema de legalidad y de
12 forma, y tal vez ahí que se refiera al señor auditor, que es el de control interno.

13 A ver, el tema es que los lunes son sesiones ordinarias... yo me refiero porque
14 estoy hablando de temas de legalidad y eso no son temas de legalidad, más bien
15 son temas de control interno, después dicen que meto la cuchara donde no
16 tengo que meterla, pero igual, como asesora hago la observación nada más.

17 El tema es que los lunes son sesiones ordinarias y así está establecida en la Ley
18 General de Administración Pública y en el reglamento del Banco, y bueno, más
19 que no tanto porque esté en el reglamento, sino porque está en la ley y en la ley
20 también se habla de que hay sesiones extraordinarias y lo que siempre hemos
21 dicho es que la palabra extraordinaria, es para temas que son extraordinarias y
22 urgentes, y que la Procuraduría se ha referido a qué es lo que uno debe ver en
23 una sesión extraordinaria.

24 Entonces el problema es que en principio en las ordinarias se tienen que ver los
25 temas ordinarios de Junta Directiva y cuando uno convoca una Sesión
26 Extraordinaria, son para temas que, como la palabra lo dice, extraordinarios y
27 están llamados a una Junta y demás. Entonces por eso es que siempre se ha
28 dicho que no podría convocarse en una Sesión Extraordinaria, para ver temas
29 que tendrían que ser vistos siempre en una ordinaria, eso es.

30 **Directora Presidente:** Perfecto, gracias.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta para Legal, pero si se considera
32 importante traer un proyecto y esperar la semana entrante, no digo que sean

siempre, pero si se considera urgente porque necesitamos colocar los recursos, etcétera... se justificaría que puede traer un proyecto, ¿cierto?

Sra. Masís Calderón: No sé a qué se refiere con recursos, doña Eloísa, porque el problema es que tampoco, por ejemplo, si nosotros tenemos un plazo para lo que es el agotamiento del presupuesto. Por eso yo me refería ahora que era don Mauricio, porque eso es un tema de Contraloría, no es un tema de legibilidad.

Directora Presidente: Okey, listo.

Sr. Serrano Chavarría: Continúo, en este caso, luego tenemos Las Rosas de Upala, ya les había comentado en la sesión anterior cuando presenté las priorizaciones de los proyectos, hicimos una reubicación o alguna modificación de tareas de algunos de los compañeros, sin embargo, también ha indicado que a pesar de que las fechas se había establecido, podrían generar algunas modificaciones, dependiendo de las priorizaciones o urgencias que tengamos dentro de las tareas.

En este caso, tenemos Las Rosas de Upala, en este caso en específico no es tanto un atraso a nivel de Departamento, sino que la entidad autorizada nos indica que los expedientes los pueden tener listos en este caso en específico hasta el 20 de marzo, ellos trasladan como es un S-02, debemos tener los expedientes acá en el BANHVI y luego sacar el informe, en este caso en específico de Rosas de Upala.

Adicionalmente, el analista que tiene a cargo de este proyecto Las Rosas de Upala, es el mismo que se le generó la prioridad de atender los casos PROERI y en este caso, al generar esta prioridad, él tuvo que actualizar también lo que fueron los presupuestos de los proyectos, en este caso los que presentamos en la sesión anterior y adicionalmente también se le había indicado la priorización de la actualización del tope de bono ordinario, que ya fueron concluidas e inclusive ya fueron aprobadas en esta Junta Directiva.

Entonces en este caso Las Rosas de Upala, esta sería la situación por la cual se corrió un poco la fecha, considerando que obviamente hasta el 20 de marzo nos trasladan todos los expedientes a revisión.

Luego tenemos Zona Azul, que Zona Azul ya lo tenemos prácticamente en un 75%, estamos trabajando en lo que es el informe final por parte del

Departamento Técnico, estamos en la revisión final de lo que son las observaciones técnicas, ya recibimos por parte de la entidad autorizada toda la información, prácticamente es trabajo a nivel interno, tema de tablas, tema de incluir toda la información dentro del expediente, pero recuerden que este es un proyecto prácticamente de ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones), es un proyecto de gran magnitud.

Director Carazo Campos: ¿Ese dónde es Esteban, disculpe?

Sr. Serrano Chavarría: Este queda en Nicoya y es un proyecto que realmente está bien formulado, tiene todos los permisos, inclusive el desarrollador en este caso hizo todo lo de la capacidad hídrica, no se incluye dentro del presupuesto obviamente como se ha hecho siempre, no se desvaloriza el terreno porque ya incluye estos servicios y es un proyecto bastante completo, ya nosotros prácticamente estamos trabajando en lo que es el informe final, sin embargo, por la magnitud, obviamente hay que tener una cierta revisión, analizar bien lo que es el tema del análisis de riesgos, hacer la revisión correspondiente del estudio de suelos y todo lo que corresponde a un proyecto de esta magnitud.

Entonces estamos trabajando ya prácticamente en la recta final para que sea entregado ante Junta Directiva, podríamos hablar de que prácticamente de hoy en 15 estaríamos presentando este proyecto, pero es un proyecto bastante interesante y creo que va a ser de bastante agrado para parte de ustedes.

Directora Presidente: Esteban, perdón, la columna que dice fecha inicial de Junta Directiva, ¿es la fecha en la que lo van a traer?

Sr. Serrano Chavarría: No, esta fue en la que en su momento lo indicamos y esta sería la fecha ya definitiva en la que lo vamos a traer, por ejemplo, Zona Azul sería para el 16 de marzo.

Zona Azul en específico también, a pesar de que hayamos hecho una modificación del personal a nivel interno. Maureen, que es la persona que habíamos movido de la parte de inspección para que nos ayudara en análisis, tuvimos también con la priorización del tema de las plantas de tratamiento, reuniones... bueno, todo el seguimiento de las plantas de tratamiento que ustedes se han dado cuenta, visitas a sitio, atención a las entidades autorizadas y seguimiento.

Entonces por ahí hemos tenido no el 100% del tiempo, sino que ha sido parcial, por lo tanto, por eso es por lo que según la tabla nos estamos atrasando una sesión, nos estamos trasladando una sesión de Junta Directiva adicional, ese sería el tema en este caso de Zona Azul.

En Brisas del Llano, tenemos que la entidad autorizada no ha entregado las observaciones, se le da seguimiento, se le consulta, sin embargo, este es un S-01, tiene algunas particularidades que todavía no ha sido o no ha logrado la desarrolladora subsanar de las observaciones que les hicimos.

Entonces por eso sí somos un poco más cautelosos en temas de Brisas del Llano, que en primera instancia lo que teníamos para presentar el día de hoy, se está trasladando al 23 y ya tenemos un avance del 50%, pero estamos esperando que se traigan las subsanaciones y en eso obviamente dependemos también de en este caso el fiscal y la entidad autorizada, estamos trabajando en eso.

Luego tenemos Alto Chirripó X, que en este caso ya hablamos justamente también con la Fundación Costa Rica-Canadá, porque en este caso Alto Chirripó X es de ellos también; ya vimos lo que pasó con Alto Chirripó de Brenes & Morgan, entonces ya tomamos las precauciones del caso, ya se les indicó la fecha en la cual se iba a presentar el proyecto ante Junta Directiva, se le solicitó también que toda la documentación que tuviera alguna situación de que perdiera vigencia, la tuvieran ya totalmente actualizada en el expediente, entonces también previendo esta situación para que a futuro no pase, ya les indicamos que Alto Chirripó está para presentarse ante Junta Directiva el 23 de marzo, entonces para ese día prácticamente deberían de tener toda la información actualizada y entonces estamos trabajando en eso, ese también lo tenemos a un 20%, que es la revisión ya adelantada en la parte de requisitos...

El tema de lo que son los casos indígenas, eso son proyectos que tienen a cargo una persona del Departamento, por eso es por lo que ustedes pueden ver que van en secuencia o van en cascada, termina uno y se presenta otro; en algunos casos al ser una misma entidad, por ejemplo, Zapatón y Guaymí, que son de Coopenae y son de la misma empresa, estos sí los vamos a presentar en la misma fecha, porque nos da el chance de hacer una sola previsión y que nos presentan las subsanaciones al mismo tiempo.

Entonces en ese caso sí lo logramos coordinar de esa manera, pero hay otros en los cuales, por ejemplo, Alto Chirripó XI y Alto Chirripó X, son de diferentes entidades, por eso tenemos que hacer la observación de uno y luego la observación del otro, sin embargo, la idea de nosotros es acortar algunos tiempos, sin embargo, obviamente tenemos que tener cierta prudencia a la hora de traer las fechas, porque podría darse la situación que se dio el día de hoy, que a pesar de que corrimos e hicimos todo el esfuerzo, no lo logramos presentar por una situación de fiscal y entidad autorizada.

Luego tenemos el proyecto Cerro Verde, Cerro Verde le estamos dando prioridades altas, porque al ser un proyecto en terreno BANHVI, ya tenemos una etapa que se ha iniciado, de la etapa uno prácticamente está con un 75% de avance en lo que es Cerro Verde... prácticamente casi que acabando una de las etapas, prácticamente estaríamos iniciando la otra.

Directora Presidente: De ese me llamó ayer la Gerente de Mutua, la entidad autorizada, para decirme que estaba muy preocupada porque desde que habían mandado el proyecto aquí al BANHVI, no habían recibido ningún tipo de comunicación por parte del BANHVI pidiéndoles información ni nada, que si todo estaba bien o qué era la cosa.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, este proyecto es con Alan Calvo, igual que Zona Azul, nosotros teníamos Riberas en la misma mesa de trabajo y de una vez aprovechamos para hacerle la comunicación de que estábamos avanzando en paralelo, inclusive si ustedes lo pueden ver, nosotros tenemos Cerro Verde para entregar el 23 de marzo también, este es un proyecto también de una magnitud considerable, está siendo revisado por Sebastián.

La etapa uno la revisé yo, ya hay varios elementos que, ya que están incluidos en esa revisión, los análisis de riesgos prácticamente es el mismo, las edificaciones prácticamente obviamente son las mismas, sin embargo, obviamente se tiene que hacer la revisión detallada también de la información. Porque todos sabemos un error no genera derecho, si hay alguna situación particular que tal vez haya quedado en el aire o alguna situación que tengamos que verificar en esta etapa dos, la vamos a hacer en esa revisión, por eso es que también está para el 23 de marzo lo que es Cerro Verde y ese es un proyecto S-

01, como pueden ver está un 50% de revisión e igualmente de Sebastián, que es el que está a cargo de la revisión, últimamente también ha tenido que repartir también sus tareas en darle seguimiento al tema de Aurora de Luz, darle seguimiento a la denuncia de Brisas II.

Entonces hay varias situaciones que nos han quitado un poco el tema de la revisión y no está totalmente enfocados, porque por eso se están haciendo las coordinaciones de la parte de inspección, porque también Sebastián está en la parte de 28 Millas, de Tierra Prometida... hay una acumulación de proyectos en algunos que están en doble función.

En este caso Sebastián tenía una etapa de inspección y ahora está en análisis, pero no puede desligarse una de la otra porque tiene que seguir dando seguimiento a lo que ya él traía y esa curva de aprendizaje de trasladar las tareas, más bien nos puede hacer incurrir en error. Entonces esa sería la situación en lo que es Cerro Verde.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, una pregunta. Cerro Verde, me dijiste que está al 75%.

Sr. Serrano Chavarría: No, 50%.

Directora Ulibarri Pernús: No, Cerro Verde I de avance, pero la infraestructura o también los edificios.

Sr. Serrano Chavarría: Todo, en general.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, este es el número 2, es de las 80 familias.

Sr. Serrano Chavarría: Para aclarar, 120 la primera y 80 la segunda.

Directora Ulibarri Pernús: Y recordar la variable social, por favor y lo otro es que la parte de las obras que fue Cerro Verde III, yo creo que era, ¿cómo va eso? era el tema de agua.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, las obras del acueducto, ese era un intermedio porque este era un proyecto en terreno BANHVI.

Directora Ulibarri Pernús: No, está bien, pero mi pregunta es si ya empezó las obras.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, exacto. Luego tenemos, como les comenté, Guaymí y Zapatón, que es la misma entidad autorizada, entonces en esa si estamos priorizando la revisión, pero como están asignados a la misma analista,

1 igualmente no es conveniente asignárselo a otro compañero porque la curva de
2 aprendizaje nos generaría retrasos.

3 Por último, tenemos el tema de Campo Claro II, creo que ya el tema de Campo
4 Claro II también es de conocimiento de la señora Ministra, se reprogramó
5 debido a que una visita técnica realizada en sitio está pendiente por parte de la
6 Municipalidad.

7 El desarrollador indica que él va a realizar todo lo posible para que se haga la
8 recepción de las obras públicas pendientes de la primera etapa, sin embargo,
9 este requerimiento es indispensable para que se pueda procesar la etapa dos,
10 para tener una certeza de que efectivamente los permisos de construcción van
11 a ser otorgados, también se realizó una gestión adicional con la Asociación de
12 Desarrollo de Coyolar, solicitando la valoración de la necesidad habitacional, que
13 también era otro tema importante en un razonamiento que se había realizado,
14 en relación si el proyecto tenía cabida o no.

15 Entonces hay varios puntos todavía por subsanar, están pendientes, sin
16 embargo, el desarrollador nos indica que efectivamente está trabajando en esas
17 gestiones y por eso es por lo que, en este caso, Campo Claro II que estaba para
18 el 16 de febrero, está pasando para el 20 de abril... esperando a que se subsanen
19 todos estos detalles, ya la revisión documental está bastante avanzada, pero
20 esperamos que ellos arreglen toda la situación del tema con la Municipalidad
21 en específico.

22 Y Alto Chirripó XI, que es el Banco Popular, este no tiene mayor tema, sino es un
23 tema de carga de trabajo y que está siendo analizado por un analista, pero lo
24 estamos trasladando porque, como les digo, es un tema de cascada, si se mueve
25 alguno de adelante, que sea de un analista en específico, obviamente me corre
26 las fechas del siguiente proyecto.

27 Pero los demás ustedes pueden ver que, al ser de diferentes analistas, al menos
28 mantienen una fecha cercana o se corren una o dos sesiones básicamente, pero
29 eso sería en lo que es el tema de los proyectos a entregar y la priorización que
30 hemos hecho con la revisión, eso sería.

31 **Directora Presidente:** Gracias, Esteban. Ahí el tema es que no nos volvamos a
32 atrasar después, ya vamos a finales de abril ahí.

1 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, correcto, estamos tomando todas las precauciones del
2 caso y en este caso estamos haciendo otro movimiento, que es a las entidades
3 comunicarles cuándo se va a traer el proyecto, para que no nos genere ningún
4 tipo de atraso y que con la información realmente estén atentos.

5 Lo de Fundación también es un tema ahí particular, porque muchas de las
6 entidades, como ustedes lo conocen, tanto el Grupo Mutual, en este caso
7 Mucap, hay entidades que realmente donde se les indica que el proyecto va a
8 ser traído a Junta, más bien te tiran todo el equipo para que apoyen, pero hay
9 otras en las cuales más bien hay que presionar demasiado, hay que hacer
10 muchas sesiones, te roba demasiado tiempo y eso es lo que estamos tratando
11 de controlar, de que en realidad es un interés mutuo.

12 Nosotros simplemente no decimos, “El proyecto no se trae y punto”, no, de eso
13 no se trata porque nosotros sabemos el trasfondo que tiene la situación, las
14 familias que hay detrás y les hacemos entender también a las entidades la
15 importancia, de que la documentación que ellos nos entreguen obviamente nos
16 afecta a todos.

17 Bajo esa premisa hablamos hoy también con Fundación, hicimos saber la
18 importancia de cualquier proyecto, que los tiempos son importantes cumplirlos
19 y vamos a trabajar para que estas fechas realmente se cumplan, tal cual se están
20 presentando el día de hoy.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí de igual manera, doña Grettel, vamos a robarnos
22 solamente 3 minutos, hoy sí fue muy amplio la explicación, pero antes de
23 empezar los temas FOSUVI los lunes, siempre vamos a mostrar la tabla si ha
24 habido alguna variación según lo planificado, para que estén enterados todos.

25 **Directora Presidente:** Gracias.

26 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, en este caso tenemos la solicitud de reubicación
27 de los 49 casos del proyecto Boulevard del Sol IV etapa uno, esta solicitud de
28 reubicación ya la habíamos visto en algún momento, habíamos tocado el tema
29 en Junta Directiva, sin embargo, traemos la reubicación incluyendo algunos
30 casitos de Santa Fe, entonces de una vez estamos haciendo el trámite en una
31 sola presentación. En este caso la entidad autorizada Fundación Costa Rica–
32 Canadá, el desarrollador Su Casa S.A, en este caso en específico el trámite es el

siguiente, informe de liquidación de imprevistos para el pago de gastos de formalización, esto porque se dieron movimientos a nivel interno por parte de lo que son las viviendas, se movieron de lotes y, por ende, hay movimiento también del artículo 23 en el tema de la familia, se rubricaron respecto a los lotes.

Esto significa que la combinación lote - vivienda nos genera una modificación en los gastos de formalización, por ende, es que en este caso estamos haciendo una liquidación de imprevistos para el pago de los gastos de formalización.

El proyecto es Boulevard del Sol IV, etapa uno, en este caso en específico tenemos que el antecedente fue que se aprobó, en el acuerdo 8 de la sesión 67 de 2023, del 11 de octubre de 2023.

El monto total en este momento que hay aprobado para el proyecto es de \$5.216.000.000 (Cinco mil doscientos dieciséis millones de colones) y el plan caso total del proyecto es de 20 meses... en este caso, tenemos que el pasado 20 de enero del 2026 se realiza la visita de campo para la inspección de la calidad de las obras en cumplimiento a lo contratado, así mismo con el fin de verificar la calidad de las obras y su avance.

Lo cual se detalla a continuación: Tenemos un avance alrededor del 78-80%, vean que la visita se realizó el 20 de enero y luego tenemos un avance de vivienda del 68%, posiblemente en este momento ande rondando el 75%.

Cabe recalcar que ya iniciaron las obras de construcción también de la planta de tratamiento, que lleva un 90% lo que es la planta de tratamiento, lo cual está dentro de las obras de infraestructura; acá tenemos que específicamente la solicitud de la ante autorizada se realizó el 27 de febrero de 2026, la entidad autorizada Fundación Costa Rica-Canadá, envía el oficio 39-2026, firmado por el Gerente General Juan José Umaña.

En este caso se solicita la revisión, tramitación y aprobación de la reubicación y la asignación del lote del proyecto Boulevard del Sol IV, etapa uno.

Es importante aclarar que igual que en el otro tema, en este también tuvimos mesas de trabajo de seguimiento, porque a veces las entidades autorizadas hay que ubicarlas un poquito de cómo se tramita y demás, en este caso particular también tuvimos mesas de trabajo para poder sacar la tarea.

En este caso la solicitud corresponde a que durante la ejecución de las obras y a partir del análisis del SINAC, se identificó la presencia de un humedal que afectó la distribución original aprobada; como consecuencia, la empresa desarrolladora ajustó las dimensiones promedio de los lotes, pasando de lotes de 7 por 15 a 6,20 por 15, manteniendo sin variación la cantidad total de soluciones habitacionales aprobadas para el proyecto... en este caso, 331 casos que se tramitaron de la siguiente manera: 180 soluciones habitacionales para la primera etapa y 151 para lo que es la segunda etapa, que recientemente se aprobó.

Aquí es importante, que esta situación particular de la ubicación de los lotes solo se da para 49 lotes, que presentan una incompatibilidad constructiva entre la tipología de vivienda y las dimensiones del lote, ¿qué significa esto? que tenemos que ubicar viviendas de dos dormitorios con un lote que esté acondicionado para un tamaño de una vivienda de dos dormitorios; si tenemos una vivienda de tres dormitorios, obviamente el lote tiene que ser un poquito más grande, esa es la distribución que normalmente realizamos y que se verifica cuando se traen los proyectos a al Departamento Técnico, que haya una concordancia en que el lote mayor obviamente tenga una vivienda de una dimensión mayor... esto para que haya una distribución y no se sienta que una vivienda tiene muy poco espacio en el patio.

En este caso en particular tenemos que en este caso, la tipología y las dimensiones del lote asignado originalmente, debido al ajuste de dimensión realizado en algunos lotes, en virtud de la anterior, la desarrolladora procedió a reubicar 49 lotes indicados anteriormente y acerca de las viviendas construidas... bueno, de acuerdo a lo que se indicó anteriormente, la desarrolladora procedió con la construcción de las viviendas según las restricciones existentes en su sitio y las necesidades propias del proyecto, según una cantidad de viviendas por tipología requerida, o sea, no hubo modificación de la cantidad de viviendas de dos dormitorios ni de tres dormitorios, tenemos las mismas cantidades, tenemos las mismas familias, solo que lo que se cambió fue la ubicación de las mismas.

1 Por dar un ejemplo, doña Ericka pasó al lado de don Walter y don Walter pasó
2 al lugar de doña Ericka, por una situación de que la silla era más grande o la silla
3 era más pequeña, nada más; esto según la cantidad de tipología de viviendas
4 requeridas.

5 En la imagen 1 vamos a observar la distribución de las viviendas construidas en
6 sitio, en esta imagen podemos ver cómo está la distribución, todas las viviendas
7 que están en verde son viviendas de dos dormitorios, las viviendas de adulto
8 mayor son las que están en rojo y las de tres dormitorios son estas que tenemos
9 aquí abajo, así es como están construidas en este momento en sitio.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y las blancas de allá?

11 **Sr. Serrano Chavarría:** Las blancas no tuvieron modificación, solo lo que está
12 verde fue lo que en su momento tuvo una redistribución por un tema de
13 tamaño de los lotes. Por lo tanto, la entidad autorizada argumenta que, durante
14 la revisión de la información previa para iniciar el proceso de formalización, se
15 detectaron diferencias en la distribución de lotes, por lo que con la finalidad de
16 asignar las viviendas de forma correcta se realizó una comparativa entre lo
17 construido y la lista de asignada en los lotes suministrados por el BANHVI.

18 En dicho análisis se llegó a la conclusión de que se debían reubicar 49 casos,
19 tomando como base la lista de asignación de lotes del BANHVI... vivienda de dos
20 dormitorios para familias con núcleo regular; viviendas de tres dormitorios para
21 familias de núcleo numeroso; obviamente, viviendas de adulto mayor para
22 personas de adulto mayor y viviendas de personas de discapacidad para
23 personas con cierta discapacidad.

24 Así mismo se presenta a continuación la localización de los lotes aprobados
25 según acuerdo, así fue como se aprobaron las viviendas, tenemos en celeste las
26 viviendas de tres habitaciones; tenemos en verde lo que son viviendas de dos
27 dormitorios; tenemos aquí la imagen de adulto mayor, una representación de
28 vivienda de adulto mayor amarillo y vivienda para Ley 7600 o persona con
29 discapacidad como el simbolito, como lo pueden ver, ahí tenemos la
30 distribución según el acuerdo de Junta Directiva y adicionalmente se presenta
31 a continuación la localización de los lotes reubicados y reasignados en sitio,
32 como pueden ver, tenemos viviendas de tres habitaciones, la nueva

redistribución; viviendas de dos habitaciones en verde; vivienda Ley 7600 y vivienda adulto mayor; los casos reubicados de Santa Fe son los que tienen la estrellita roja, que serían los lotes 20, el lote 22, el lote 1, el lote 4 y 6 según cada bloque, y el lote 20 del bloque K, los lotes que tienen estrellas serían los que se reubicaron en este caso para generar el trámite de una vez.

La solicitud de la entidad autorizada para la liquidación de previstos, en este caso, en específico el 8 de octubre de 2025, la empresa desarrolladora del proyecto informó a la Fundación que el proceso de obtención de los permisos urbanísticos y constructivos del proyecto, se gestionó para la construcción de 331 unidades habitacionales con dimensiones de 7 por 15, así como lo mencioné anteriormente... todo eso aprobado por SETENA y demás, durante el proceso de formalización del proyecto se generó por parte de SINAC una inspección al sitio, resultando dicha inspección que se tiene una variación de criterio emitido por dicha dependencia, esto fue en el folio 2 del anexo 1.

Según lo indicado en el párrafo anterior, la diferencia citada radica en que se determinó por parte de SINAC, la presencia de un humedal en el área de desarrollo del proyecto, en el anexo 2 del oficio con consecutivo SINAC 167-7020 y se detalla lo citado anteriormente.

Con esta afectación de SINAC es que se hace la redistribución de los lotes, esto porque hay una modificación, se hace una modificación de la redistribución de lotes, ya las viviendas de adulto mayor y de personas con discapacidad se modifica, la reubicación como tal y en este caso tenemos el oficio de SINAC, donde indica lo siguiente, mediante el oficio 1292-2019 con fecha 23 del año 2019, se presenta la solicitud para la determinación del criterio de definición de ecosistema de humedal, amparado en el artículo 81 del reglamento de la Ley de Biodiversidad.

Mediante el oficio de SINAC con fecha de 9 de setiembre del mismo año, se realiza el informe de determinación de criterio de humedal en el proyecto en cuestión, posteriormente mediante el oficio 561-19 con fecha del 5 de noviembre del año 2019, el licenciado Manuel González, representante legal de la orden Fundación RHEA y Marte S.A, señala que el mapa presenta un error de ubicación, lo anterior por un error del agente ambiental, en la presentación de

los archivos Shape file. Por lo anterior, se solicitó una revalorización del criterio presentado anteriormente.

En este caso en específico tenemos en color rojo resaltado donde en teoría se ubicaba el tema de la humedad, ahí era donde teníamos el problema y donde íbamos a tener que hacer la ubicación de las viviendas.

Acá tenemos marcado lo que es la propiedad donde se iba a desarrollar el proyecto y resaltado en fucsia o en magenta tenemos la delimitación de lo que es el humedal, aquí más a detalle y lo podemos ver de una manera más gráfica todo lo que comenté anteriormente, de dónde se señala y cuál era la ubicación del proyecto como tal.

Si comparan la ubicación anterior con esta, puedes ver que donde va el humedal, teníamos viviendas... más bien, aquí ya tenemos la representación, el cambio de criterio del SINAC inclusión del humedal generó que se debiera modificar el diseño del sitio inicialmente presentado y el siguiente diseño, que fue esta versión 6, ya tenemos que están reubicadas las viviendas que antes se ubicaban en esta zona, donde ya tenemos el humedal, ya hay una redistribución de lo que era el proyecto.

Director Alvarado Herrera: Perdón, ¿a dónde está construido la primera etapa?

Sr. Serrano Chavarría: La primera etapa es esta.

Director Alvarado Herrera: Okey.

Sr. Serrano Chavarría: Como pueden ver, de acá para acá es donde está la primera etapa y aquí es donde tenemos la ubicación del humedal.

También es importante indicar que este proyecto pasó por todos los permisos, tiene todos los permisos, tiene la inspección también por parte de la Municipalidad, todo está en concordancia con los permisos que tenemos ahorita actualizados.

Director Alvarado Herrera: ¿Puedes poner el diagrama inicial? porque yo lo visité, pero en esa área estaba la planta de tratamiento.

Sr. Serrano Chavarría: No, está más para allá, no se ubica donde tenemos nosotros la planta de tratamiento.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Dónde está la planta ahí?

Sra. Salas Rodríguez: Por dónde está esa parte roja.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta, es que yo estoy enredadísima... iba a
2 preguntar después, no sé si preguntamos al final mejor.

3 **Directora Presidente:** Bueno, tal vez para terminar.

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey, importante, como les indicaba, se cuenta con todos
5 los permisos, todas las modificaciones se dieron cumpliendo con la normativa,
6 inclusive tenemos el reglamento ambiental, que certifica que efectivamente no
7 tenemos ninguna afectación o que no estemos invadiendo el tema del
8 humedal, se hizo una distribución de las áreas de parque de juegos infantiles y
9 se reubicó lo que fueron las viviendas como tal.

10 Acá tenemos lo que es la reubicación, como se puede observar lo que comenté
11 anteriormente, para subsanar esta situación lo que se hizo fue modificar el
12 tamaño de los lotes, pasar de 7 por 15 a pasar a 6,20 por 15, esto para que
13 tuviéramos la misma cabida de lotes, 361 lotes.

14 Esto considerando que teníamos ya familias precalificadas, teníamos
15 presentado el proyecto tanto la etapa uno y la etapa dos, de acuerdo con lo
16 indicado por la desarrolladora, el proceso de asignación de los lotes a cada uno
17 de los casos lo realiza el Departamento de Expedientes y Formalización, según
18 indicado en el folio 15 del anexo 1, cualquier tipo de tipología podía ser
19 construida en cualquier lote del proyecto, por ende, el croquis de ubicación del
20 beneficiario no requiere revisión por parte del Departamento Técnico de la
21 empresa, sino solo del Departamento de Expedientes y Formalización.

22 Esto es un tema de lógica, nada más de ubicación, si el lote conviene ubicar la
23 vivienda o hacer alguna redistribución, como les comentaba anteriormente, no
24 era un tema técnico de sí el suelo funcionaba o no, sino básicamente de tamaño.

25 Acá tenemos adicionalmente el estudio anterior, la desarrolladora procedió a
26 reubicación 49 casos indicados anteriormente en lotes, que por sus
27 características y dimensiones garantizaban la adecuada ubicación de la
28 tipología que tuviera cabida, asegurando así la coherencia técnica del diseño y
29 construcción, área del terreno y huella constructiva de la vivienda, como lo
30 comenté anteriormente.

31 De esta forma y según lo indicado anteriormente, 131 casos mantienen la
32 ubicación original asignada, mientras que 49 casos restantes fueron reubicados

conforme al análisis técnico efectuado por la desarrolladora, resulta importante indicar que los cambios de los lotes asignados inicialmente, 49 casos fueron los que se reubicaron. Sobre la sustitución de las familias, en este caso de Santa Fe, en el proceso de revisión, reasignación y sustitución de beneficiarios del proyecto Boulevard del Sol IV, etapa uno, se identifica fueron siete familias sustituidas que mantendrán los mismos lotes previamente asignados; al sustituir las familias originalmente vinculadas al proyecto de Santa Fe, cuyos expedientes fueron incluidos por la entidad autorizada, en este caso Fundación Costa Rica–Canadá.

Las viviendas construidas en sitio resultan totalmente compatibles con las características, tipologías requeridas por estas familias, por lo que no se generan modificaciones técnicas, ni constructivas, ni de diseño y no afectan las solicitudes de ubicación presentadas, estos casos fueron documentados en el informe del BANHVI 36-2026, generado por mi compañero Wilbert Salazar, asegurando la transparencia, trazabilidad y la actualización correspondiente del artículo 23, sin alterar la redistribución aprobada en el proyecto.

Adicionalmente, el trámite formal de la sustitución se gestionará durante la revisión de los expedientes individuales y será presentado oportunamente a la Junta Directiva para su conocimiento y eventual aprobación, conforme a los procedimientos vigentes.

Para el análisis de esta solicitud, se contó con el artículo 23, enviado por la entidad autorizada, firmado, se contó con el oficio 037-2026 firmado por la entidad autorizada, el documento final de reubicaciones, el oficio de SINAC y las tablas de Excel con los datos corregidos de cada uno de los casos reubicados y con base en la información remitida y avalada por la entidad autorizada, se hace el análisis para cada ítem solicitado, en el resumen se tiene lo siguiente, cabe recalcar que dentro del análisis solicitado por parte del Departamento Técnico, se examina adicionalmente las solicitudes planteadas por la Fundación Costa Rica–Canadá en calidad de entidad autorizada del Sistema Financiero, según el oficio 39-2026, con fecha del 27 de febrero de 2026 firmado por el señor Juan José Umaña, Gerente General de dicha entidad.

Asimismo, se analiza la tabla de casos reubicados, así como los casos reasignados para proceder con la actualización de la matriz de asignación del proyecto y la postulación formal de los casos para su revisión. Además de lo anterior, se analiza el monto disponible del rubro de imprevistos, para cubrir el monto solicitado por la entidad autorizada.

En este caso, ₡98.951,11 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones con once céntimos), este monto es básicamente un reajuste de lo que son los gastos de formalización.

Como pueden ver, prácticamente es como lo comenté anteriormente, un reajuste prácticamente insignificante para lo que es la magnitud del proyecto y el análisis de la solicitud de liquidación, en este caso, tenemos que según el análisis del Departamento Técnico en relación a las tablas de Excel por los casos asignados presentados por la entidad autorizada, se demuestra que existe un error en la sumatoria de ambas cantidades antes mencionada, lo cual según la tabla de Excel es una diferencia presupuestaria de en este caso por ₡98.951,33 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones con treinta y tres céntimos), la presente solicitud será aplicada a la línea de resignación de saldos, de los cuales ₡97.011,11 (Noventa y siete mil once colones) corresponden al aumento de gastos de formalización a financiar del BANHVI y ₡1.940,22 (Mil novecientos cuarenta colones con veintidós céntimos) al aumento de previsión por inflación del proyecto a la fecha, como se puede observar en la siguiente tabla.

Acá la tenemos, la solicitud, como les indiqué anteriormente, era por ₡98.951 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones) y esta es la distribución que tenemos... la diferencia es ₡97.000 (Noventa y siete mil colones); en la previsión por inflación lo único que tenemos son es ₡1.940 (Mil novecientos cuarenta colones), para el total a solicitar del ₡98.951,30 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones con treinta céntimos).

Como se observa en la tabla 1, la entidad autorizada solicita un monto de ₡98.951,33 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones con treinta y tres céntimos) para poder hacer frente a la diferencia por gastos de formalización, así por los gastos por inflación de las obras de vivienda e

1 infraestructura y aquí tenemos el análisis de la liquidación de imprevistos, el
2 monto que teníamos remanente, en este caso, en virtud de lo anterior se analiza
3 que existe la razonabilidad de la solicitud planteada por la entidad autorizada,
4 por lo que se analiza por parte del suscriptor, el monto disponible del proyecto
5 en la línea de imprevistos, encontrándose que el proyecto posee suficiente
6 recurso para juntar dicha solicitud, como se detalla en la siguiente tabla.

7 Como podemos ver, aquí tenemos que en la infraestructura teníamos
8 ₡54.000.000 (Cincuenta y cuatro millones de colones), total con IVA
9 ₡61.000.000.000 (Sesenta y un mil millones de colones), en total para no hacer
10 toda la lectura de la tabla, teníamos que los imprevistos totales eran de
11 ₡125.000.000.000 (Ciento veinticinco mil millones de colones); el detalle
12 imprevisto liquidados en ese momento eran de ₡91.000.000 (Noventa y un
13 millones de colones), la liquidación uno y dos fue de ₡90.000.000 (Noventa
14 millones de colones), por lo tanto, fue el saldo que les indiqué anteriormente,
15 queda un saldo de ₡90.000.000.000 (Noventa mil millones de colones) en la
16 parte de liquidación de imprevistos en este caso y como se logra observar en la
17 tabla anterior, al día de hoy se tiene disponible el monto de ₡91.000.000
18 (Noventa y un millones de colones) de imprevistos y a los cuales se aplica la
19 solicitud planteada por la entidad autorizada, por un monto de ₡98.951,33
20 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones con treinta y tres
21 céntimos).

22 El saldo por la línea de imprevisto sería de ₡90.902.025 (Noventa millones
23 novecientos dos mil veinticinco colones) y que corresponde a un 27,29% de uso
24 básico.

25 Acá tenemos la justificación, que en este caso tras la revisión de los
26 antecedentes, documentos, informes y tablas de ubicación, se concluye que de
27 esta modificación, la justificación uno sería en virtud de la solicitud planteada
28 por la empresa desarrolladora y asimismo, justificada por la entidad autorizada
29 amparada por una documentación anexa, se ajusta a las necesidades
30 establecidas en sitio, además que los costos en referencia a lo aprobado son
31 despreciables, considerando la cantidad de beneficiarios del proyecto.

La justificación dos, que en virtud del cambio ajeno al proyecto solicitado por SINAC, era indispensable desarrollar el proyecto con un mínimo impacto entre lo aprobado y lo tratado, lo cual es evidente en esta solicitud; se mantuvieron la cantidad de soluciones habitacionales y lo que se realizó fue una modificación en el tamaño de los lotes.

La justificación tres, siendo que en el lugar se aumentó las áreas de los parques y las zonas verdes, como lo comenté anteriormente.

La justificación cuatro sería que una vez revisada la información registrada por la Fundación Costa Rica-Canadá, y todos sus adjuntos se considera justificada la solicitud, considerando que la empresa desarrolladora avala también la solicitud indicada y la justificación de cinco sería, considerando que el proyecto posee fondos disponibles para los imprevistos, se recomienda tomar dicha suma de la línea indicada de imprevistos, así mismo se considera que el monto solicitado se considera mínimo de impacto al proyecto, siendo de un 0,0019%.

La recomendación sería, con base en la información remitida y avalada por la entidad autorizada y tras su análisis por el suscrito, se aprueba la recomendación de cubrir con los costos por un monto total de ₡98.951,33 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones con treinta y tres céntimos), de los cuales ₡97.011,11 (Noventa y siete mil once colones con once céntimos) corresponden a gastos de formalización o financiación por el BANHVI y ₡1.940,22 (Mil novecientos cuarenta colones con veintidós céntimos) corresponden a la previsión por inflación de infraestructura y vivienda.

Esto en virtud de la reubicación y reasignación de lotes, el cual se recomienda sean tomados de la línea de imprevistos, que hoy en día poseen un saldo de ₡91.000.000 (Noventa y un millones de colones)... estas son las fotografías de avance del proyecto, este proyecto tiene la calle también en concreto y es en concreto colado todas las viviendas.

Sr. Muñoz Caravaca: No, y el ancho de calle.

Sr. Serrano Chavarría: Eso sería la recomendación.

Directora Presidente: Don Marcos y después doña Eloísa.

Director Carazo Campos: Doña Eloísa, adelante.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Varias preguntas, lo primero que quería entender es
2 que eso que dijo el SINAC en su momento, afectaba la etapa uno.

3 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, en realidad el proyecto se tramitó como un todo, 331
4 soluciones, pero por un asunto estratégico de presupuesto se tramitó la primera
5 etapa acá, como Boulevard etapa cuatro, primera fase y se dejó la segunda
6 etapa para tramitar.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, recuerdo eso.

8 En esa primera fase es donde se tiene que dejar ese terreno, que el SINAC está
9 indicando que hay un tema ahí de un humedal... bien, quiere decir que eso fue
10 ya hace rato, esto cuando lo vienen a plantear ahora, eso ya se sabe desde hace
11 bastante tiempo, me imagino que, al saberse, me llama la atención que no lo
12 hayan traído en momento para efectos de que se informara.

13 Porque eso hizo cambiar el diseño de sitio, al final de cuentas, en el sentido del
14 tamaño de lotes, no calles y todo eso, pero sí cambió el diseño, yo no recuerdo
15 si nosotros aprobamos con el diseño original o aprobamos con el diseño ya de
16 los lotes más chiquitos, porque me parece que es un poco extemporáneo que
17 nos vengán a decir esto, cuando esto sucedió ya hace rato, primero,
18 Segundo, a la asignación de lotes, se hace unos lotes más chicos y los otros se
19 mantienen igual, ¿esto ya se sabía cuándo nos presentaron el proyecto y lo
20 aprobamos? o sea, ya en ese momento se sabía que el SINAC había indicado
21 eso, la empresa sabía que ese terreno no lo podía desarrollar y, por lo tanto, el
22 proyecto completo que eran 380, creo, tiene que haber afectado ya desde esa
23 época, o sea, no eso que nos están contando la historia de que eso pasó, sino
24 que ya pasó hace rato.

25 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, doña Eloísa, aquí básicamente la distribución de lotes
26 nueva no se debe a que hubo un cambio en lo presentado y analizado, sino que
27 hubo un cambio con el artículo 23, por eso es por lo que se hacen la reubicación
28 de las familias que estaban asignadas a los lotes.

29 Como puede ver, nosotros el que trajimos fue este, el que se aprobó en Junta
30 Directiva y es donde se ubicaba el humedal y demás... esta es la distribución que
31 se aprobó para la primera etapa y este era el diseño que había inicialmente.

Lo que pasa es que el desarrollador se basó en este para hacer el artículo 23 o la entidad autorizada se basó en este para hacer el artículo 23; luego cuando ya vamos y chequeamos, esto se ubica por lotes, a la hora de hacer la revisión del lote por familia se da una redistribución, digamos ya no calza, ya, por ejemplo, el bloque uno y dos prácticamente no existe.

Directora Ulibarri Pernús: Yo entiendo eso, lo que yo quiero saber es cuándo pasó cada cosa, lo que quiero saber es curiosidad en el tema de que, como Junta Directiva, yo lo que quiero saber es sobre qué plano y sobre quiénes aprobamos nosotros. No dónde están asignados, porque eso de la asignación de la segunda pregunta, alguien nos asignó a lotes y eso no es importante en este momento para mi primera pregunta... si no es, nosotros aprobamos el proyecto con los lotes ya pequeñitos, ya se habían hecho pequeños y todo el asunto.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, básicamente todo está tal cual, esta situación nos damos cuenta ahorita porque la parte técnica ya cuando está construida, ellos empiezan ya a generar la parte de formalización y se dan cuenta de que efectivamente su artículo 23 no calza con lo que está en sitio, pero básicamente es una redistribución de las familias.

Como les digo, es un cambio de espacio, pero no es que modificamos tamaño, nosotros en nuestra revisión de análisis no hay cambio de lotes, de tamaño, igualmente con el tema de la cabida del proyecto como tal, seguimos teniendo la misma cantidad de metros cuadrados.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, entonces lo segundo es, si nosotros lo aprobamos con el tamaño y los lotes, perfecto porque me sentiré más tranquila y lo otro es la asignación de lotes, este tema de la asignación de lotes a cada familia, etcétera... ¿quién la hace? la hace la entidad, la hace el desarrollador.

Sr. Serrano Chavarría: En este caso la entidad autorizada.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Sí? asigna.

Sr. Serrano Chavarría: Yo creo que es por rifa, si no me equivoco.

Directora Ulibarri Pernús: No, no creo, lo digo porque la variable social cuando ya se plantea y nos las traen, ya los lotes están asignados, ellos no pudieron hacer nada, porque en un tema en la variable social sería muy bueno no tener asignados los lotes, para que precisamente la gente participe, se esfuerce,

etcétera... pero según entendí yo, porque comentando con la persona que está llevando la variable social, ya estaban asignados, por eso lo que quiero saber es quién asigna, ¿quién es este grupo de expedientes y formalización?

Sra. Salas Rodríguez: A nosotros nos lo certifica la entidad autorizada, aquí el inconveniente que hubo fue que el artículo 23 no trae un diseño de sitio y lo que dice es, "Lote A1, A2, A3, A4", y el nombre de cada una de las familias, cuando nos vamos a la realidad del sitio, vemos que la familia A1 tenía una casa numerosa y resulta que en el lote A1 no cabía una casa numerosa, porque ya habían reducido los lotes en el diseño final.

Entonces es ahí donde se hace entonces un reacomodo de esas familias dentro de lo que realmente se proyectó, se tramitó y se aprobó a nivel físico, de plano, de diseño de sitio y demás... el problema fue el primer artículo 23, que estaba pensado con la configuración del diseño viejo, pero aquí en Junta siempre se aprobó el diseño final y definitivo.

Para nosotros es la entidad autorizada quien ha estado haciendo todo este ejercicio de reacomodo, porque es por ello que hemos estado teniendo las sesiones de trabajo, para ver realmente al final a qué familia va en que lote y fue después entonces a partir de ahí, donde nosotros el año pasado traemos justamente este mismo acuerdo, pero la entidad autorizada nos vuelve a decir, "No, hay un error, hay que volver a cambiar a la familia", y es por eso entonces que lo traemos el día de hoy y pedimos que el acuerdo que se tomó el año pasado se quede sin efecto también.

Directora Ulibarri Pernús: Porque el año pasado quedaron asignados los lotes.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, señora, ya habían quedado asignados y tuvimos que volver a hacer toda la revisión otra vez.

Sr. Serrano Chavarría: Para su tranquilidad, no es que lo haya revisado yo, para su tranquilidad hice la verificación de que este proyecto lo analicé yo, ellos me trasladaron obviamente la tabla de lotes y lo que hice fue una verificación de que los mismos lotes o al menos, la misma cabida o cantidad de área fuera la que se aprobó cuando trajimos el proyecto de acuerdo.

Porque yo les decía, "Bueno, al hacer esta modificación de humedal, ¿en qué repercute o qué pasó ahí?", pero en realidad era un movimiento básicamente

1 nada más de familias y de ubicación de viviendas, ¿qué pasa? que en sitio lo que
2 nosotros les pedimos a ellos que no podemos tener esa incertidumbre de sí esta
3 vez vienen bien o vienen mal, necesitamos que hagan un levantamiento en sitio
4 de que en el lote uno, tenemos la casa uno, tenemos la casa de dos dormitorios
5 y ahí va la familia "X" y así sucesivamente todos los lotes.

6 Entonces fue un trabajo que ellos ejecutaron también en sitio, haciendo la
7 verificación de que obviamente en el lote 15 se construía una vivienda núcleo
8 numeroso y que efectivamente ahí va la familia de núcleo numeroso, pero en
9 realidad esto es una modificación básicamente de nombres, no tiene una
10 modificación de que cambiamos una casa numerosa por una regular, ni una
11 discapacidad por adulto mayor... no en ese sentido, sino es más que todo
12 cambiar la distribución de las familias.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** A mí lo que me llama la atención y aquí termino, es
14 que ustedes no estuvieron informados de esto, que la entidad no los haya
15 informado desde un principio que esto era así, porque quiere decir que nosotros
16 aprobamos el proyecto de una manera, entendiendo ustedes otra, o sea, por eso
17 nos traen ahora que, si es más pequeño, etcétera... ustedes no tenían eso claro,
18 eso lo tienen ahora porque me imagino hubo alguna comunicación.

19 Eso es lo que a mí me preocupa, que si la entidad mandó de una manera y
20 ustedes lo vieron de una manera y ahora resulta que no era así, era así como
21 está ahora.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, y nos dimos cuenta hasta ahora que ya empiezan
23 los procesos de formalización y es entonces donde vemos que el artículo 23
24 resulta que decía que la familia de Mariella, que tiene cuatro miembros va en
25 una casa de dos dormitorios en el lote A1 y resulta que en el lote A1 no se
26 construyó una casa de dos dormitorios, está una casa de tres dormitorios.

27 Entonces ahí es donde hay que mover a esta familia y ponerla, porque en
28 realidad, según lo aprobado en Junta estaba así, lo que pasa es que el artículo
29 23 no hacía match con el diseño de sitio y la parte técnica, eso fue lo que pasó.

30 **Sr. Serrano Chavarría:** Exacto, la parte técnica siempre ha sido la misma, no es
31 que nosotros nos supiéramos que en el lote 1 iba una casa de dos dormitorios y
32 en el lote 6 iba una casa de tres dormitorios.

1 Eso en la parte técnica está clara, porque obviamente ellos en sitio no pueden
2 hacer casas de las que quieran escoger y ya, sino el tema particular es que no se
3 homologaba lo que había en sitio con el artículo 23... que el artículo 23 lo que
4 indica es, "La familia González va en el lote 1", eso era lo que no calzaba, sino que
5 la familia González iba en el lote 5.

6 Eso básicamente, pero no hay ninguna modificación en el tema técnico
7 constructivo, ni modificación de viviendas, ni nada por el estilo, es reubicación
8 de familia básicamente.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces ya veo que del artículo 23 ya la entidad
10 asigna el lote a la familia.

11 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto, cuando el proyecto viene a financiamiento, ya
12 viene porque los bonos salen con el lote, porque va a depender el arquetipo de
13 casa y el área de lote que tenga, para poder otorgar.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Esto es un proyecto, no es un bono individual, pero
15 bueno, yo nunca lo he visto, yo no creo que el artículo 23 te dice que la familia
16 califica o no, ya está. La asignación del lote es posterior y eso sí lo tenemos que
17 revisar, hasta aquí llegó, gracias.

18 **Director Carazo Campos:** Vean, me queda una confusión inmensa, en muchas
19 cosas coincido con doña Eloísa, el artículo 23 trae las familias, pero no debería
20 traer estipulado un diseño del sitio como tal, porque el diseño se va cuando lo
21 aprueba INVU, cuando lo aprueba todo el mundo, no me cabe en la cabeza
22 cómo yo apruebo un proyecto y ahora digo que el problema es el artículo 23, si
23 yo apruebo un proyecto que pasó por todas las entidades y todas las
24 instituciones de este país y con ustedes como aprobación.

25 Entonces no sé cómo hoy tiene que ver el artículo 23, que no tiene que ver con
26 un diseño en aprobación, que no tiene que ver con lotes, sino que es otro tipo
27 de regulación acá con el diseño final, que fue aprobado por INVU, que fue
28 aprobado por nosotros, que fue aprobado por la Municipalidad y me queda
29 todavía un vacío más grande porque el artículo 23 les llega a ustedes también.
30 Si yo reviso el artículo 23 y reviso diseño aquí mismo dentro, cómo no nos
31 percatamos en ese momento y si no hasta ahora que el proyecto fue aprobado

1 en 2019, imagínese, 7 años después vengo a decir que el artículo 23 no coincide
2 con lo que yo construí el sitio.

3 Yo no pongo en duda la capacidad técnica de ustedes ni nada, yo me voy a los
4 hechos que hoy ustedes están presentando y después de ahí cuando Esteban
5 dice, "No se modifica el diseño", en unas filminas atrás dice que los lotes pasaron
6 de 7 metros a 6.20, entonces sí se modificó porque los lotes están cambiando de
7 frente, están cambiando área, o sea, eso no lo digo yo, en una filmina atrás lo
8 dice.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Así dice, porque estábamos explicando los antecedentes
10 del proyecto previo a la aprobación de la Junta, el proyecto es aprobado en las
11 instituciones con estos 7 metros de frente y todo eso, cuando el proyecto es
12 presentado por la entidad autorizada aquí, ya ellos conocían la situación del
13 humedal y habían hecho esos ajustes en los planos, entonces ya los lotes no
14 eran de 7 metros, si no eran de los 6 metros algo. Cuando viene aprobación aquí
15 a Junta ya viene con el ajuste realizado de los seis metros...

16 **Director Carazo Campos:** Pero entonces Mariella, si se dieron cuenta en ese
17 momento de los lotes, por qué no se dieron cuenta también de las casas.

18 **Sra. Salas Rodríguez:** No, las casas también están, no es problema ni de los lotes
19 ni de las casas, don Marcos. El problema es, por ejemplo, que Mariella Salas que
20 tiene cuatro miembros en su familia, estaba ubicada en un lote que no le
21 corresponde.

22 **Director Carazo Campos:** No, estoy claro, pero la asignación de la casa se hace
23 igual ahí mismo, desde que usted trae el proyecto aquí ya las casas vienen
24 asignadas y si trajeron un cambio de áreas de lotes, tuvieron que haber revisado
25 que la casa de tres dormitorios no cabía en un lote más pequeño.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, pero eso ya estaba realizado, no sé cómo explicarlo, o
27 sea, ya todo ese ajuste estaba, no es que hubo un cambio posterior. Cuando el
28 proyecto es aprobado en Junta ya se aprueba con el lote pequeño y con la casa
29 que va.

30 **Director Carazo Campos:** ¿Entonces por qué el cambio hoy?

Sra. Salas Rodríguez: Porque resulta que el artículo 23 decía que la familia de Mariella, que tenía cuatro miembros está ubicada en esta casa y resulta que esa casa era de tres dormitorios.

Director Carazo Campos: Sí, pero el artículo 23 viene con el proyecto completo aquí.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, correcto.

Director Carazo Campos: Entonces, ¿quién no revisó el artículo 23?

Sra. Salas Rodríguez: Fue un error en su momento de la revisión del artículo 23 entonces, pero no hay un error a nivel de configuración, ni diseño de sitio, ni ubicación de las casas, las casas están donde siempre han estado.

Directora Barrantes Castegnaro: Es un error de persona.

Sra. Salas Rodríguez: Es un error, que la familia que estaba asignada ahí no iba ahí.

Director Carazo Campos: Pero es un error del análisis de quien analiza las familias que van en cada lote.

Sra. Salas Rodríguez: Exacto.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, nada más para aterrizar, el proyecto se aprueba en el 2023, yo estoy hablando de antecedentes del 2019, que quede claro nada más eso y que lo que se trajo aquí y lo que yo analicé, revisé y chequeé, como se lo dije a doña Eloísa que quede claro, ni la cantidad de viviendas de dos dormitorios, ni la cantidad de viviendas de tres dormitorios, ni de adulto mayor, ni de personas con discapacidad, ni la cantidad de calles, ni la cantidad de aceras, nada cambió.

Realmente lo único que cambió acá fue la redistribución de familias, básicamente, como les digo, si agarráramos esta sesión de Junta Directiva e hiciéramos un cambio de posición de personas.

Directora Barrantes Castegnaro: De campos.

Directora Ulíbarri Pernús: Por eso el artículo 28 cambia, porque cambiaron las ubicaciones de la gente.

Sra. Salas Rodríguez: Exactamente.

Sr. Serrano Chavarría: Por eso se trae la modificación del artículo 23, pero básicamente lo podríamos decir, es de forma.

Director Carazo Campos: Pero este proyecto es la etapa uno.

Sr. Serrano Chavarría: La etapa uno.

Director Carazo Campos: Y esa etapa uno está construida ya, es la que está en un 75%.

Directora Ulibarri Pernús: Ahí están todas las casas hechas.

Director Carazo Campos: Si es así como ustedes lo dicen, yo creo que aquí el tema está en no haber revisado el artículo 23, con respecto a lo que nos traen a nosotros a aprobación, pero bueno, eso es un tema que ya queda para lo demás. Lo otro que me queda hoy es, cómo jalamos seis familias de Santa Fe, si se supone que ya todas las familias estaban aprobadas para ese proyecto en la etapa uno y que había unas familias sustitutivas también, como ahora jalamos seis familias de Santa Fe para ahí, cuando ese proyecto se aprobó aquí con todas sus familias completas y se aprobó con sustituciones también.

Entonces ahora, ¿qué pasa con esas seis familias que estaban en esos lotes y qué pasa con las que estaban de sustituciones? porque estábamos metiendo seis familias en Santa Fe, ¿dónde están las demás familias?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, ese trámite de sustitución todavía lo tenemos en proceso y hay que ejecutarlo, hay que excluir, venir con las exclusiones, como lo hemos hecho normalmente y se traen las familias estas de Santa Fe.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, pero las exclusiones son porque la gente dice que se va.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, o no calificaron, así es y esto en su momento vendrá cuando se complete toda la revisión de los expedientes, que no lo podemos traer el día de hoy porque todavía faltaba de los nuevos expedientes terminar de revisar.

Directora Presidente: Yo tengo que decir que yo hice esa misma consulta Marcos, a la Fundación y esa fue la respuesta, exactamente. Que eran familias que estaban inicialmente, pero que en el análisis no estaban o no cumplían.

Directora Ulibarri Pernús: Lo que dice Marcos es que cuando aprobamos un proyecto hay un porcentaje de sustituciones ya aprobadas, que probablemente ahí están esperando todavía porque les dieron prioridades a esas, supongo y a la de menos en la otra etapa sí están entrando.

Director Carazo Campos: Bueno, ahí eso tendrá que venir justificado cuando hagamos el cambio. A mí solo me gustaría dejar claro nada más algo, compañeros, que lástima que esperáramos tanto tiempo para poder llegar a estos cambios, no sé si fue que hasta ahora la entidad se dio cuenta, hasta ahora nosotros dimos cuenta, porque sea 2023, 2019, ya lleva muchos años.

Lo que quiero decir es que cuando uno lo ve, genera todas estas dudas... a mí me generó dudas, si pagamos un lote de 7 metros, ahora lo estamos pagando a 6 metros, por dicha ya ustedes lo dejan claro que no es así, que el diseño de sitio y eso quiero que quede ahí, que el diseño de sitio se mantiene igual, que lo que se aprobó en esta Junta Directiva se mantiene igual con áreas de lotes, con áreas constructivas y demás, y que lo que está cambiando simplemente son familias a como lo dejó ya clarísimo Esteban, pero sí queda ahí la incógnita de ese tema.

Sra. Salas Rodríguez: Es que nos dimos cuenta hasta el proceso de formalización que ya empezó, como las casas se están terminando y el proyecto ya se empieza a acercarse al famoso 70% para que ellos traigan los expedientes, cuando la entidad empieza a hacer ese ejercicio es donde nos damos cuenta.

Sr. Muñoz Caravaca: Exacto, a eso iba, a aclarar ese punto del 70%, ahora vamos al 75%, es donde ya la entidad está empezando a revisar.

Sra. Salas Rodríguez: Empieza a ese artículo 23, que es como una precalificación inicial, ya ahora la empieza a depurar.

Sr. Muñoz Caravaca: Aquí hay algo e inclusive lo pongo aquí en colación, que ya estamos revisando en FOSUVI, es precisamente ese artículo 23.

El artículo 23 es prácticamente perdonando la expresión, un saludo a la bandera, es un requisito mínimo, prácticamente presentan la cédula y ya aplica... queremos formalizar un poquito más, o sea, que sea más robusto esa preselección con ese artículo 23, para que sea más enfocado a la familia y que haya menos sustituciones, porque después cuando ya se empieza a revisar a fondo, resulta que no calificaban, pero eso es una cosa de los cambios que queremos implementar.

Director Carazo Campos: Está bien, muchas gracias.

Directora Presidente: Listo, gracias, no sé si hay más tiene consultas, ¿no?. ¿Cuál sería la propuesta aquí?

Sr. Serrano Chavarría: Por eso, como pueden ver, la modificación es tan pequeña.

Sra. Salas Rodríguez: A nivel de sistema nosotros tenemos que ajustar 49 lotes al final, 49 gastos de formalización y 49 bonos finales, pero cuando empezamos a hacer esa suma y esa resta, únicamente necesitamos cubrir la diferencia que son ₡98.951 (Noventa y ocho mil novecientos cincuenta y un colones).

Sra. Masís Calderón: Nada más tengo una duda, por qué es la diferencia en los gastos de formalización en estas dos casas, ¿qué es lo que varía que aumente el precio? ¿Cuál es la diferencia entre eso?

Sra. Salas Rodríguez: Los gastos de formalización se hacen con respecto al valor que tenga el lote, volvemos al ejemplo de Esteban aquí en la silla, si yo estaba sentada en esta silla y esta silla valía ₡90.000 (Noventa mil colones), pero ahora me tengo que sentar en esta y esta vale ₡100.000 (Cien mil colones), entonces los gastos de formalización van con respecto a la casa y al lote en el que yo finalmente estoy ocupando y como esos temas porcentuales a nivel de timbres y de abogados y de todo eso de traspasos, tiene que ver con respecto al monto de lote.

Sra. Masís Calderón: Compra de vivienda existente es lo que estamos haciendo, lo están calculando sobre el valor de la casa.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, como ese monto cambia, entonces hay que hacer ajustes con respecto y de los gastos de formalización, además nosotros financiamos una parte, no todas las familias se le financiaba el 100%. Entonces hay que hacer ese cálculo también y eso es con respecto nada más al monto de formalización financiado.

Directora Presidente: Perfecto, entonces don Guillermo, por favor.

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

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se decreta un receso de quince minutos, luego del cual, se retiran de la sesión los Directores Arias Varela y Arrietta Berrocal]

Sr. López Pacheco: Ya estamos grabando.

Directora Presidente: Reiniciamos.

Sr. López Pacheco: Retomamos, el que sigue es financiamiento adicional para el proyecto Cristal.

5° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cristal

[El Director Arias Varela se reincorpora a la sesión 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]

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, acá básicamente compañeros, nosotros ya este tema lo habíamos traído a Junta y sugirieron algunas dudas en relación con los elementos que habíamos considerado como parte del financiamiento adicional. Lo que hicimos fue generar según lo indicado una matriz, en la cual incluíamos la justificación, incluíamos obviamente el elemento que se estaba financiando y la justificación por parte del Departamento Técnico, para que fuera más evidente el motivo por el cual se trajo el elemento a Junta.

Tenemos que en este caso es el Condominio Vertical Cristal, ubicado en San Nicolás, Cartago, Constructora Mar Azul S.A; el proyecto está totalmente terminado al 100%, tenemos que el financiamiento total fue por ₡6.685.000.000 (Seis mil seiscientos ochenta y cinco millones de colones) en total, el plazo constructivo y planta de tratamiento termina el 8 de octubre del 2026; la entidad utilizada en este caso es Grupo Mutual Alajuela y como les había comentado, ese proyecto también fue aprobado en el 2023, el monto total ya lo indiqué en

la dispositiva anterior y el tiempo total de ejecución del proyecto son 27 meses en total.

Acá tenemos el estado tanto de infraestructura, como de viviendas es del 100%, en este momento estamos con la situación de entrega o más bien del mantenimiento de la planta de tratamientos... acá tenemos que para la solicitud se presentó por parte de la entidad autorizada, estos elementos que vamos a leer a continuación, el primer punto era la salida de apagador de tres vías de los dormitorios de Ley 7600; tenemos que también presentaron el sistema bombeo de presión constante y planta de emergencia; la construcción de unos portones metálicos en el acceso; confección de barandas metálicas de protección; el repello quemado en muros de retención frontales y la fiscalización para los elementos anteriores.

Recordemos que estos financiamientos adicionales fueron revisados, chequeados, analizados también en el Departamento Técnico, todos tienen una justificación técnica, ya sea por un tema de necesidad técnica, también de cubrir los fondos públicos, la inversión como tal y eso es lo que vamos a tratar de evidenciar con la matriz que logramos realizar.

Acá tenemos que el monto o la solicitud total generada por la entidad autorizada fue de ₡54.000.000 (Cincuenta y cuatro millones de colones), estos fueron revisados también, como lo he comentado en varias sesiones por el fiscal de inversiones, Marco Vinicio Artavia Huertas, el fiscal de inversión del proyecto y esos fueron presentados por el profesional responsable, revisados por Marco y también enviados por la entidad autorizada.

Entonces, como pueden ver, tienen una trazabilidad también de información que llega al Departamento Técnico, si tiene sustento técnico se trae y se justifica, sin embargo, obviamente ahí es discrecionalidad por parte de la Junta Directiva, que puede tomar la decisión si lo financia o no.

Acá tenemos esos temas... no sé si quieren que se los recapitulé o ya paso más bien a la matriz, pero este fue de los temas que yo comenté anteriormente, que era sobre la instalación de tomacorrientes adicionales Tri way en los dormitorios de Ley 7600, aquí nada más indicar que el monto es por ₡2.036.000 (Dos millones treinta y seis mil colones).

1 Acá tenemos la construcción del sistema de bombeo de presión constante; acá
2 fue una solicitud por parte del ente, en este caso, del ente autorizado para lo
3 que es el suministro del agua potable e indicó que era necesario tener lo que
4 era la presión constante en los edificios; en este caso, la construcción del sistema
5 de bombeo ronda los \$33.518.000 (Treinta y tres millones quinientos dieciocho
6 mil colones).

7 Acá tenemos el financiamiento adicional para lo que es la construcción e
8 instalación de portones de acceso, esto es una obra que en su momento ya lo
9 habíamos comentado, un tema de seguridad por parte también de los
10 beneficiarios, de la inversión, más adelante les comento la situación si
11 corresponde o no a una omisión de diseño como tal, como lo indicaron en la
12 sesión anterior, traemos la aclaración como tal; el monto para este caso es de
13 \$1.670.000 (Un millón seiscientos setenta mil colones).

14 Luego tenemos la construcción e instalación de barandas en malla ciclón, 1
15 metro de altura en lo que son detrás de los edificios, temas de diferencias de
16 nivel en algunos sectores donde transitan personas del proyecto, también
17 traemos la justificación correspondiente.

18 Acá tenemos repellos y muros de retención frontales de parqueo, es un
19 elemento que no se había incluido dentro de la revisión del proyecto
20 inicialmente; el monto total para lo que son los repellos y la colocación es de
21 \$2.661.000 (Dos millones seiscientos sesenta y un mil colones).

22 Acá tenemos lo que presentaron para este financiamiento, en este caso, la
23 entidad autorizada presentó la solicitud de financiamiento adicional, que fue el
24 oficio 10-20 del 2025, traía también acompañado la boleta de orden de cambio
25 de Cristal de noviembre del 2025, traía la justificación del apagador de tres vías
26 adicional, el cuarto y planta del proyecto Cristal, los portones de acceso principal
27 del proyecto, barandas atrás de los edificios, el repello adicional y el informe
28 también, como les indicaba, por parte del fiscal de inversiones, donde solicitaba
29 financiamiento adicional y la nota de solicitud de financiamiento adicional de la
30 entidad autorizada.

31 Acá tenemos el resumen que la solicitud es por \$42.533.629,96 (Cuarenta y dos
32 millones quinientos treinta y tres mil seiscientos veintinueve colones con

noventa y seis céntimos), en este caso, respaldado por el oficio 10-20 de la entidad autorizada Grupo Mutual del 5 de diciembre del 2025.

Acá tenemos el resumen lo que corresponde a cada uno de los ítems, en este caso, colocación de apagador tri way para lo que son los apartamentos o las soluciones habitacionales de Ley 7600 por ₡2.036.000 (Dos millones treinta y seis mil colones); sistema de bombeo de presión constante y planta de eléctrica de soporte, para los edificios y mantener la presión constante de lo que es el agua potable, por ₡33.518.000 (Treinta y tres millones quinientos dieciocho mil colones); los portones de acceso vehicular y peatonal, por un total de ₡1.670.000 (Un millón seiscientos setenta mil colones); confección de barandas de protección de 1 metros de altura por ₡2.330.000 (Dos millones trescientos treinta mil colones); costos de materiales sustraídos, que este tema no vimos que tuviera respaldo técnico para traerlo... el repello quemado de los muros de retención en los edificios, por ₡2.661.000 (Dos millones seiscientos sesenta y un mil colones) y tenemos lo que la fiscalización, obviamente de los elementos anteriores, con el IVA incluido por ₡316.627 (Trescientos dieciséis mil seiscientos veintisiete colones) para un total de ₡42.533.629,96 (Cuarenta y dos millones quinientos treinta y tres mil seiscientos veintinueve colones con noventa y seis céntimos).

Con esto tenemos lo que es la matriz, en este caso, nuestro compañero Wilbert nos ayudó a generar la matriz de justificación y la razonabilidad de la solicitud, en este caso del primer elemento, tenemos que el monto eh solicitado es de ₡2.036.000 (Dos millones treinta y seis mil colones), el monto aprobado después de la revisión, en este caso también participó el ingeniero eléctrico del Departamento Técnico, es de ₡2.036.000 (Dos millones treinta y seis mil colones).

Tenemos que la justificación específica de este elemento es, los elementos no se incorporan en el alcance original del proyecto, sin embargo, se solicita durante el proceso de ejecución por inspección, pues es un elemento necesario para garantizar el acceso seguro por medio de iluminación artificial, al aposento de descanso del beneficiario en ausencia de la iluminación natural; la razonabilidad de la solicitud, este rubro contempla las viviendas de

1 rehabilitación para personas con discapacidad y no de adulto mayor, porque
2 estos efectivamente sí se incluyen dentro de la Directriz del 2013, que nosotros
3 tenemos para lo que son viviendas de adulto mayor.

4 Entonces específicamente la razonabilidad de este costo, la inclusión y traerlo a
5 Junta Directiva, es debido a que en lo que son las soluciones habitacionales de
6 personas con discapacidad, no se incluyó este elemento, para poder homologar
7 con las viviendas de adulto mayor, en ese momento según una indicación de
8 Alan Calvo, nuestro inspector eléctrico, hizo la observación de por qué los
9 apartamentos de Ley 7600 no tenían.

10 Cabe destacar que dentro del Banco no existe normativa para Ley 7600, en este
11 caso tenemos todo lo que se rige para adulto mayor, dónde debe ir un Tri way,
12 dónde debe ir cerámica, dónde debe ir repello, dónde debe ir una rampa, dónde
13 deben ir las barras de seguridad... pero para la Ley 7600 normalmente lo que se
14 hace es homologar los acabados, en este caso en particular el diseño original no
15 traía los apagadores Tri way Ley 7600.

16 Entonces en este caso se hace la observación y el desarrollador decide incluirlo
17 dentro del proceso constructivo y los coloca, siempre se les indica que ellos esto
18 lo pueden hacer, sin embargo, no hay certeza de que se les vaya a pagar, porque
19 es una obra que se construye sin haber sido traída a Junta Directiva y sin haber
20 generado el financiamiento adicional o el proceso correspondiente, ¿en este
21 caso en específico qué pasaba acá? si no se incluía dentro del proceso
22 constructivo, estos apartamentos quedaban sin el Tri way; al ser el en este caso
23 apartamentos que van en el primer nivel, obviamente no había tiempo para
24 generar el financiamiento adicional y luego seguir el proceso constructivo, por
25 lo tanto, ellos de una vez dentro del proceso constructivo lo incluyeron, a
26 sabiendas de que era un tema discrecional de la Junta Directiva si se iba a
27 aprobar o no, entonces para que quede claro, en este caso sí es un tema de que
28 se hizo una homologación de lo que eran los apartamentos Ley 7600 con adulto
29 mayor y se decidió colocar lo que era el Tri way... si no me equivoco, según la
30 revisión que realicé son 11 viviendas Ley 7600, que ocuparon la inclusión de los
31 apagadores Tri way en las habitaciones.

En este caso sería lo que es el primer punto de financiamiento adicional, que son los apagadores Tri way y esta es la justificación y la razonabilidad que se realizó.

Luego tenemos en este caso lo que es el sistema de bombeo de presión constante y la planta eléctrica de soporte, el monto solicitado fue de \$33.518.719,92 (Treinta y tres millones quinientos dieciocho mil setecientos diecinueve colones con noventa y dos céntimos) monto aprobado del mismo; la justificación, la ejecución de este sistema de bombeo de presión constante no se incluyó dentro del financiamiento original, como lo habíamos comentado anteriormente, pues fue solicitado por el acueducto municipal de Cartago, en este caso la Municipalidad, durante la etapa de finalización del proyecto la Municipalidad de Cartagena solicita la instalación de un sistema de presión constante, como requisito para interconectar el sistema interno del acueducto municipal, lo que garantiza una presión adecuada para cada apartamento, así como la disponibilidad del recurso ante la falta de agua o algún posible incendio. Entonces vean la importancia que es este elemento en específico, es un elemento que no se había incluido, que no era una solicitud expresa en su momento por parte de en este caso, los encargados del acueducto, que es la Municipalidad y lo solicitaron cuando ya estaban haciendo las pruebas en este caso de depresión; la razonabilidad del Departamento, como es evidente, en el diseño original el proyecto no se contempló la construcción de un cuarto de máquinas con el sistema de bombeo hasta los edificios, así mismo se colocará de forma efectiva ante una mental falta de suministro de agua potable o ante un posible eventual incendio, se adjunta la nota municipal donde el 24 de marzo del 2025, se reitera que las condiciones a las que se otorgó la disponibilidad se mantienen invariables, según el oficio OF-552-19, donde se garantiza el abastecimiento por medio de un macro mediador ultrasónico de 100 milímetros, el cual medirá el consumo de un único servicio, el cual surtirá al tanque del proyecto el sistema de almacenamiento que abastecerá las 176 filiales.

Entonces esto fue una solicitud que se realizó por parte de la Municipalidad de Cartago, para la colocación de lo que es la estación de bombeo de presión

1 constante y la planta eléctrica de soporte, evidentemente siendo una necesidad
2 por alguna eventualidad en alguna situación de faltante de agua potable o por
3 alguna situación de incendio, esto sería el punto dos.

4 En el punto tres tenemos lo que son los portones de acceso vehicular y peatonal,
5 monto solicitado, \$1.670.000 (Un millón seiscientos setenta mil colones), esta es
6 una obra complementaria que no se encontraba dentro del alcance original del
7 proyecto, ya que durante la etapa de diseño y planificación inicial no se
8 identificó como un requerimiento prioritario, sin embargo, conforme ha
9 avanzado las labores constructivas y se ha definido los lineamientos de
10 operación y administración del condominio, se ha determinado la necesidad de
11 incorporar un sistema de control de acceso, que permita reforzar las medidas
12 de seguridad tanto para los residentes como para los visitantes; la razonabilidad
13 que se realizó en virtud de que los planos aprobados, el presupuesto y en
14 contrato de obra constructiva no se tuviera diseñado los portones de acceso,
15 asimismo en virtud de la ley de condominio no sigue la construcción de los
16 portones de acceso para esos proyectos, no se construyeron dichos portones,
17 sin embargo, debemos considerar que por la zona donde se ubica el proyecto,
18 el cual es altamente conflictivo y se han realizado múltiples robos y en aras de
19 proteger la inversión pública, así como los bienes de quienes lo habitan, se
20 considera razonable acoger dicha solicitud.

21 Aquí es importante indicar que la ley de condominios no nos exige colocar un
22 portón, nos exige tener un cerramiento perimetral en verde, sin embargo, el
23 tema del cierre o el control de ingreso no es un tema que corresponda a la ley
24 de condominio como tal... se pueden poner portones, se pueden poner agujas,
25 se pueden poner casetas, puede haber una persona ahí midiendo el ingreso, la
26 salida, los condominios que nosotros vemos actualmente que tienen
27 cerramiento perimetral completo y demás, es un tema de seguridad, es un tema
28 por lo cual pagan los inquilinos y demás, sin embargo, no es un tema que la Ley
29 de Condominios nos exija y es un tema que todavía no está construido.

30 Ahora, si se quiere aprobar o no, es un tema de la Junta Directiva, aquí lo que
31 nosotros hacemos es la razonabilidad, vemos el costo y traemos según nuestro
32 criterio la necesidad de poder respaldar o al menos proteger lo que es la

1 inversión, resguardar los recursos públicos básica y obviamente, la seguridad de
2 los beneficiarios, pero es un tema que no se ha construido y sería pendiente si
3 se aprueba o no, lo tenemos por ahí.

4 Luego tenemos lo que es en este caso la confección de barandas de protección,
5 que es de 1 metro de altura, igualmente como les indico, es discrecional si se
6 aprueba o no, igual así se le indica al desarrollador, sin embargo, nosotros
7 generamos la revisión, vemos la justificación y vemos la razonabilidad técnica
8 constructiva, en este caso en particular, la confección de estas barandas es
9 evidente que no se contempló dentro del diseño original, sin embargo, se
10 identificó un riesgo no contemplado generado por la diferencia de nivel que
11 existe entre la plataforma del parque y los edificios.

12 Esta diferencia de altura puede representar un peligro potencial para los
13 peatones, principalmente en condiciones de poca visibilidad o tránsito
14 frecuente, ¿puede funcionar el proyecto sin estas barandas? sí, pero
15 evidentemente hay una situación de seguridad por parte de los niños y de las
16 personas que caminan por ese lugar, la colocación de esta baranda como tal...
17 yo creo que nos pasa comúnmente, pasamos por algún lado y nosotros
18 decimos, "Uy, aquí hubieran puesto una baranda", posiblemente por diseño no
19 se requiera, pero por un tema de seguridad sí.

20 Entonces en este caso, la razonabilidad de la solicitud, queda evidenciado que
21 dentro del diseño del proyecto, así como el presupuesto y contrato oficial inicial
22 no se incluyen estas obras, surge como una necesidad que durante el
23 movimiento de tierras se determina que existe una diferencia de altura
24 importante, entre la acera donde se transitará hasta la zona de área de juegos
25 infantiles; obviamente los juegos infantiles normalmente tienen un
26 cerramiento, en este caso los juegos infantiles se ubican en una zona donde no
27 hay necesidad, todo el proyecto tiene un cerramiento como tal, entonces en
28 este caso en específico sería nada más la baranda que va hacia los juegos
29 infantiles.

30 Por lo que la empresa constructora, de una forma responsable, construye dichas
31 obras con el fin de salvaguardar la vida humana y la seguridad, como les digo,
32 son obras que, en este caso en específico, ya están construidas y colocadas,

entonces queda a discreción de la Junta Directiva si se pagan o no, sin embargo, nosotros desde el razonamiento técnico vemos que era una necesidad y que era razonable la construcción de las mismas.

Luego tenemos lo que es material sustraído, en este caso en específico, el monto solicitado fue de ₡11.688.000 (Once millones seiscientos ochenta y ocho mil colones), el monto aprobado es 0, en este caso la justificación, ellos presentaron una denuncia, sin embargo, no tenía los argumentos técnicos que nosotros considerábamos correspondientes; la solicitud quedó descartada por el Departamento Técnico, se hizo una sesión conjunta entidad autorizada, nuestro Departamento Legal, incluso a nivel interno con el equipo, la Directora FOSUVI y demás, y llegamos a la conclusión que no había ningún elemento que nos pudiera garantizar traer a Junta Directiva dicho elemento.

Luego tenemos lo que es repellos quemados en muros de retención de los edificios, la solicitud es ₡2.661.000 (Dos millones seiscientos sesenta y un mil colones), el monto aprobado al menos en el Departamento Técnico es de ₡2.661.000 (Dos millones seiscientos sesenta y un mil colones); la justificación, durante el desarrollo de las obras se identificó que el acabado de los muros de retención aprobados, el cual era block sin repello ni acabados, siendo este un muro ubicado frente a los parqueos de los edificios y constituyendo parte esencial de lo que es la fachada de los edificios.

Adicionalmente, con el fin de mejorar la fachada de los edificios se procede a colocar la capa de repello quemado de todos los muros de retención, ubicados frente al parqueo y los accesos laterales de los edificios, esta fue la justificación que se presentó.

Ahora, la razonabilidad, considerando que originalmente el diseño de los muros no contemplaba el repello, se justifica esta solución en virtud de una mejor imagen del proyecto, además que forma parte de una homologación con el diseño y acabado de los edificios, pero principalmente debido a que el repello protege también lo que es la inversión pública, o sea, debemos considerar que el repello no es un tema solamente estético, nos ayuda que los elementos se vean bonitos, que veamos un producto de mayor calidad, sin embargo, el repello

1 nos protege de humedad, nos protege de impactos y nos da una mayor
2 duración en lo que son la inversión pública.

3 Entonces aquí es importante considerarlo también, estos repellos también
4 están ejecutados y queda a discreción si se aprueban o no, sin embargo, de
5 parte de la razonabilidad del Departamento Técnico consideramos que es un
6 elemento que realmente protege la inversión y que es importante que se
7 considere dentro de la inversión.

8 Acá tenemos que el monto total considerado en este financiamiento adicional
9 es de \$42.533.629,96 (Cuarenta y dos millones quinientos treinta y tres mil
10 seiscientos veintinueve colones con noventa y seis céntimos), lo que equivale a
11 un 0,64% del total de la inversión; como pueden ver, prácticamente no es ni un
12 1% del total del proyecto, es más, casi un 1/2% del total del proyecto, entonces
13 esa sería la justificación para lo que es la solicitud de aprobación.

14 En este caso tenemos que las recomendaciones serían, con base en la
15 información repetida y avalada por la entidad autorizada, después de ser
16 analizada por el Departamento Técnico y el ingeniero Alan Calvo García, que es
17 nuestro ingeniero eléctrico del Departamento del BANHVI.

18 Asimismo, y avalado por el fiscal de inversiones y la entidad autorizada, se
19 solicita acoger la recomendación de aprobar el pago del financiamiento
20 adicional para proceder a hacer frente a las siguientes actividades: Punto uno,
21 acoger el financiamiento adicional por un monto de \$2.036.000 (Dos millones
22 treinta y seis mil colones) para cubrir las obras de instalación de un apagador de
23 3 días para el dormitorio... no de adulto mayor, sino de personas con
24 discapacidad.

25 Acoger la solicitud de financiamiento adicional por un monto de \$33.000.000
26 (Treinta y tres millones de colones), para cubrir las obras del sistema de bombeo
27 de presión constante y planta eléctrica de soporte.

28 Punto tres, acoger la solicitud de financiamiento adicional por un monto de
29 \$1.670.000 (Un millón seiscientos setenta mil colones), para cubrir los costos de
30 construcción e instalación de portones de acceso vehicular y peatonal.

31 Punto cuatro, acoger la solicitud de financiamiento adicional por \$2.330.000
32 (Dos millones trescientos treinta mil colones), para cubrir la confección de

1 instalación de barandas de protección en malla ciclón con estructura de tubo
2 redondo de 5 centímetros, para lo que son las alturas detrás de los edificios.

3 Punto cinco, acoger la solicitud de financiamiento adicional, por un monto de
4 \$2.661.000 (Dos millones seiscientos sesenta y un mil colones), para cubrir los
5 costos de repello quemado en muros de retención de los edificios frente a los
6 parqueos y punto seis, acoger la solicitud de financiamiento adicional por un
7 monto de \$316.627,52 (Trescientos dieciséis mil seiscientos veintisiete colones
8 con cincuenta y dos céntimos), para cubrir los costos de fiscalización sobre las
9 actividades de colocación de apagador de tres vías de los dormitorios de la Ley
10 7600, del sistema de bombeo de presión constante y de la planta eléctrica, de
11 los portones de acceso vehicular y peatonal, de la confección de barandas de
12 contención y del repello quemado en los muros de retención. Esa sería la
13 recomendación, gracias.

14 **Directora Presidente:** Gracias, Esteban. No veo manitas...

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo, dos cositas. La primera, una reflexión sobre
16 los portones, me parece una cosa increíble que los portones estén en planos,
17 que no los vean los fiscales de la entidad que no se construyeron... está bien, al
18 constructor se le olvidaron.

19 **Sr. Serrano Chavarría:** No, disculpa, doña Lina, si fue que lo dije o algo pasó, pero
20 no están en planos porque no son requisitos de condominios.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿No están en planos?

22 **Sr. Serrano Chavarría:** No, no están en planos, no es un requisito como tal, el
23 cerramiento que pide la ley de condominio es un cerramiento en verde.

24 Entonces en este caso en particular se solicitó que fuera un cerramiento en
25 malla ciclón en la parte lateral, pero debido a un riesgo que identificamos en el
26 Departamento, de que el proyecto se ubica justamente a la par de la línea del
27 tren, por eso se solicitó en su momento que hubiera un cerramiento no en verde,
28 sino un cerramiento en malla ciclón por un tema de seguridad de los niños y
29 obviamente también ayuda a la seguridad del edificio.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, yo tenía entendido que sí estaba en
31 plano.

1 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, disculpe si en algún momento no lo aclaré, pero si es
2 importante que lo sepan, no estaba dentro de los planos ni estaba en
3 presupuesto.

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, en presupuesto sé que no estaba, pero
5 entendí que en plano sí estaba.

6 **Sr. Serrano Chavarría:** No, disculpe, más bien.

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey y luego una duda que tengo con relación
8 al robo... vamos a ver cómo plantearlo, un robo en el que hay una denuncia, en
9 el que hay un guarda herido, en el que llega la policía, en el que se llevan al
10 chavalito para el hospital, ¿eso no es un imprevisto? nosotros no tenemos un
11 presupuesto para imprevistos.

12 **Sr. Serrano Chavarría:** Aclaro, es importante dos puntos, doña Lina.

13 Nosotros dentro de los proyectos incluimos seguridad, al desarrollador nosotros
14 no le ponemos límite ni decimos, "Ponga dos guardas, ponga tres", si lo
15 justifican y lo ingresan, nosotros si es justificado lo aprobamos; incluso si nos
16 dicen, "El riesgo en la zona es mayor, necesito tres guardas, lo revisamos y lo
17 aprobamos".

18 Pero en este caso, dentro del plan de inversión estaba seguridad, si no me
19 equivoco, ronda los ₡70.000.000 (Setenta millones de colones) de seguridad
20 para todo el proyecto, que si es mucho o poco viene justificado y en ese caso en
21 particular, ¿cuál sería el aprendizaje? es un proyecto de una magnitud
22 relativamente alta, no digo que no se debería pagar porque no tenemos un
23 criterio técnico, estoy hablando de lo que se incluye dentro del proyecto, qué
24 elementos técnicos tengo yo para fundamentar, pero nosotros tenemos que
25 dentro del presupuesto está la seguridad.

26 Pero lo que haga el desarrollador si contrata una empresa, si contrata los
27 mismos trabajadores como seguridad o una empresa informal, o no son
28 guardas armados, en fin, es una situación que ya sale de nuestras manos y
29 según lo que nosotros analizamos en el Departamento es que esto se debe a un
30 tema de gestión ya del proyecto como tal.

31 Entonces, ¿qué pasaría en el caso de que hubiese también una situación de
32 incapacidad dentro del proyecto? alguna persona que tenga un accidente o

1 adicional, ellos no pagan la póliza de riesgos... el BANHVI tendría que pagarla,
2 sería un imprevisto también.

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, la póliza de riesgos es obligatoria por ley.

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Exacto, pero para las empresas de seguridad la póliza
5 contra robo debería ser...

6 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Y nosotros no la pedimos?

7 **Sr. Serrano Chavarría:** Pedimos seguridad, pero no pedimos...

8 **Sra. Masís Calderón:** Sí, nosotros lo que vimos ese día es que en la vida hay
9 imprevistos en todas las fases donde nosotros nos desarrollamos, usted tiene un
10 imprevisto familiar, un imprevisto social, un imprevisto construcción, un
11 imprevisto en un juicio de cualquier área, lo que le dijimos a don Alan o a la
12 empresa constructora, es que para mí desde el punto de vista técnico, eso no es
13 un imprevisto constructivo, esto es un riesgo que tiene que prever la empresa
14 consultora a la hora que hace el presupuesto y que tiene que medirlo dentro de
15 su presupuesto.

16 Ahora, para peor, esto no es un contrato de obra, eso es un financiamiento que
17 le hace el BANHVI como tal a todas las empresas constructoras, eso, por un lado.
18 Segundo, que si fuera igual un proyecto en terreno BANHVI y que igual el
19 BANHVI debería asumir los riesgos cuando nosotros hacemos el presupuesto,
20 que si el material está inventariado y en nuestras bodegas, ahí nosotros también
21 deberíamos tener una póliza y además una seguridad que cubra el material que
22 está inventariado.

23 En este momento igual nos decía don Alan, que ellos no tenían en su momento
24 inventariados siquiera la cantidad de materiales que tenían en la bodega, que
25 en ese momento ellos hasta tiempo después pudieron inventariar y ver cuánto
26 era lo que le habían robado y cuánto superaba en un monto económico ese
27 robo, ¿aquí qué es lo que se debería aplicar? como le decía yo a ellos, nosotros
28 le financiamos la seguridad, igual eso es un tema que se financia la seguridad,
29 como dice el compañero Esteban, se supone que ya es un tema de riesgos que
30 ellos no lo miden, que si quieren economizarse o no, o si no toman el riesgo de
31 contratar a una empresa de seguridad seria y formal, ¿para qué? para que tenga

pólizas, porque en principio ahí podrían haber aplicado la póliza de la empresa de seguridad.

Porque igual es un riesgo como lo que pasó en Vistas de Miravalles, que nosotros decíamos, "Bueno, ¿a quién le cobramos?", porque si había una empresa de seguridad y la empresa de seguridad le robaron, con vista y paciencia ahí, entonces ejecuta la póliza de seguridad de la empresa.

Entonces aquí efectivamente no sabemos, es muy lamentable y demás, pero primero no había un inventario de cuánto era el material que había; segundo, lo reportó a tiempo después y tercero, lo más grave en este caso es que efectivamente el BANHVI financia la seguridad y eso por ahí fue.

Directora Barrantes Castegnaro: Lo otro podría ser una discusión de sí diez pesos o cuarenta pesos, lo sorprendente es que el BANHVI es quien financia la seguridad.

Sra. Masís Calderón: Y que en este caso para efectos de, igual tendría que verificar quién hizo el robo y eventualmente ahora ejecutar, porque ya tiene una denuncia penal, entonces irse contra esas personas que eventualmente hicieron el robo, para hacerle cobro a estas personas y segundo, igual que si hubiese estado una empresa de seguridad, ejecutar la póliza de esa empresa.

Directora Barrantes Castegnaro: Okey.

Directora Presidente: Adelante, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, yo había preguntado, estábamos en forma virtual y voy a hacer la misma pregunta para Legal y la Auditoría, este es un proyecto ya formalizado y no estabas creo don Mauricio, pero estaba Yohusert... quisiera entrar más bien en ese análisis, un proyecto ya formalizado entregado a las familias y nos traen una serie de necesidades de financiamiento y en ese análisis incluido Legal y la Auditoría, también algunas observaciones del Gerente mandaron esto a revisión.

El primer punto es entonces el tema de venir a aprobar rubros después de ese proceso y lo segundo, señalé qué pasa si algunos de estos temas tuvieron que haberse visto como el caso del portón, si la zona es problemática, no es después de la construcción, comprendo que bajo la 7600 no se tiene contemplado poner

1 estos apagadores, pero además ya las familias estaban claras de tener esa
2 necesidad.

3 No voy a repetir todas porque ya están muy analizadas por la Administración,
4 pero siempre he oído que, por temas, creo que fue una de las observaciones del
5 Gerente que mandó observación, que siempre he oído que en temas de diseño
6 nosotros no deberíamos de asumir la responsabilidad, sino la asume el
7 constructor.

8 En base a esas dos preguntas, las retomo para conocer el criterio de Legal y la
9 Auditoría, gracias... si no me explique, me pueden preguntar, gracias.

10 **Sr. González Zumbado:** Bueno, no sé si es necesario. Precisamente mi pregunta
11 inicial era esa, si el proyecto ya estaba formalizado o si se trata de un proyecto
12 que todavía está en proceso de desarrollo, me quedaba la duda, por ejemplo,
13 algunos de esos aspectos si era o no factible considerarlo dentro de los
14 imprevistos del proyecto.

15 Por otro lado, está la segunda parte de la historia, que son las obras que ya están
16 construidas, o sea, las obras que ya están construidas de acuerdo con nuestras
17 disposiciones normativas y nos pasó también en el caso de Santa Fe, que lo
18 cuestionamos en su momento, que vienen una serie de cobros de cosas que ya
19 se ejecutaron, esa parte por lo menos no se apega a las disposiciones normativas
20 nuestras. A mí aquí me preocupa, porque si yo voy a pagar obras adicionales
21 ahora y que son obras que no se han construido, serían las que eventualmente
22 podrían ser necesarias, ¿cómo la liquidamos? porque ya yo no le puedo cargar
23 a la familia dentro de su monto de los bonos, por lo menos de lo que entiendo
24 ya se formalizaron, esos montos, ¿cómo se distribuyen esos costos y dónde se
25 registran? me queda la duda.

26 Lo normal sería que como lo dispone el reglamento de financiamientos
27 adicionales que nosotros tenemos y las disposiciones históricas en ese sentido,
28 es que para hacer cualquier obra debería venir primero aquí a consideración y
29 que la Junta apruebe un presupuesto debidamente justificado y analizado
30 técnicamente... no sé, por lo menos desde la posición de la Auditoría, me parece
31 que con un proyecto ya formalizado me quedaría mucha duda de cómo

1 nosotros vamos a dar financiamientos adicionales ahorita, eso sería mi opinión,
2 si no hubiera analizado la situación mucho antes.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** El reglamento que nosotros tenemos de financiamientos
4 adicionales vigentes, que fue aprobado mediante esta Junta Directiva con el
5 acuerdo 3 de la sesión 27 del año 2024, el 11 de abril del 2024, dice expresamente
6 en el considerando 4, que por aprobar un proyecto de vivienda su ejecución
7 puede sufrir atrasos por causa no imputables al desarrollador y constructor,
8 verse expuesto al incremento de los costos de los precios de los materiales de
9 construcción no contemplados en el presupuesto original, por encima de lo que
10 pudo preverse durante la formalización del bono, pueden presentarse
11 imprevistos durante el desarrollo de obra o incluso requerirse obras extras y/o
12 urgentes, lo cual tiene como resultado que el monto del financiamiento
13 originalmente aprobado para atender dicho proyecto, no sea suficiente por las
14 mismas situaciones imprevisibles e incontrolables.

15 Aquí habla que, sin diferencia, por encima de lo que se pudo haber hecho, en el
16 acto de formalización todavía pueden generarse estos financiamientos
17 adicionales y posteriormente, en el artículo 4, en definiciones, justamente la
18 definición de financiamiento adicional dice, son los recursos que se aprueban
19 por parte de la Junta Directiva del Banco, no considerados en la aprobación
20 inicial del proyecto de vivienda de interés social, generados por causas no
21 imputables al desarrollador o constructor, que pueden ser producto sin ser una
22 lista taxativa, incremento de costos de los precios por los materiales de
23 construcción no contemplados en el presupuesto original.

24 Por encima de lo que se puede prever durante la formalización del proyecto o
25 por contingencias durante el desarrollo de obra o incluso por obras adicionales
26 no contempladas en el alcance original del proyecto, que surgen de situaciones
27 imprevisibles e incontrolables, así como variaciones requeridas en aspectos de
28 formalización e inclusive este mismo reglamento a nosotros nos permite
29 generar financiamientos adicionales en proyectos S-02, donde la formalización
30 es al inicio e inclusive también nos habilita financiamientos adicionales en casos
31 individuales y que son tramitados en grupo, indiferentemente el momento en
32 el que sea la formalización, ¿cómo es que nosotros hemos atendido este

requerimiento a nivel cooperativo? en el cierre del proyecto nosotros llegamos y hacemos todo el ajuste efectivamente con el dinero neteado, si hubo financiamientos adicionales, pues entonces se le suman esos financiamientos adicionales o si hubo partidas liquidables, como sucede a veces en los casos indígenas, por temas de transporte o kilometraje, que hay recursos que inclusive las mismas entidades nos devuelven a nosotros... bueno, eso en los cierres de bonos ya se hacen los ajustes y a nivel contable se generan esas aclaraciones, porque sí, esos son recursos que a veces o van para arriba o más bien van para abajo y se hacen en el cierre del proyecto.

Sr. González Zumbado: Ahí la duda que se me ocurría sería que no entraría dentro de ese proyecto.

Sra. Masís Calderón: Nada más para referirme yo, igual en esta parte, es un marco normativo, la parte del considerando es un considerando, no es él por tanto y no es lo que entra, lo que le leyó Mariella en la parte original, es parte de las consideraciones que lleva la Junta Directiva a tomar el acuerdo y el reglamento como tal.

Ahí hablamos lo que es la definición de sí, de financiamiento adicional es igual a la interpretación que me lleva a mí a hacer la lectura desde el punto de vista jurídico, es igual que sí, efectivamente se habla de aquellos aspectos que la Junta tiene la potestad y en eso no estamos cuestionándolo, porque efectivamente la Junta tiene al ser esto un financiamiento, dice que la Junta es la que tiene la potestad de decidir qué más va a financiar.

Pero dice que igual se hace la aprobación, que va a financiar obras adicionales a las aprobadas inicialmente por el proyecto, lo aprobado en el financiamiento inicial y que son aquellas que por causas no imputables al desarrollador evidentemente, entonces aquí ya tenemos dos elementos que hay que valorar y dice que son aquellas que no hayan podido ser consideradas durante la formalización del proyecto y durante la ejecución.

Entonces aquí la única variación, como dice don Mauricio, es que efectivamente el proyecto ya está formalizado y demás, ahora igual todavía Mariella no nos ha contestado, pueden hacerlos a los proyectos que ella dice, individuales o S-02, pero lo que tenemos que saber es cual es el procedimiento.

Bueno, me imagino que, igual que lo pasan a FOSUVI y seguro lo incrementan al interno, o sea, lo incrementan que ya el monto del bono no se hizo aquí por ₡30.000.000 (Treinta millones de colones), sino por ₡31.000.000 (Treinta y un millones de colones), por ejemplo, sin embargo, ya hay una estructura de formalización que está por un monto específico y sí está a nivel de registro público por ese monto.

Entonces no hacemos la variación a nivel de registro, pero sí a nivel interno... a nivel de sistema, pero no a nivel de registro público y eso para nivel de publicidad, sí debemos tenerlo porque sí hay una variación en el monto.

Aquí igual, aquí lo que sigue preocupándonos es que ya el proyecto, o sea, para estos efectos ya son obras nuevas, es un financiamiento pero para una obra nueva, que debería tramitarse como una obra nueva y aquí los imprevistos para efectos también sí lo define aquí que es un imprevisto para parte técnica, para que todos tengamos claros, aquí sí se define y dice que es partida presupuestaria para cubrir posibles y eventuales riesgos en las actividades constructivas que pueda enfrentar el proyecto durante su ejecución, que incluye cambios en las partidas del proyecto originalmente aprobado, que no fueron previstas y que son necesariamente para asegurar el cumplimiento de la obra.

No se consideran como imprevistos errores de diseño, elementos faltantes que son requeridos por el proyecto y que por un mal diseño no se incluyeron en la aprobación inicial del financiamiento.

Director Carazo Campos: ¿Entonces cuál es el dictamen?

Sra. Masís Calderón: Esto no es un imprevisto, lo que estamos viendo y ahora con la pregunta que nos decían, que no podía ser pasado por un imprevisto, porque dice que un imprevisto no es parte del diseño, que es lo que nos preguntaba don Guillermo, qué errores en el diseño o elementos faltantes que son requeridos por el proyecto y que por un mal diseño que no se incluyeron en la aprobación inicial del financiamiento, no lo podemos considerar como un imprevisto y pasarlo la directiva, o sea, lo que estamos diciendo es que eso no puede venir como un financiamiento adicional, sino como una obra nueva. Entonces tendríamos que pasarlo como una obra nueva y porque los

1 compañeros decían que no teníamos la definición de que es un imprevisto
2 técnicamente, aquí está la definición de que es un imprevisto desde el punto de
3 vista constructivo, es una definición en el reglamento.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ericka, te interrumpo, pero si ese imprevisto se deja como
5 obra nueva, el interés de los ocupantes para mejorar las condiciones del
6 proyecto, si se podría aprobar aquí en Junta.

7 **Sra. Masís Calderón:** Sí, pero tendríamos que venir como que, si fuera una obra
8 nueva de este proyecto, como una parte dos de este proyecto.

9 **Director Alvarado Herrera:** Tal vez ahí está el tema y yo lo mencioné al final de la
10 grabación cuando ya aquí se decidió llevarlo otra vez a análisis, los procesos de
11 obras nuevas son aprobados en forma previa y por eso ahí es la pregunta inicial,
12 si efectivamente lo podemos hacer una vez el proyecto está construido y
13 entregado.

14 Entonces quiero relacionar las dos preguntas porque ese es el punto, yo
15 comprendo que efectivamente cuando hay obras necesarias se puede por...
16 ahora ustedes usan la palabra discrecionalidad de la Junta Directiva, por
17 supuesto, bajo un criterio técnico que nos haga ver que las obras son necesarias,
18 que no estaban inicialmente financiadas, entonces bajo el criterio de ustedes
19 decimos, "Apruébense esas obras y el constructor las ejecuta".

20 En este caso, entonces el tema es cómo se come esto si el proyecto está
21 terminado y formalizado, no sé si me explique.

22 **Director Carazo Campos:** Por lo que dice doña Ericka, entonces presentándolo
23 de esta manera no se podría aprobar, a lo que doña Ericka está leyendo y
24 diciendo, "Legalmente, presentando de esta manera no se podría aprobar".

25 A mí, compañeros y doña Grettel, a mí lo que realmente me incomoda es traer
26 esto y que aquí nuestra propia Administración esté en tela de duda, si lo trae el
27 equipo técnico y el Departamento Legal dice hoy que no se puede aprobar, yo
28 de verdad quisiera entender o comprender si estas cosas no se hablan o no lo
29 ven ustedes, un análisis legal y técnico a traerlo aquí, porque ya ahora nos dejan
30 a nosotros mal parados, doña Grettel. La verdad es que con estas nebulosas que
31 aparecen, que el Departamento Legal dice que debería de venir como obra

nueva y no se puede aprobar así... y técnicamente si se puede entonces a uno le quedan muchas dudas de verdad.

Directora Presidente: Totalmente de acuerdo, voy a intervenir nada más un momento con respecto a eso que acaba de decir Marcos, compañeros, Walter, Luis. Mariella, Esteban y Ericka, comparto totalmente lo que acaba de decir don Marcos y lo mismo nos pasó con el otro proyecto el otro día, en este momento yo lo único que me corresponde hacer es devolverlo para que ustedes se pongan de acuerdo, es legal o no es legal eso. Porque acuérdense que ustedes tienen que generarle una recomendación a la Junta Directiva y una recomendación responsable, no nos pueden inducir error; esta es la segunda vez que pasa, ya paso con el proyecto la vez pasada.

Director Carazo Campos: Con Loma Linda.

Sra. Salas Rodríguez: Yo pediría doña Grettel, que podamos entonces conversar entre nosotros antes.

Directora Presidente: Claro, por supuesto, pero tenía que haber pasado antes Mariella, de venir a la Junta Directiva.

Sra. Salas Rodríguez: No, pero la normativa para nosotros es clara e inclusive en el artículo 5 dice que las obras pueden estar construidas, que es después discrecional de la Junta y que no obliga al Banco a pagarlas al final si el desarrollador ya las construyó, pero él las puede avanzar bajo su cuenta y riesgo propio.

No impide eso, ni invalida un financiamiento adicional posterior, lo que dice es que podrían no pagarse, pero no dice que si están hechas no se pagan y no están incluidas dentro del financiamiento, las normativas así lo evalúan.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Cuál ha sido la práctica?

Sra. Salas Rodríguez: Hay de las dos, doña Lina, hay empresas que dicen, "Yo prefiero asumir porque esto después me va a generar a mí más costos, más atrasos y desarrollan las obras adicionales y después las presentan, igual que ustedes con los imprevistos.

Directora Barrantes Castegnaro: No, cuál ha sido la práctica nuestra, ¿hemos pagado cuando eso sucede o no pagamos? esta discusión se ha dado muchas veces.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** No, esta es la primera vez que surge en Junta y ya se han
2 financiado, se han dado obras adicionales con obras ya construidas.

3 **Sra. Masís Calderón:** Y ahí doña Grettel, lo de Loma Linda fue otra cosa, en este
4 caso, nosotros incluso en el contrato de obra que firma la entidad autorizada
5 con el constructor, es claro donde se dice y para efectos de Auditoría, que es la
6 que revisa los contratos y demás, ahí dice claramente que un desarrollador no
7 puede hacer obras sin la autorización de la entidad autorizada y sin autorización
8 de la Junta Directiva, porque son obras adicionales, así lo dice.

9 Ahora yo me estoy refiriendo a lo que dice el marco normativo, así lo dice, igual
10 a lo que yo me estoy refiriendo aquí es que eso es lo que dice el artículo y eso es
11 lo que dicen los contratos que incluso ellos firman con la entidad autorizada,
12 para ellos está claro y si ellos asumen el riesgo de decir, como dice don Esteban,
13 que ellos ahí sabían que no estaba autorizado, lo pusieron y que ellos asumen el
14 riesgo de que puede ser que la Junta lo financie, o no lo financie, igual ya eso
15 queda a criterio.

16 Ahora, aquí no es que haya una contradicción de FOSUVI y contradicción de la
17 Asesoría Legal, yo estoy haciendo mi interpretación y lo que para mí es lo que
18 dice la norma e igual como dijo ahora Mauricio, para él no debería hacerse así.

19 Ahora bien, la Junta Directiva ya tiene la posición de la Administración, que yo
20 creo que ahí nos vamos a ir igual a hablar y Mariella dice, "Esa es mi posición y
21 esta es la mía", nosotros venimos con la posición de los dos.

22 Ahí la Junta Directiva toma tomará la decisión, porque ninguno de los dos va a
23 decidir, ya ahí la Junta Directiva va a decir, "Bueno, no lo probamos porque
24 tenemos la recomendación de las dos partes y también el de la Auditoría".

25 Me parece que ya la Auditoría dijo, "¿Qué le parece a él?", yo dije que me refiero
26 al marco normativo y, como le digo, incluso hasta en los contratos se indica que
27 eso, por ejemplo, los Tri way o esos tomas no están, Esteban también lo dijo, él
28 lo puso, no estaba autorizado y ahorita dice nada más de que si ustedes quieren
29 hacer el financiamiento, como les expliqué yo también ahorita, Mariella dice,
30 "Eso se puede incluir a nivel interno, en el monto del bono que se le dio a cada
31 familia", no lo tenemos registrado, va a incluirse aquí, pero ya los contratos

están... bueno, no sé si están cerrados, finiquitados o como están, pero eso tienen que saberlo la Junta, no es una discrepancia.

Directora Presidente: Sí, pero a lo que me refiero es que esta conversación debe tenerla ustedes a lo interno antes de venir a la Junta, yo entiendo tu punto y entiendo el de ellos, pero no pueden venir a la Junta a que Legal diga una cosa y la Administración diga otra cosa, esa práctica no puede volver a pasar, compañeros, porque eso puede inducir a la Junta Directiva a un error y además efectividad cero de la Junta Directiva, aquí este tema yo tengo que devolverlo igual que como se hizo con Loma Linda, o sea, hay que devolverlo para que ustedes lo analicen y se pongan de acuerdo, porque recuerden que ustedes en conjunto tienen que venir aquí a darnos una recomendación a nosotros, “Es legal el punto uno, sí lo podemos pagar o no... el punto dos, el punto tres”, o sea, puede ser que uno sí haya que pagarlo y otro no, o uno sí y otro no, o ninguno, o todos.

Debemos tener esa absoluta claridad de que anteponiendo los dos criterios técnico y legal y generando ustedes entonces como administración junto con el Gerente, una recomendación para este acuerdo de Junta Directiva.

Directora Barrantes Castegnaro: Por ejemplo, ¿qué hubiera pasado si no se pone... para hablar del más caro, ese sistema de bombeo de presión constante y planta eléctrica de soporte? no está aprobado. Entonces como no estaba aprobado de previo, ni venía en los planes, la constructora dice, "No lo voy a poner", ¿cuál es el resultado?

Sr. Serrano Chavarría: La Municipalidad no conecta el agua.

Directora Barrantes Castegnaro: Y el resultado es entonces, las casas se quedan ahí y seguimos pagando seguridad por años.

Sr. Serrano Chavarría: Hasta que se presente y se apruebe, es una práctica muy común y creo que es importante indicarlo, que los desarrolladores agarren un grupito de elementos de financiamientos adicionales y los presente juntos.

Tal vez no es la mejor práctica, se podría cambiar, el procedimiento no indica nada, pero normalmente ellos indican, “Bueno, tengo este grupo de financiamientos adicionales, los voy a incluir juntos y me genera una mayor cantidad de dinero”, posiblemente, creería yo, que si los apagadores fuera el

1 único financiamiento adicional no lo traen, porque es más el costo de venir y
2 presentar la documentación.

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, por eso estoy hablando del que es un rubro
4 grande, o sea, aquí eso les pasó por inaugurar cuando el Presidente quería ir a
5 inaugurar, eso es lo que nos tiene en esta situación, porque ellos hubieran
6 podido decir, "No se inaugura porque no hay agua".

7 **Sr. Serrano Chavarría:** Es muy probable que alguna de las situaciones lo haya
8 movido a que por un tema de ser también eficientes y entregar el proyecto en
9 menor tiempo y obviamente, por un tema de que la empresa... hay tres pilares,
10 calidad, tiempo y precio, y el tiempo muy importante, mientras más dura usted
11 en un proyecto, más dinero tiene que pagar en seguridad.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ah, pero eso lo iba a pagar el Banco.

13 **Sr. Serrano Chavarría:** Posiblemente.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces da lo mismo tenerlo un año más
15 parado, mientras tienen seguridad, era problema de ellos, no era problema del
16 Banco, los costos hubieran sido más altos que esos \$33.000.000 (Treinta y tres
17 millones de colones), pero a ellos no les hubiera importado.

18 **Directora Presidente:** Claro, pero una cosa importante con respecto a eso, doña
19 Lina, ya le doy la palabra don Guillermo, pero para que quede en actas, por el
20 comentario que acá de hacer doña Lina y yo le entiendo la idea.

21 Pero cuando nosotros hacemos una inauguración, lo primero que preguntamos
22 es, ¿el proyecto está listo? o por lo menos, por ejemplo, Tierra Prometida, ya está
23 listo aparentemente, el 15 de este mes está listo, pero la Municipalidad no lo ha
24 recibido, ¿yo qué dije? "Yo no voy a hacer ninguna inauguración hasta que la
25 Municipalidad me reciba eso", si el Presidente iba o no iba, me lo tuvo que haber
26 advertido el desarrollador o la entidad autorizada, "Falta tal cosa", eso nadie me
27 lo dijo.

28 Entonces, vamos a ver, nada más para terminar la idea, mi criterio respecto a
29 este caso particular es que ahí hay cosas que sí podemos pagar y hay cosas que
30 no podemos pagar y que le corresponde al desarrollador. Don Guillermo.

31 **Director Alvarado Herrera:** Vean, yo tengo claro ya las respuestas del área
32 Técnica, de Legal y de la Auditoría, así que agradezco las respuestas, yo tengo

ya mi criterio para votar. Solo quiero aportar algo que es de razonabilidad en este Banco, si le permitimos a todos los constructores hacer obras nuevas a cargo de ellos, para después venir a cobrarlas, déjenme decirles que todos los proyectos tendrían obras nuevas... entre más construyan, más cobran.

Así que al final la razonabilidad de esa norma, por lo menos desde que yo estoy aquí, es precisamente que tengan ese freno y no porque no lo puedan hacer, es necesario solo plantearlo a la Administración; la Administración ve la razonabilidad efectivamente de sí esa aprobación es requerida, incluso bajo el tema de ser una necesidad, porque así es como se ve esa razonabilidad y después de eso entonces lo traen a Junta para aprobación y el constructor ya puede tranquilamente construir. Así que al final, nada más quería señalar bajo la razonabilidad de este tipo enorme, gracias.

Directora Presidente: Don Walter, vuelvo a lo mismo, por efectividad de la Junta Directiva, no le demos más largas a este tema... dejémoslo aquí, va para atrás, pónganse de acuerdo y lo traen el jueves otra vez, pero ya otra vez de acuerdo, porque ya llegamos más de una hora en este tema y va para atrás. Listo, gracias., ¿qué otro tema sigue ahí?

Sr. López Pacheco: Del mismo proyecto.

Directora Presidente: ¿Cuántos quedamos?

Sr. López Pacheco: 4.

Directora Presidente: Pero los chicos están conectados, todos, los dos viceministro están conectados. De hecho, aquí don Julián me acaba de decir exactamente lo mismo, que coincide con la recomendación.

Sr. López Pacheco: Seguimos con sustitución de un beneficiario del mismo proyecto.

6° Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Cristal

Sra. Salas Rodríguez: Este es para sustituir un beneficiario del proyecto Cristal, sería la familia liderada por Juan Carlos Zeledón Martínez, el caso del señor Zeledón Martínez presenta inconsistencias inicialmente, fue postulado como un

adulto mayor solo, se le hizo todo el estudio social, se hizo la visita domiciliaria y se determinó que vivía con la madre de sus hijos.

Entonces se le dijo al señor, "Usted no califica", el señor se presenta nuevamente en la entidad autorizada y dice que hubo una confusión con la trabajadora social, la entidad autorizada le vuelve a dar otra oportunidad, vuelve a ir otro trabajador social y en este segundo informe del trabajador social indica ahora que reside hace 5 años en la vivienda de su hermana.

De todas formas, los dos estudios sociales realizados, en ninguno de los dos calificaba y, además, la entidad autorizada nos dice, "Ya tenemos versiones contradictorias en estos estudios, que entonces nos generan dudas sobre la veracidad de la situación del interesado".

Entonces nos están solicitando excluir a este señor, Juan Carlos Zeledón Martínez y postular al señor Marcos Alonso Zúñiga Guzmán, también es una persona adulta mayor divorciada con pensión que vive actualmente en Agua Caliente de Cartago.

Entonces la recomendación sería avalar la sustitución de una familia incluida en el acuerdo 1 de la sesión 44-2023, del 3 de octubre del 2023 de la Junta Directiva del BANHVI en el proyecto Condominio Cristal e incorporar a la familia de Carlos Alfonso Zúñiga Guzmán. Eso es, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Gracias, don Guillermo.

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

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: ¿Don Miguel...? no, no está.

Directora Presidente: Yo aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme, si quisiera decir que después de este acuerdo me retiro, las disculpas del caso.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado el caso.

Directora Presidente: ¿Ya se nos cayó el quórum?

Sr. López Pacheco: Para aprobación en firme, sí, ¿no hay un asunto de carácter informativo de algo?

Sra. Salas Rodríguez: Igual son anulaciones, yo no sé si eso queda hasta después... mejor traerlo el jueves.

-
- 1 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Don Julián está o ya se retiró?
- 2 **Sr. López Pacheco:** Dijo que se retiraba.
- 3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Quedan cuatro nada más.
- 4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Todo es de aprobación, entonces hasta aquí
- 5 llegamos.
- 6 **Directora Presidente:** Bueno, muchísimas gracias a todos.
- 7 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva
- 8 toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]
- 9 *****
- 10
- 11 Siendo las diecinueve horas con quince minutos, se levanta la sesión.
- 12 *****
- 13

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 14-2026****DEL 02 DE MARZO DE 2026****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0157-2026, del 27 de febrero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0041-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopenae, R.L., Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopealianza R.L., Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, para financiar cincuenta y dos operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo de los artículos 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), y una operación de segundo Bono Familiar de Vivienda, al amparo del artículo 50 de la Ley del SFNV.

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

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los

indicados bonos de vivienda, en los mismo términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-IN-0041-2026.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Elizabeth Reyes Granados	6-0330-0225	248309	Naranjo	CVE	No Aplica	24.900.000,00	411.608,50	823.216,99	25.311.608,50
Geraldine Lara Amador	1-1356-0832	94355	Pococí	CLC	7.172.800,00	12.808.674,14	63.595,86	635.958,64	20.553.836,92
Jennifer de los Angeles Gómez Chacón	6-0349-0277	19700	Puntarenas	CVE	8.306.253,00	15.693.747,00	196.878,56	656.261,86	24.459.383,30
Ramón Leonidas Aguirre Escobar	6-0372-0739	206273	Puntarenas	CVE	7.015.331,21	18.114.999,99	56.443,27	564.432,71	25.638.320,64
Entidad Autorizada: COOPENAE, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Julia María Cordero Castillo	7-0199-0792	159027	Siquirres	CLC	10.500.000,00	15.560.000,00	66.319,41	663.194,13	26.656.874,72
Juliana Andrea Marín Marín	3-0495-0042	L-121263-000	Pococí	CLC	9.000.000,00	12.738.416,27	56.639,51	566.395,14	22.248.171,90
María Cristina Solano Quesada	1-1194-0632	270045	Turrialba	CLC	8.995.455,00	11.760.000,00	162.691,14	542.303,79	21.135.067,65
Lesly Pamela Montero Mejías	1-1416-0835	344125	Upala	CVE	No Aplica	25.000.000,00	159.740,08	532.466,92	25.372.726,84
Leila Isabel Montoya Mejía	155800 - 527304	1-731925	Mora	CVE	No Aplica	33.913.800,00	193.000,24	643.334,14	34.364.133,90
Nora Virginia Corrales Vega	1-0489-0665	223650	Coto Brus	CLP	No aplica	13.670.000,00	115.743,45	385.811,50	13.940.068,05
Casandra Isabel Carballo Navarro	1-1664-0561	695394	Pérez Zeledón	CLC	7.012.500,00	11.760.000,00	50.589,18	505.891,78	19.227.802,60
Lisbeth Ulate Zamora	6-0293-0170	218823	Osa	CLC	7.140.000,00	11.760.000,00	50.823,30	508.233,00	19.357.409,70
Oscar Luis Jiménez Sandí	6-0130-0671	243661	Coto Brus	CLP	No aplica	13.670.000,00	192.905,75	385.811,50	13.862.905,75
Arelys Calderón García	155804 - 881304	92915	Paraíso	CVE	10.022.140,00	22.977.860,00	193.061,04	643.536,79	33.450.475,75

Dunia María Quintanilla Montero	6-0260-0275	267092	OSA	CLC	7.000.000,00	11.760.000,00	141.443,93	471.479,75	19.090.035,83
Entidad Autorizada: COOPEALIANZA, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Jessica Gabriela Vargas Elizondo	1-1841-0915	747494	Pérez Zeledón	CLC	7.500.000,00	12.135.038,33	166.815,30	556.051,00	20.024.274,03
Damaris María Gamboa Méndez	6-0450-0973	264135	Coto Brus	CLC	3.570.000,00	12.348.000,00	48.767,32	487.673,15	16.356.905,84
Raquel Karina Sandí Padilla	1-1774-0112	722563	Pérez Zeledón	CLC	5.677.916,34	11.760.000,00	51.309,60	513.096,01	17.899.702,75
Abelardo de Jesús Mata Valverde	1-0498-0515	1-516095-000	Pérez Zeledón	CLP	No Aplica	12.952.800,00	125.070,61	416.902,03	13.244.631,42
Jose Pablo Barrantes Esquivel	6-0406-0119	P-266089-000	Coto Brus	CLC	5.860.000,00	12.348.000,00	53.054,54	530.545,35	18.685.490,82
Dannia de los Angeles Azofeifa González	6-0346-0652	P-199316-000	Coto Brus	CLC	5.083.000,00	14.553.000,00	56.917,45	569.174,53	20.148.257,08
Kasandra Lilibeth González González	6-0429-0536	262770	Coto Brus	CLC	4.820.000,00	14.700.000,00	56.787,17	567.871,65	20.031.084,49
Morelia Ortega	155826-813614	176473	Parrita	CLC	8.250.000,00	12.348.000,00	172.329,52	574.431,72	21.000.102,20
Isioni de la Trinidad Chacón Chavarria	6-0307-0608	237157	Golfito	CLC	7.980.000,00	12.348.000,00	170.842,16	569.473,85	20.726.631,70
Angeline de los Angeles Carvajal Campos	1-1528-0441	695396	Pérez Zeledón	CLC	7.000.000,00	14.699.837,73	60.788,36	607.883,63	22.246.933,00
Roger Roldaniel Rodríguez Rodríguez	6-0432-0370	261124	Punta-renas	CLC	6.200.000,00	11.760.000,00	52.268,28	522.682,77	18.430.414,49
Mary Luz Obando	155827-231330	261129	Punta-renas	CLC	6.250.000,00	14.700.000,00	59.413,00	594.130,03	21.484.717,03
Marielos de los Angeles Vindas González	6-0352-0125	261130	Punta-renas	CLC	6.200.000,00	11.760.000,00	156.804,83	522.682,77	18.325.877,94
Randall Alexis Jiménez Zúñiga	1-1499-0292	205498	Buenos Aires	CLC	4.450.000,00	14.700.000,00	56.107,75	561.077,53	19.654.969,78
Entidad Autorizada: MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Izayda del Carmen Aragón Tellez	155851-187808	186976	Pococi	CLC	8.000.000,00	11.760.000,00	57.541,30	575.413,04	20.277.871,74
Daniela Ortiz Flores	5-0401-0266	587048	Upala	CLC	8.000.000,00	12.348.000,00	58.899,49	588.994,85	20.878.095,37
Leticia Arias Solano	7-0037-0636	80349	Matina	CLC	8.000.000,00	15.189.000,00	192.017,33	640.057,76	23.637.040,43
Lindsay Mariela Ruiz Martínez	7-0243-0456	80203-000	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.078,00	21.350.070,20

Katherine María Matarrita Madrigal	1-1469-0111	90885	Guácimo	CLC	8.400.000,00	15.200.000,08	74.124,83	741.248,30	24.267.123,55
Joselyn Pamela Cubero Chinchilla	1-1510-0939	272221	Jiménez	CLC	6.600.000,00	14.559.999,73	60.137,14	601.371,42	21.701.234,01
Ada Edith Gómez Romero	5-0433-0393	178352	Matina	CLC	5.975.000,00	12.810.000,00	56.289,39	562.893,93	19.291.604,54
Kimberly Paola Chavarría Rodríguez	7-0258-0932	90887	Guácimo	CLC	8.400.000,00	12.795.000,05	197.903,74	659.679,12	21.656.775,43
Yessica María Varela Fajardo	7-0271-0856	90886	Guácimo	CLC	8.400.000,00	12.795.000,05	65.967,91	659.679,12	21.788.711,26
Ernesto Alonso López Umaña	3-0446-0422	246300	Turrialba	CLC	8.000.000,00	12.348.000,00	172.466,71	574.889,02	20.750.422,31
Selena Zúñiga García	2-0777-0191	644234	Los Chiles	CLC	8.000.000,00	15.245.500,00	65.868,54	658.685,43	23.838.316,89
Esmeralda del Socorro Taleno Robleto	155832-918411	194233	Pococí	CLC	9.000.000,00	12.810.000,00	185.532,14	618.440,47	22.242.908,33
Dimas Daniel López Garzón	155809-208822	482805	Upala	CLC	5.000.000,00	14.000.000,00	57.353,80	573.538,00	19.516.184,20
Adriana Ramírez Ortiz	1-1388-0915	192013	Buenos Aires	CVE	No Aplica	19.900.000,00	51.598,38	515.983,75	20.364.385,38
Geisel María Gutiérrez Vega	2-0603-0552	588877	Guatuso	CLC	7.000.000,00	12.800.000,00	174.442,68	581.475,60	20.207.032,92
María Tatiana Sibaja Gómez	5-0411-0811	595958	Upala	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	155.940,46	519.801,52	17.123.861,06
Iliana Sandoval Vallecillo	155802-471024	538440	Upala	CLC	9.000.000,00	11.760.000,00	155.940,46	519.801,52	21.123.861,06
Donald Uriarte García	2-0347-0659	80186	Matina	RAM T	4.000.000,00	15.189.000,00	58.369,90	583.699,01	19.714.329,11
Eva Mirenis Uriarte Gazo	7-0285-0133	80186	Matina	CLC	4.000.000,00	12.810.000,00	52.663,10	526.631,00	17.283.967,90
Dannia Cruz Vargas Vanegas	3-0426-0819	267462	Turrialba	CLC	9.000.000,00	11.760.000,00	58.317,59	583.175,93	21.284.858,34
Norma Isabel Montero Jiménez	2-0274-0298	482600	San Carlos	CLC	9.000.000,00	14.000.000,00	194.096,40	646.988,00	23.452.891,60
Ligia Adelina del Carmen Reyes Rosales	6-0086-0183	717925	Aserri	CLC	10.000.000,00	14.000.000,00	199.605,15	665.350,50	24.465.745,35
Grisel Jimena Sánchez Montano	3-0461-0682	246302	Turrialba	CLC	9.300.000,00	12.348.000,00	61.286,61	612.866,10	22.199.579,49
(*) CLC: Compra de Lote y Construcción de Vivienda CVE: Compra de Vivienda Existente					CLP: Construcción de Vivienda en Lote Propio RAMT: Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación de Vivienda				

1
2
3
4
5

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

Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Jacqueline Vanessa Varela Castro	7-0158-0706	123096	Matina	CLP	No aplica	21.733.577,28	0,00	829.033,90	22.562.611,18
(*) CLP: Construcción de vivienda en lote propio									

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

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

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

6) Será responsabilidad de las entidades autorizadas, verificar que las opciones de compraventa se encuentren vigentes cuando se realice la respectiva formalización.

7) En el caso del subsidio tramitado por Coopenae, R.L., a favor del señor Oscar Luis Jiménez Sandí, deberá demolerse la construcción existente.

8) En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, a favor de la señora Jacqueline Vanessa Varela Castro, se deben considerar los siguientes condicionamientos:

- a. Deberá demolerse la construcción existente.
- b. Debido a que según el criterio legal de la entidad, existe sobreposición o traslape en la propiedad postulada, la gestión administrativa debe subsanar el traslape, se ejecutará en paralelo con la construcción de las obras.

- 1 c. Informar a las familias propietarias de inmuebles con problemas de
2 traslapes, de la situación, el área que se estaría disminuyendo o
3 aumentando y que la Administración será la responsable de subsanar el
4 traslape, asumiendo todos los trámites administrativos y los costos para
5 el dicho trámite.
- 6 d. El desarrollador se encargará de tramitar los nuevos planos que corrigen
7 el traslape y modifican el área del terreno. Esto en paralelo con la
8 construcción de las obras, y que el último desembolso quedará
9 condicionado a que se encuentre corregido el traslape.
- 10 e. En la escritura de formalización, sin que tome nota el Registro, debe
11 quedar el compromiso del propietario del inmueble, a comparecer para
12 corregir el traslape.
- 13 f. De igual manera, debe constar el compromiso de la Administración de
14 cubrir los costos del nuevo plano y la corrección a nivel de Registro, así
15 como el compromiso del desarrollador.
- 16 g. Se proceda con la formalización del bono en escritura pública y en
17 paralelo se realice el subsane del traslape.

18
19 **9)** En el caso de los subsidios tramitados por Mutual Cartago de Ahorro y
20 Préstamo (MUCAP), a favor de las señoras Ada Edith Gómez Romero, Chavarría
21 Rodriguez Kimberly Paola y Yessica María Varela Fajardo, la opción de
22 compraventa deberá encontrarse vigente y con el número de finca, folio y área
23 correcta, firmada por ambas partes y cargada al expediente digital, antes de la
24 formalización.

25
26 **10)** En el caso del subsidio tramitado por MUCAP a favor del señor Donald Uriarte
27 Garcia, deberá demolerse la construcción existente.

28 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

29 *****

30
31 **ACUERDO N°2:**

32 **Considerando:**

Primero: Que mediante acuerdo N° 8 de la sesión 67-2023, del 20 de diciembre de 2023, la Junta Directiva de este Banco otorgó a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Boulevard del Sol IV, etapa I, ubicado en el distrito Barranca cantón y provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 180 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que la Fundación CR-Canadá ha solicitado la autorización de este Banco para reubicar cuarenta y nueve familias beneficiarias del proyecto, a partir de la identificación de un humedal dentro del área del proyecto por parte del SINAC (Sistema Nacional de Áreas de Conservación), lo que obligó a realizar un rediseño del sitio; y como consecuencia de este ajuste, se redujo el ancho de varios lotes, generándose incompatibilidades técnicas entre la tipología de vivienda aprobada y los lotes originalmente asignados a determinadas familias.

Tercero: Que con el oficio BANHVI-DF-IN-0043-2026, del 27 de febrero de 2026 – el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0158-2026, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y recomienda autorizar los cambios requeridos por dicha Fundación, razonando, en lo conducente, lo siguiente:

a) Análisis técnico-administrativo:

El criterio del SINAC que identificó la presencia de un humedal obligó a ajustar el diseño de sitio, reduciendo el ancho de varios lotes y generando incompatibilidades reales entre ciertas tipologías de vivienda y los lotes originalmente asignados.

La Entidad Autorizada junto con la empresa desarrolladora reubicó 49 casos para asegurar coherencia entre dimensiones de lote y huella constructiva;

adicionalmente, se incorporaron beneficiarios sustitutos provenientes del proyecto Santa Fe, lo que requirió actualizar la matriz de asignación y el Artículo 23 para reflejar tanto las reubicaciones como las sustituciones.

La documentación presentada permite verificar que las reubicaciones y sustituciones son técnicamente necesarias y que su aprobación es indispensable para continuar con la formalización, regularizar el padrón de asignaciones conforme a la obra ejecutada y resguardar el cumplimiento del criterio ambiental.

b) Análisis financiero:

La Entidad Autorizada solicita la aprobación de \$98.951,33 para cubrir gastos adicionales de formalización y previsión por inflación asociados al proceso de reubicación. El proyecto cuenta con disponibilidad en el rubro de Imprevistos para atender este requerimiento sin comprometer su ejecución, por lo que el uso de dicha línea resulta procedente y razonable considerando que el ajuste deriva de una circunstancia externa (criterio ambiental) y no de deficiencias de gestión.

c) Familias sustitutas sin reubicación de lote:

Como parte del proceso de revisión de las reasignaciones y sustituciones de beneficiarios dentro del proyecto Boulevard del Sol IV, etapa I; se identificaron siete (7) familias sustitutas que no requieren reubicación de lote. Estos casos surgen como reemplazo de familias originalmente asignadas al proyecto Santa Fe, cuyos expedientes fueron excluidos por la Entidad Autorizada.

Estas familias sustitutas mantienen el mismo lote asignado previamente, ya que las viviendas construidas en sitio son plenamente compatibles con sus características y con la tipología correspondiente. Por lo tanto, no generan ajustes en el diseño del proyecto, ni implican afectaciones técnicas, constructivas en la solicitud de reubicación presentada.

Se deja constancia de estos casos en el informe BANHVI-DT-IN-0036-2026, para efectos de transparencia, trazabilidad y actualización del artículo 23, conforme

al Anexo N.º 1, confirmándose que su incorporación no altera la distribución aprobada del proyecto.

El trámite formal de sustitución se realizará al momento de la revisión de los respectivos expedientes individuales, conforme al procedimiento vigente, y será elevado oportunamente a conocimiento y eventual aprobación de la Junta Directiva mediante el informe correspondiente.

Cuarto: Que debido a lo anterior, la Dirección FOSUVI señala en su informe que resulta necesario modificar lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 6 de la sesión 79-2025, celebrada el 15 de diciembre de 2025, mediante el cual se definieron las asignaciones de estos lotes modificados a las familias beneficiarias. Para tal efecto, solicita su derogatoria, a fin de emitir un nuevo acuerdo que incorpore las modificaciones derivadas del rediseño exigido por la disposición del SINAC y permita regularizar técnicamente la nueva asignación de los lotes. Adicionalmente, recomienda aprobar la reubicación de los 49 casos del proyecto Boulevard del Sol IV, incluyendo las sustituciones correspondientes (entre ellas casos provenientes del proyecto Santa Fe) conforme a la matriz de asignación actualizada y al diseño de sitio ajustado por el criterio ambiental del SINAC. Lo anterior, sumado a la aprobación del monto de \$98.951,33, correspondiente a los gastos adicionales de formalización y a la previsión por inflación derivados del proceso de reubicación, para ser cubierto con recursos del rubro de Imprevistos del proyecto, considerando que existe disponibilidad suficiente y que los ajustes responden a una necesidad técnica y ambiental ajena a la voluntad de las partes.

Quinto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, por consiguiente, lo que procede es autorizar los citados ajustes que propone la Dirección FOSUVI a las condiciones del financiamiento del proyecto Boulevard del Sol IV, etapa I, en los mismos términos que se indican en el informe BANHVI-DF-IN-0043-2026 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la reubicación de cuarenta y nueve familias beneficiarias del proyecto habitacional Boulevard del Sol IV, etapa I, (entre ellas casos provenientes del proyecto Santa Fe), conforme a la matriz de asignación actualizada y al diseño de sitio ajustado por el criterio ambiental del SINAC. Lo anterior, en los mismos términos que indica la Dirección FOSUVI en el Anexo N°1 del informe BANHVI-DF-IN-0043-2026, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

2) Autorizar el monto de \$98.951,33, correspondiente a los gastos adicionales de formalización y a la previsión por inflación derivados del proceso de reubicación, para ser cubierto con recursos del rubro de Imprevistos del proyecto, considerando que existe disponibilidad suficiente y que los ajustes responden a una necesidad técnica y ambiental ajena a la voluntad de las partes.

3) En el Anexo N° 1 al informe BANHVI-DF-IN-0043-2026, se detalla la información correspondiente a cada lote según aplique; asimismo, se identifican los lotes que presentan la reubicación correspondiente, así como los seis (6) beneficiarios vinculados al proyecto Santa Fe que forman parte del proceso de sustitución, con sus respectivos ajustes en los gastos de formalización y en la previsión por inflación derivados del proceso de reubicación.

4) En el informe BANHVI-DT-IN-0036-2026 del Departamento Técnico, se amplía y detalla lo relacionado con la reubicación de los 49 lotes asignados, así como los aspectos vinculados con la reasignación de saldos asociados a dichos ajustes.

5) Derogar el acuerdo N° 6 de la sesión 79-2025, celebrada el 15 de diciembre de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1143-2026, del 27 de noviembre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0068-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para sustituir un beneficiario del proyecto habitacional Condominio Cristal, ubicado en el distrito San Nicolás del cantón y provincia de Cartago, y aprobado mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 44-2023, del 02 de octubre de 2023.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Grupo Mutual, señalando, en resumen, que el beneficiario a sustituir incumple los requisitos para postularse al subsidio y, por otra parte, el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en el citado informe BANHVI-DF-IN-0068-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la exclusión del señor Juan Carlos Zeledón Martínez, cédula N° 8-0136-0770, como beneficiario del proyecto habitacional Condominio Cristal, e incluir como beneficiaria de dicho proyecto a la familia que encabeza el señor Marcos Alfonso Zúñiga Guzmán, cédula N° 3-0236-0126.

Acuerdo Unánime y Firme.-
