

1 BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

2 JUNTA DIRECTIVA

3
4 ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N° 15-2026

5 DEL 09 DE MARZO DE 2026

6 (Acta grabada en soporte digital)

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

18
19 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca,
20 Subgerente de Operaciones y Gerente General a.i.; Luis Alberto Ávalos
21 Rodríguez, Subgerente Financiero; Mauricio González Zumbado, Auditor
22 Interno a.i.; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. La señora
23 Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal, se incorpora a la sesión a partir
24 del tema cuarto.

25
26 Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora
27 Presidente, la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la
28 Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos; y Marisol Castro González,
29 Viceministra de Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos
30 Humanos, quien participa de forma virtual, por medio de videoconferencia en
31 la plataforma de Microsoft Teams.

32 *****

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°12-2026 del 23 de febrero de 2026.
- 3°. Tema confidencial de Junta Directiva- (Informe final del Órgano Director del procedimiento administrativo PA-EA-001-2024). (Documentos adjuntos)
- 4°. Solicitud de aprobación de 36 bonos extraordinarios individuales y 3 casos de segundo bono familiar de vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-0167-2026)
- 5°. Solicitud de aprobación de 5 bonos extraordinarios individuales en las Barras de Tortuguero. (Oficio BANHVI-GG-OF-0170-2026)
- 6°. Solicitud de aprobación de 16 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena Chirripó. (Oficio BANHVI-GG-OF-0166-2026)
- 7°. Propuesta de regularización registral y corrección de la situación catastral del proyecto Aurora de Luz. (Oficios BANHVI-GG-OF-0171-2025/BANHVI-AL-OF-029-2026)
- 8°. Solicitud de reasignación de saldos, financiamiento adicional y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Don Sergio I. (Oficio BANHVI-GG-OF-0168-2026)
- 9°. Solicitud de derogatoria de instrucción girada en el inciso D del Acuerdo No.2 de la sesión 73-2025, del 24/11/2025, relativa a gestiones judiciales en el caso de la empresa SEICO, S.A. (Oficio BANHVI-GG-OF-0138-2026)
- 10th. Propuesta de respuesta a Constructora Leandro sobre el proyecto Caña Real. (Oficio BANHVI-AL-OF-0013-2026/BANHVI-DF-OF-0106-2026/BANHVI-SGO-OF-0003-2026)
- 11°. Informe de impacto financiero de la propuesta de ajuste de la política salarial. (Oficio BANHVI-GG-OF-0111-2026)

1 **1° Aprobación de orden del día**

2
3 **Directora Presidente:** Tenemos la aprobación del orden del día.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tengo dos solicitudes, doña Grettel.

5 **Directora Presidente:** Yo también tengo dos solicitudes, entonces empecemos
6 con las de don Walter.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sería retirar dos puntos, doña Grettel, el punto 5 que es la
8 solicitud de autorización de la devolución de FODESAF, estamos haciendo un
9 último ajuste.

10 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Mandaron un documento hoy también, que tenemos que
11 revisar para ver qué más...

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Qué más nos están pidiendo.

13 **Directora Presidente:** ¿FODESAF lo envió?

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, FODESAF y el punto 14 que iba a presentar Tricia,
15 solamente que Tricia tuvo una... bueno, el esposo de Tricia tuvo una
16 complicación de salud y lo está atendiendo ella en ese momento, entonces le
17 pediría retirar ese punto.

18 **Directora Presidente:** Entonces sacamos el punto 5 y el punto 14.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** El de solicitud de incremento al tope de captación con
20 garantía del estado de Grupo Mutual.

21 **Directora Presidente:** Gracias, las mías eran, por favor, subir el punto 9 porque
22 estamos con una urgencia enorme con Aurora de Luz, entonces ocupamos que
23 quede hoy, esto por un lado; y el siguiente es agregar un punto en confidencial,
24 para verlo con los Directivos.

25 **Sr. López Pacheco:** Okey, temas confidenciales.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Confidencial sería el punto.

27 **Sr. López Pacheco:** Pongámoslo aquí en plural y ya está... 3, son dos puntos
28 confidenciales.

29 **Director Carazo Campos:** Ahí en este punto confidencial podemos ver lo que
30 doña Grettel pide también.

31 **Directora Presidente:** Exactamente.

Sr. López Pacheco: Y lo de Aurora de Luz, doña Grettel, ¿a dónde lo ponemos? tal vez después de...

Sr. Muñoz Caravaca: De la aprobación de los de Paola, punto 8.

Sr. López Pacheco: Es lo mismo.

Directora Presidente: Perdón, estoy viendo otra cosa, el punto 6, 7 y 8 son aprobaciones, yo le decía a don Walter que siempre pongamos las aprobaciones de primero, porque recuerden que todo lo demás es importantísimo, pero al Banco lo van a calificar o le van a poner o quitar presupuesto, en función de la colocación. Entonces el punto seis 6, 7 y 8 ocuparíamos subirlos también, yo no sé, me parece que podemos poner el 6, el 7, el 8 y el 9, justo antes de los temas confidenciales.

Sr. Muñoz Caravaca: Ya está el licenciado ahí afuera, doña Grettel, por eso lo ponemos de primero.

Sr. López Pacheco: Y lo de él son 15 minutos, es muy rápido.

Directora Presidente: Sí, pero y el otro, es que ese es el tema.

Sr. López Pacheco: No, si son 2, sí.

Directora Presidente: ¿Pero él trabaja aquí?

Sr. López Pacheco: No señora.

Directora Presidente: Ahora, las aprobaciones del 6, 7 y 8 eso votamos rapidísimo.

Sr. Muñoz Caravaca: Eso es rápido, doña Grettel, el 6, 7 y 8 son rápidos.

Directora Presidente: Sí, por eso, 6, 7, 8 y 9 antes de confidencial, me parece.

Directora Barrantes Castegnaro: No, pero él se está facturando por estar ahí sentado.

Sr. López Pacheco: Está cobrando... o separamos los confidenciales, también, que se vea solo el de él y después el suyo.

Directora Presidente: Me parece mejor ese punto.

Sr. López Pacheco: Okey, mejor entonces más bien usted me dice a dónde el tema confidencial y dejamos solo el que está planteado y luego pasamos después de Aurora de Luz el otro tema confidencial.

Sr. Muñoz Caravaca: Póngalo después del 10.

Sr. López Pacheco: Después del 10.

-
- 1 **Directora Presidente:** Pero perdón, está quedando...
- 2 **Sr. López Pacheco:** El confidencial del abogado que ese es muy rápido.
- 3 **Directora Presidente:** Subamos el 6, 7, 8, 9 y el 10, todo eso para arriba antes de,
- 4 todo eso para arriba después del punto confidencial.
- 5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo en realidad con el otro punto, que sí es lo
- 6 que hablé con vos temprano, yo insisto en que eso nos va a llevar horas de horas,
- 7 que nosotros deberíamos hacer una sesión privada para ver ese punto.
- 8 **Directora Presidente:** Puede ser que tomemos ese acuerdo ahora, pero sí quería
- 9 explicarlo.
- 10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Porque el problema está en que es lo que dice
- 11 Miguel y lo que dice Julián, que no pueden pasar 6 horas... bueno, nos ponemos
- 12 de acuerdo que cada uno va a hablar 10 minutos sobre cada tema.
- 13 **Directora Presidente:** Sí, de acuerdo, pero veámoslo ahorita en off y lo dejamos
- 14 definido ahí.
- 15 **Sr. López Pacheco:** Quedó de 11, después de lo de FOSUVI y antes de eso solo el
- 16 tema confidencial del abogado externo.
- 17 **Directora Presidente:** ¿En dónde está Aurora de Luz? ah, ya lo subieron, yo lo
- 18 pondría de 9, más bien.
- 19 **Sr. López Pacheco:** ¿Cuál?
- 20 **Directora Presidente:** El tema confidencial.
- 21 **Sr. López Pacheco:** Antes de Don Sergio.
- 22 **Directora Presidente:** Sí, es que eso es bien urgente.
- 23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Depende de lo que vaya a durar usted en el 9, porque hay
- 24 una pausa entre 8 y 10, porque los dos son tema FOSUVI.
- 25 **Directora Presidente:** Bueno, entonces tenemos que ser muy eficientes hoy.
- 26 **Sr. López Pacheco:** Sí, por lo mismo para llegar a estos puntos, sí, señora.
- 27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, al confidencial.
- 28 **Sr. López Pacheco:** No, aprobar el orden del día, el acta y ya luego se entraría al
- 29 tema confidencial.
- 30 **Directora Presidente:** Sí, entonces don Guillermo, por favor, para aprobar el
- 31 orden del día.
- 32 **Sr. López Pacheco:** No se le escuchó, don Guillermo.

1 **Director Alvarado Herrera:** Alcé la mano, Ministra, para opinar sobre en la
2 agenda.

3 **Directora Presidente:** Adelante, por favor.

4 **Director Alvarado Herrera:** Vea, dos cositas. Lo primero, era señalar que sigo
5 preocupado de que no se agenda la contratación del Gerente General de la
6 institución, el gerente ya se vio hace un poco más de 4 meses y no es
7 comprensible que ni siquiera hubiésemos empezado ya el concurso y peor aún
8 que la SUGEF ha señalado efectivamente uno de los temas de preocupación de
9 ellos, es no haber ido al proceso de contratación del Gerente.

10 **Directora Presidente:** Don Guillermo, lo interrumpo en ese punto, nada más
11 porque justamente ese es el tema confidencial que tengo hoy.

12 **Director Alvarado Herrera:** Okey y lo segundo es el tema del informe de SUGEF,
13 que hasta donde tenía entendido íbamos a empezar el análisis la semana
14 pasada, pero no hubo quórum el jueves y hoy tampoco viene, realmente yo
15 había señalado la necesidad, incluso de escuchar a las personas que están a
16 nuestro cargo, en exposición poder dar sus observaciones.

17 **Directora Presidente:** ¿Cuál punto es, perdón?

18 **Sr. López Pacheco:** El plan de acción sobre el informe SUGEF, ¿don Guillermo,
19 verdad?

20 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Está en el número 13.

21 **Directora Presidente:** Ya está incluido este tema también, los dos temas que le
22 preocupaban don Guillermo, están incluidos en la agenda.

23 **Director Alvarado Herrera:** Ah, perdón, no había visto ese segundo, gracias.

24 **Directora Presidente:** Entonces, más bien aprovechamos don Guillermo para
25 votar la agenda.

26 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

27 **Director Carazo Campos:** Doña Grettel y compañeros, con ese tema confidencial
28 del Gerente y este de la SUGEF, hoy no vamos a llegar a verlos, eso está claro, no
29 vamos a llegar a verlos. A mí me parece que deberían estar en una sesión, como
30 decía doña Lina, extraordinaria mañana en la mañana, en la tarde, donde sea...
31 que todos comprometamos a estar para sacarlo, porque eso es un tema de

discusión y el de la SUGEF es un tema de mucha discusión, porque hay muchos puntos que tienen que ser bien aclarados y tenemos que discutirlo.

Entonces a mí me parece que esos dos temas, si hoy no se van a ver, que no va a haber tiempo, doña Grettel, ojalá podamos definir un día lo más rápido posible para verlo, porque sí son de emergencia, tanto el Gerente como esto de la SUGEF.

Directora Presidente: Yo encantada, como les decía hoy, el tema es que cuesta bastante convocar, si nos comprometemos todos a hacer una sesión, por ejemplo... yo tengo Consejo de Gobierno por primera vez el miércoles, yo no sé si les sirve el miércoles.

Director Carazo Campos: Yo puedo el miércoles en la tarde, no sé los demás compañeros.

Directora Presidente: Yo podría el miércoles de 1 a 3, o de 5 a 6.

Director Arrieta Berrocal: Yo también puedo el miércoles de 1 a 3.

Directora Presidente: Miércoles de 1 a 3, o de 5 a 6.

Director Arrieta Berrocal: Yo a las 6 no puedo, de 1 a 3 sí.

Director Carazo Campos: De 1 a 3 yo puedo también el miércoles.

Directora Presidente: ¿Doña Lina?

Directora Barrantes Castegnaro: Estoy chequeando.

Directora Presidente: ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: No, lamentablemente yo tengo cita en el Calderón a la 1 de la tarde y si ustedes comprenderán que ahí uno llega y es atendido hasta que lo llame el doctor. Así que no sé a qué hora salgo y los dos puntos, por supuesto, me parecen valiosísimos para yo poder externar mi criterio.

Director Carazo Campos: ¿Y mañana?

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Mañana temprano?

Director Carazo Campos: En la tarde, no sé, cuando pueda doña Grettel.

Director Arrieta Berrocal: Yo mañana de 1 a 7 estoy en dos sesiones de dos Juntas Directivas que estoy.

Directora Presidente: ¿Y a las 11 de la mañana?

Director Arrieta Berrocal: A esa hora sí puedo, a la 1 sí me ocupo.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo 11 de la mañana sí puedo.

Directora Presidente: Don Marcos, don Guillermo, ¿mañana a las 11?

Director Carazo Campos: Yo puedo sacar el rato, mañana de 11 a 1.

Directora Ulibarri Pernús: Yo también.

Director Alvarado Herrera: Sí, yo también puedo.

Directora Presidente: Listo, mañana a las 11 de la mañana.

Director Carazo Campos: Listo, dejamos esos dos temas para mañana, avancemos lo que podamos avanzar y aprobado en firme la propuesta.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme también.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Gracias, entonces don David, hay de sacar el tema confidencial mío y sacar el 13 de SUGEF. Bueno entonces empecemos...

Sr. López Pacheco: Con el acta.

2º Lectura y aprobación del acta de la sesión N°12-2026 del 23 de febrero de 2026

Directora Presidente: La aprobación del acta número 12 del 23 de febrero, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada.

Directora Presidente: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Directora Presidente: Listo, ahora sí, tema confidencial, gracias.

3º Tema confidencial de Junta Directiva- (Informe final del Órgano Director del procedimiento administrativo PA-EA-001-2024)

[A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del artículo 6° de la Ley General de Control Interno, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y el Lic. Esteban Villalobos Fernández en su condición de Órgano Director, con el propósito de conocer un tema declarado confidencial, relacionado con Informe final del Órgano Director del procedimiento administrativo PA-EA-001-2024. Por consiguiente, se retiran de la sesión los señores Muñoz Caravaca, Ávalos Rodríguez, González Zumbado, Masís Calderón, Araya Rodríguez, Castro González y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

Se retira de la sesión el señor Villalobos Fernández y, de conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1**, con carácter confidencial y que se anexa a esta acta]

4° Solicitud de aprobación de 36 bonos extraordinarios individuales y 3 casos de segundo bono familiar de vivienda

[Se reincorporan a la sesión los señores Muñoz Caravaca, Ávalos Rodríguez, González Zumbado, Araya Rodríguez, Castro González y López Pacheco; y se integran las señoras Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; así como la señora Paola Araya Villegas, jefe del Departamento de Análisis y Control]

Sr. López Pacheco: Okey, sería la aprobación de 36 bonos extraordinarios individuales y 3 casos de segundo bono.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, para hacer un breve análisis ahora que está aquí Paola en frente, ella y todo el Departamento completo del DAC fueron los que estuvieron presentes en la Expoconstrucción, todo el Departamento completo. Tuvieron alrededor de aproximadamente 1.500 consultas, fue el saldo total de todos los 4 días de la Expoconstrucción, para mí eso fue un total éxito.

Directora Presidente: Totalmente de acuerdo con eso, un agradecimiento de verdad a Paola, muchísimas gracias y llévele el agradecimiento a todo el

Departamento, por favor. Yo estuve por ahí, el stand estuvo muy bonito, por supuesto que tenemos un montón de cosas que mejorar para el siguiente año, pero fue una muy buena primera vez, ¿cómo le fue con la cantidad de gente que llegó?

Sra. Araya Villegas: Bastante.

Sr. Ávalos Rodríguez: Fila y todo.

Directora Presidente: A mí me hizo llegar la Cámara de Construcción una foto, pero del INVU y la fila del INVU era una cosa increíble... yo, "Pásame el BANHVI", pero nunca me pasaron nada.

Director Arias Varela: Nosotros teníamos de vecinos a la Cámara de Construcción, estaban en diagonal y un día conversando con ellos estaban muy contentos, dicen que con entidades y demás, no tenían el volumen que estábamos recibiendo nosotros, es una buena imagen para nosotros.

Directora Presidente: Exacto, un éxito estar ahí.

Sra. Araya Villegas: Sí, fue un éxito, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Un gran esfuerzo, en 4 días se logró el trabajo de un mes y medio, pero se logró y los muchachos respondieron excelente.

Directora Presidente: Pregunta, ¿ellos trabajaron todo el fin de semana?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí.

Directora Presidente: ¿Se paga algo?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, señora, todo lo que son viáticos y extras.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias, Paola y felicidades. Bueno, entonces vamos a lo que vinimos.

Sra. Araya Villegas: Vamos a presentar 36 bonos extraordinarios individuales, por un monto de \$729.797.680,10 (Setecientos veintinueve millones setecientos noventa y siete mil seiscientos ochenta colones con diez céntimos) y son las entidades... vamos a presentarlo acá de una vez. Mucap, 27 casos, todos compra de lote y construcción, extrema necesidad.

Asepanduit, 1 caso, este es compra de lote y construcción. Coopegrecia, 3 casos e igual, 3 casos compra de lote y construcción.

Coopenae, 2 casos, para eso tenemos un caso de extrema necesidad y un caso adulto mayor. Coopeande 1, tiene 1 caso también de compra de lote y

1 construcción. Banco Popular, 1 caso, extrema necesidad, compra de lote y
2 construcción. INVU, 1 caso, compra de lote y construcción y luego serían los 3
3 casos de segundo bono, por \$27.900.000 (Veintisiete millones novecientos mil
4 colones), eso serían 2 casos de Grupo Mutual, dos casos de segundo bono por
5 viviendas construidas en este material de bambú y 1 caso este de Mutual
6 Cartago de Ahorro por un caso segundo bono por discapacidad. Serían esos los
7 casitos.

8 **Directora Presidente:** Perfecto, muchísimas gracias.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, los cinco casitos de PROERI también.

10 **Directora Presidente:** Pero tenemos que tomar primero el acuerdo de este y
11 después los otros. Don Guillermo... ah, perdón, don Mauricio.

12 **Sr. González Zumbado:** Paola, una consulta, el caso de doña Xenia Esquivel
13 Fonseca, es una adulta mayor y que es compra de vivienda existente, me llamó
14 la atención porque es una vivienda de 42 metros, pero de tres cuartos el caso de
15 ella y es una adulta mayor sola, no sé si ese tiene las condiciones de adulto
16 mayor, porque dice que vive en algún lugar alquilado que no tiene las
17 condiciones, supongo que la casa la tienen que adaptar.

18 **Sra. Araya Villegas:** Sí, porque es una adulta mayor sola, si gusta voy a revisar el
19 caso, porque no tengo el detalle por qué la construcción salió con tres
20 habitaciones, ¿eso es lo que hice el informe, tres habitaciones?

21 **Sr. González Zumbado:** Sí, y es una vivienda existente, ubicación Nuevo Tablazo,
22 casa 3E.

23 **Sra. Araya Villegas:** Eso tiene que ser porque no fue construida previamente con
24 las condiciones que se rige a nivel de la ley, sino que ya estaba así.

25 **Sr. González Zumbado:** Por eso, esa es la duda, porque es vivienda existente, es
26 de 42 metros, tiene tres cuartos y no dice si tiene o no las condiciones para
27 adulto mayor.

28 **Sra. Araya Villegas:** Voy a revisar, ¿cómo se llama el caso de la señora?

29 **Sr. González Zumbado:** Esquivel Fonseca Xenia.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez sería dejar ese por fuera del grupo.

31 **Directora Presidente:** Exactamente, eso iba a pedir, que aprobáramos los otros
32 35 y este caso no.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ese lo revisamos, Paola.

2 **Directora Presidente:** Listo, perfecto. Don Guillermo, adelante, por favor.

3 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.

4 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.

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

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

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

8 **Director Arias Varela:** Aprobado en firme.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.

10 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva
11 toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora
12 Araya Villegas]

13 **Directora Presidente:** Listo, gracias. Ahora vamos con los 5 de PROERI.

14 *****

15
16 **5° Solicitud de aprobación de 5 bonos extraordinarios individuales en las Barras**
17 **de Tortuguero**

18
19 [Se incorpora a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del
20 FOSUVI]

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo tengo una duda sobre PROERI, ¿nosotros
22 no habíamos hablado en algún momento sobre las formalizaciones para la
23 gente de PROERI, sobre poder nosotros pagar la formalización si alguien no
24 tiene plata?

25 **Directora Presidente:** Ya de por sí tenemos proyecto de ley, que es la ley nueva
26 en esa línea, Lina.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero todavía no sucede así.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿De poder pagar el 100% de formalización de los casos?

29 **Sra. Masís Calderón:** Sí se puede.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Sí se puede?

31 **Directora Presidente:** La pregunta de Lina es si en los otros casos de PROERI se
32 ha hecho ya eso así.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, y si se puede hacer, si alguien dice, "Yo no tengo cómo pagar mi formalización", ¿sí se puede hacer?

Directora Presidente: Ahora ya podemos hacerlo, no solo para PROERI, reitero, sino para todos, porque hay una ley nueva aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Ya, aprobada, firmada, publicada?

Directora Presidente: No sé, eso no sé, ¿ya está publicada?

Sra. Masís Calderón: Bueno, está la modificación del artículo 9, me parece que es la que se permite que podamos cubrir lo que son las titulaciones para este tipo de población, no solamente que habíamos hablado los del INVU y lo de PROERI.

Directora Presidente: Pero la ley esa que salió nueva, ¿en qué estado está esa ley, doña Ericka?

Sra. Masís Calderón: Esa todavía no la hemos visto publicada.

Directora Presidente: Puede ser que no esté publicada, porque se acaba de aprobar.

Sra. Masís Calderón: Y estaba para firma, creo que nos habían dicho de Leyes y Decretos que ya se había firmado, pero que estaba para publicarse en esta semana, me parece así. Entonces déjeme nada más verificar doña Lina y le digo si ya está, porque tenemos tres leyes que están ya firmadas, la semana pasada nos dijeron de Leyes y Decretos de Casa Presidencial, pero que teníamos que revisar esta semana si ya estaba publicada.

Directora Presidente: Gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Ya casi viene Mariella y Esteban, son los van a presentar para presentar.

Directora Presidente: ¿Y no podemos ir avanzando con otro?

Sr. Muñoz Caravaca: Todos son temas FOSUVI, ya está subiendo.

Directora Presidente: Siempre díganle antes, chicos, que estén aquí antes para no atrasar a la Junta.

Sra. Masís Calderón: Nosotros tenemos dos casos, lo podemos mencionar, que sí es urgentísimo, lo de SEICO y lo de Caña Real, que sí me parece que hoy sí o sí tenemos que verlo, doña Grettel, eso lo habíamos puesto en el tema de Junta Directiva de primero, porque no podemos atrasarnos más.

1 Uno, el tema de SEICO que era una modificación de un acuerdo de Junta
2 Directiva, que ya la Contraloría nos ha pedido y ya ustedes conocieron ese tema,
3 ya no podemos atrasarlo más y después el otro para que atendieran ustedes...
4 yo tenía que remitir, ya lo remití desde principios de enero, la propuesta de
5 acuerdo de Junta Directiva para que ustedes le brindaran la propuesta al señor
6 de Caña Real. Entonces solamente que ustedes conozcan la redacción del
7 acuerdo y le puedan contestar.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Por ahí si son 6:15 y no hemos visto estos 2 temas, si me
9 gustaría doña Grettel tratar de verlos.

10 **Directora Presidente:** Doña Mariella, adelante, por favor.

11 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Cómo está todos? buenas tardes. Esta es la solicitud de
12 aprobación de 5 bonos extraordinarios individuales en las Barras III, son parte
13 del programa PROERI y estos eran 5 casos que se habían quedado rezagados
14 del grupo que aprobamos en diciembre; la entidad autorizada es Fundación
15 Costa Rica-Canadá y el desarrollador es Somabacu. Esto es un poco la línea de
16 tiempo del trámite, está el trámite completo del grupo desde que entró el 13 de
17 junio del 2025... como les digo, estos eran 5 casitos que se habían quedado
18 rezagados; la propiedad está a nombre de JAPDEVA, estamos con un caso en
19 Colorado, Pococí y cuatro casos en Siquirres.

20 Tenemos las unidades habitacionales, una de 47.2 metros cuadrados, una de
21 47.73 metros cuadrados, dos de 56.02 y una unidad de 71.12 metros cuadrados,
22 eso suman las cinco soluciones habitacionales, ahí están la ubicación exacta de
23 estas soluciones habitacionales en Colorado, en San Francisco de Tortuguero,
24 en Parismina y en La Lucha.

25 Sobre el acuerdo de uso del terreno, cada beneficiario cuenta con un acuerdo
26 que establece las condiciones, para que las familias que hayan habitado
27 históricamente bienes de JAPDEVA, en un usufructo del INVU, puedan recibir el
28 bono de vivienda; se define compromiso de las familias, el uso exclusivo como
29 vivienda familiar, el buen mantenimiento y el respeto de las normas de
30 convivencia y cumplimiento las restricciones del Sistema y este regula el uso y
31 disposición de la vivienda, durante el plazo legal y formaliza la coordinación
32 institucional para la ejecución del proyecto de Barras en el Caribe.

Las Barras del Tortuguero, San Francisco y Barra del Parismina se ubican en el Parque Nacional Tortuguero, la Barra del Colorado Norte y Sur se localizan dentro de los límites del Refugio Nacional de Vida Silvestre Barra del Colorado, el cual forma parte del Área de Conservación Tortuguero.

La construcción de las viviendas en las comunidades de Colorado Norte y Colorado Sur, se requirió por parte del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, la gestión de la viabilidad ambiental ante la Secretaría Técnica Nacional, la cual fue otorgada mediante la resolución de SETENA del 21 de julio del 2021.

Estas son las tipologías constructivas; la vivienda de adulto mayor y persona con discapacidad, estas viviendas son en madera en todos sus elementos estructurales, cerramientos y componentes complementarios, pisos y paredes y tiene una distribución interna de un aposento continuo de sala, cocina, comedor, dos dormitorios, un área de baños y un área de pilas, y esta es la otra vivienda, es el modelo designado como ZBA, al igual que el anterior, es en madera en todos sus elementos y ésta también viene con la diferencia que esto tiene dos niveles, tiene un dormitorio en primer nivel y un dormitorio en segundo nivel, toda el área social de sala, comedor, cocina y baños están en un primer nivel.

Esta es la vivienda ZI 2D, en donde tiene el aposento continuo de sala, comedor, cocina en un primer nivel con el baño y tiene dos dormitorios en la parte de segundo piso, en la parte superior; la siguiente vivienda es la PCD 3D, que esta es una persona con discapacidad y tres dormitorios, vive en un núcleo numeroso, esta vivienda al igual que la anterior, todos sus componentes son en madera, esta tiene rampa de acceso, un aposento continuo de sala, comedor, cocina, tres dormitorios, un cuarto de baño amplio, área de pilas y tendido.

Dentro del cronograma de ejecución para el grupo total, era de 40 semanas y estos son los detalles de los costos de transporte y acarreo; en monto total de estos cinco casos, sería de ₡121.152.646,66 (Ciento veintiún millones ciento cincuenta y dos mil seiscientos cuarenta y seis colones con sesenta y seis céntimos).

Así las cosas, considerando la documentación presentada por Fundación Costa Rica–Canadá en su calidad de entidad autorizada y con base en la revisión técnica realizada para el grupo de Barras III Tortuguero, específicamente estos cinco casos, se confirma el cumplimiento de la normativa aplicable, por lo tanto, se solicita el financiamiento correspondiente por un monto total de \$121.152.646,66 (Ciento veintiún millones ciento cincuenta y dos mil seiscientos cuarenta y seis colones con sesenta y seis céntimos), gracias.

Directora Presidente: Gracias, Mariella. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Sr. López Pacheco: ¿Don Marcos?

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, aprobados 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° 3** que se anexa a esta acta]

Directora Presidente: Listo, gracias.

Sra. Salas Rodríguez: Okey, continúo, esta es la solicitud de aprobación de 16 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena, Alto Chirripó.

6° Solicitud de aprobación de 16 bonos extraordinarios individuales en el territorio indígena Chirripó

Sra. Salas Rodríguez: La entidad autorizada es Fundación Costa Rica–Canadá y la empresa constructora Brenes & Morgan Sociedad Anónima, al igual que la anterior, tiene toda una línea de tiempo con las características, estos casos ingresaron el año pasado y habían quedado para este año por asuntos presupuestarios.

El propietario registrado en la Asociación de Desarrollo Integral de la Reserva Indígena Cabécar de Chirripó, Turrialba, Cartago, tenemos 10 casos en Chirripó, Turrialba y 6 casos en Matama, Limón; siete de estos son de 42 metros cuadrados y nueve de estos de 50 metros cuadrado, lo que hace un total de 16 soluciones habitacionales; ese es el territorio indígena Alto Chirripó.

Para las viviendas de dos dormitorios, es una vivienda en madera en todos los elementos estructurales, cerramiento y componentes complementarios, pisos y paredes, tiene una distribución de sala, comedor, cocina, dos dormitorios, pilas, ducha y letrina... este tiene un costo unitario sin gastos operativos de ₡14.837.855,62 (Catorce millones ochocientos treinta y siete mil ochocientos cincuenta y cinco colones con sesenta y dos céntimos).

La segunda vivienda es la de 51 metros, también como la anterior, en madera en todos sus componentes, la distribución tiene sala, comedor, corredor, cocina, tres dormitorios y un área externa de pilas, ducha y letrina, un costo unitario de ₡16.534.354,06 (Dieciséis millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos cincuenta y cuatro colones con seis céntimos).

El detalle de la ubicación, este es el territorio, es de los territorios de más difícil acceso, Alto Chirripó, los costos promedio de transporte y el acarreo asociados a las viviendas que se construyen en dicho territorio, son considerados por la entidad autorizada dentro del costo total de las viviendas.

Así las cosas, entonces para estos 16 casos tenemos un costo total de ₡259.536.669,57 (Doscientos cincuenta y nueve millones quinientos treinta y seis mil seiscientos sesenta y nueve colones con cincuenta y siete céntimos) y una duración total de 26 semanas, teniendo 5 semanas de trabajos preliminares y 21 semanas del proceso constructivo.

La recomendación sería, a partir de la documentación presentada por la entidad Fundación Costa Rica-Canadá, en su calidad de entidad autorizada del Sistema y de la revisión técnica realizada para el grupo de casos indígenas, se confirmó el cumplimiento de la normativa aplicable, en virtud de lo anterior y conforme lo dispuesto en el artículo 59, se continúa con el trámite de remisión del proyecto a la Gerencia General para que sea sometido para conocimiento y resolución de la Junta Directiva.

El financiamiento solicitado corresponde a 16 bonos de extrema necesidad para las familias Cabécar de Alto Chirripó, por un monto total de \$259.536.669,57 (Doscientos cincuenta y nueve millones quinientos treinta y seis mil seiscientos sesenta y nueve colones con cincuenta y siete céntimos). Eso es doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Gracias, entonces sometemos a aprobación, don Guillermo.

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

Directora Presidente: ¿Don Marcos?

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: ¿Don Miguel?... no está en este momento.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

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

Sr. López Pacheco: Sigue Aurora de luz, sería.

7° Propuesta de regularización registral y corrección de la situación catastral del proyecto Aurora de Luz

[Se retiran temporalmente de la sesión los Directores Alvarado Herrera y Ulibarri Pernús; y se incorporan los señores Esteban Serrano Chavarría y Sebastián Barahona Martínez, funcionarios del Departamento Técnico]

Sra. Salas Rodríguez: Para este punto me acompaña Esteban Serrano.

Sr. López Pacheco: Don Guillermo está pidiendo la palabra. Adelante, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, don David, señalaba que como lo he hecho anteriormente, en forma preventiva voy a retirarme de conocer este tema, me avisa don David, por favor, cuando tengo que reincorporarme, gracias.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Es de Davivienda este tema?

Sr. López Pacheco: Sí, señora.

Directora Ulibarri Pernús: Yo me retiro también, me avisan, por favor.

Sra. Masís Calderón: Quería informar a la Junta Directiva igualmente para que fuera de conocimiento, la semana pasada nos trasladaron del Ministerio Público la solicitud de esta denuncia que presentó la empresa Davivienda, nos solicitó a la Unidad de Comunicaciones... no sé por qué llegó ahí, pero le llegó la solicitud a la Unidad Comunicaciones y a la Directora Administrativa, que le remitiéramos a ellos una certificación de todos los proyectos que han sido conocidos por esta Junta Directiva de Davivienda del 2024 y 2025, igual los dictámenes que ha emitido esa Asesoría Legal en relación con las islas y unos acuerdos de Junta Directiva que ya yo lo solicité, porque es en relación con la denuncia que fue presentada en contra de los dos Directivos...

Directora Presidente: Esa notificación que llegó del Ministerio Público es por la denuncia contra ellos.

Sra. Masís Calderón: Sí, ellos ya nos pusieron en conocimiento y nos dijeron que ya es de conocimiento del Ministerio Público, que ya están dándole traslado a los señores Directores y que ya están siendo investigados, para que los señores Directores sepan que pareciera que dieron traslado, no es de mi conocimiento, pero pareciera que ya están haciendo investigaciones de la denuncia que fue interpuesta, porque ya a la Administración de este Banco le están pidiendo información para iniciar con la investigación.

Directora Presidente: Gracias, adelante.

Sr. Serrano Chavarría: Buenas tardes, compañeros, en este caso traemos lo que es la regularización registral y corrección de la situación del catastro del proyecto Aurora de Luz, los solicitantes en este caso la entidad autorizada es Fundación Costa Rica-Canadá, el desarrollador en este caso es constructora Davivienda S.A.

1 Acá tenemos un poco lo que es la línea de tiempo, la solicitud ingresó el 23 de
2 enero del 2026, el ingreso por parte de la entidad; el 17 de enero de 2026 se tuvo
3 la revisión del informe topográfico de la empresa constructora y el 18 de febrero
4 de 2026, se tuvo reunión con la empresa, el topógrafo de la empresa, la entidad
5 autorizada y BANHVI.

6 Un poco el contexto, tenemos que la solicitud de criterio es el siguiente, la
7 entidad solicita criterio sobre la diferencia a nivel catastral del nuevo plano, la
8 propuesta es regularización registral y catastral que restablezca concordancia
9 entre la realidad física del terreno y la información registral vigente.

10 Situación actual de levantamiento y advertencia administrativa, acá con este
11 proyecto tenemos una situación particular; tenemos que la finca, el proyecto se
12 tramitó en el 2019 y posterior a eso cuando se quiso hacer el trámite de informar
13 al permiso de la finca involucrada mediante una reunión registral y catastral de
14 fincas, se encontró que una de las fincas tenía un traslape.

15 En este caso se procederá a lo que es el levantamiento de advertencia
16 administrativa por sobreposición, posteriormente se efectuará la segregación
17 del lote correspondiente y se pondrá conforme está en sitio la topografía.

18 De una forma un poco más visual, acá tenemos que la línea roja es el terreno o
19 las colindancias que tenemos el sitio como tal y la línea verde es el [inentendible]
20 es la diferencia entre plano actual y lo que tenemos en registro.

21 Aquí tenemos que denotar la coincidencia de los linderos con el plano catastral,
22 el G-199 4571-2017, con la realidad física delimitada por cercas y elementos
23 existentes, este sería la línea roja que tenemos actualmente, que eso sería lo que
24 tenemos físico ahorita en el terreno. Posteriormente se identifica lo que es una
25 discrepancia con los planos agregados de la finca madre, en este caso el G-
26 21104-000; además, hay una diferencia en el área resultante digitalizada del
27 derrotero, con respecto al cajetín del plano catastro.

28 De una manera un poco más gráfica tenemos que este es el diseño de sitio que
29 tenemos ahorita del proyecto como tal, esta área que tenemos delimitada acá
30 corresponde al área que también tenemos de pozos, que es el área de retiro del
31 pozo y tenemos en la parte verde lo que es el área de parque; esta situación del
32 traslape se nos está dando exactamente en este punto específico del proyecto,

1 lo cual no incide con el tema de los planos catastróficos de las áreas
2 residenciales como tal... prácticamente esto es un área residual del proyecto, sin
3 embargo, se está dando ese traslado y lo que se busca con esta presentación es
4 que el proyecto quede según la normativa y según registro.

5 Como pueden ver, como lo comenté anteriormente, es en el área de retiro de
6 pozo y en el área de parques, por lo tanto, no afecta el área residencial, como
7 pueden ver, el área residencial es todo lo que está delimitado en color blanco en
8 todo el plano de sitio.

9 Acá tenemos un zoom de lo que es la situación, acá tenemos que esta es el área
10 de retiro del pozo, esta es el área de parque, como pueden ver allá, la línea roja
11 sería esta de limitación que tenemos actualmente y la línea verde, que ven allá,
12 sería el detalle donde se está traslapando el plano, que esa sería el área que
13 estaríamos corrigiendo con el tema del traslape.

14 Acá tenemos las discrepancias identificadas, tenemos que la discrepancia
15 identificada corresponde específicamente de los lotes 34 al 43; recordemos que
16 estos lotes son lotes de terceros, no corresponden a lotes del proyecto como tal;
17 luego tenemos que es una área destinada a las zonas de retiro del pozo, de la
18 Asada de Palestina y la zona de parque de la Municipalidad de Carrillo, o sea, no
19 está impactando en nada lo que es el proyecto, ni en el área urbanizada de
20 nosotros.

21 Tenemos que el área inicialmente inscrita correspondía a 71,576 metros
22 cuadrados y está resultando actualmente, si hacemos la modificación de plano,
23 en 71,128,29 metros cuadrados, que corresponden a una diferencia de 447,71
24 metros cuadrados... la modificación no afecta el desarrollo del proyecto, como lo
25 comenté anteriormente, no afecta ningún lote residencial como tal y al no ser
26 área urbanizable, esto corresponde a zona de protección y parque en este caso.
27 Luego tenemos que la situación del traslape podría evidenciarse formalmente
28 cuando el cantón sea declarado como zona catastrada, esto pasaría
29 evidentemente si esto no se modifica en este momento y se deja tal cual está,
30 pero por eso estamos haciendo la advertencia para que se realice la
31 modificación.

1 La situación se podría dar o el traslado que se podría encontrar, ya cuando la
2 zona se declare como catastrada, en el momento en el cual la inconsistencia
3 obviamente se daría en el plano registral y quedaríamos expuestos.

4 El origen de la inconsistencia, la reunión de fincas dio origen a la finca donde se
5 desarrolla el proyecto, se llevó a cabo en 1996, por lo que la finca madre viene
6 acariciando esta inconsistencia histórica, o sea, esto es una situación que
7 prácticamente no se podía evitar, desde que se compró el lote para el desarrollo
8 del proyecto ya venía esta inconsistencia de una vez con el plano catastrado.

9 Esta situación se considera que no era previsible, ni imputable a la empresa
10 constructora que ejecutó los levantamientos topográficos, con base en la
11 información registral y disponible en el momento; la disminución de área
12 representa el 0,63% de la cabida inscrita.

13 Valoración económica: en este caso en específico, como les indiqué, el proyecto
14 se tramitó en el 2019; se aprobó en el 2021; el 25 de noviembre del 2021 en este
15 caso fue el avalúo realizado por el ingeniero Luis Alfredo Oreamuno, que
16 recomendaba un valor promedio de ₡9.700 (Nueve mil setecientos colones) por
17 metro cuadrado, esto para el área donde era urbanizable... este informe
18 asignaba valores diferenciados según el tipo de área y su aprovechamiento.

19 Al tratarse de una área diferenciada como un área no aprovechable, o sea, lo que
20 era el retiro del pozo y lo que eran área de parques en las colindancias, en este
21 caso en específico se le asignaba un monto de ₡8.446,68 (Ocho mil
22 cuatrocientos cuarenta y seis colones con sesenta y ocho céntimos) por metro
23 cuadrado, obteniendo un valor final de ₡3.781.661,62 (Tres millones setecientos
24 ochenta y un mil seiscientos sesenta y un colones con sesenta y dos céntimos),
25 la disminución económica representa un 0,54% del valor total recomendado en
26 ese momento.

27 En este caso, el criterio del Departamento Técnico, es necesaria la elaboración
28 de un nuevo plano catastro que incorpore las correcciones de técnicas,
29 asegurando la concordancia entre la realidad física, la información catastral, la
30 información registral, adicionalmente no se detectan irregularidades en la
31 propuesta para el levantamiento y la advertencia administrativa que realiza la
32 entidad autorizada y en este caso solo quedaría la explicación por parte de

nuestro Departamento Legal, en relación a si el criterio del Departamento Técnico corresponde y sí vamos en la línea de generar la modificación del plano.

Directora Presidente: Gracias, Esteban. Doña Ericka.

Sra. Masís Calderón: Vamos a ver, yo hice una pequeña presentación, pero efectivamente en cuanto al criterio técnico no tenemos que hacer referencia, porque eso efectivamente es técnico. Ante la consulta que se nos hace, yo emití el criterio AL-029 del 2026 el día viernes, en la cual nos consulta la Dirección FOSUVI, si era viable la solicitud que estaba haciendo la entidad autorizada y efectivamente la empresa constructora, en cuanto a que si era jurídicamente viable hacer la reunión de fincas y luego la segregación, para solucionar tanto la advertencia administrativa como el traslape.

Efectivamente, nosotros indicamos que esa era la única posibilidad jurídica que había para solucionar tanto, principalmente la advertencia administrativa que se dio en el 2025 o 2024, me parece que es el expediente que surge a través de una denuncia que interpone la señora propietaria del inmueble contiguo, donde se encuentra el pozo y posteriormente, para hacer la permuta, que es lo que tenemos que hacer.

Entonces efectivamente, no existe otra posibilidad jurídica y es la figura correcta para poder llevar a cabo la corrección del error material que se da.

En cuanto a lo que señalamos de si este error que se da, la advertencia administrativa, ese traslape que se da era posible detectarlo, ya sea por la empresa constructora, la entidad autorizada o incluso el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, no, no es viable, no es viable ni siquiera por el mismo Registro Público, que cuando sacan planos y diseños, esto es un tema netamente catastral, que cuando vamos al estudio del expediente administrativo que tiene el Departamento de Catastro, ellos dicen que es un tema de [inintendible], que incluso no solamente ellos con el tema de la denuncia que interpone en su momento el 2024, la [inintendible], registral, es que ellos pueden hacerlo con los métodos que ellos tienen o los sistemas que tienen el Departamento de Catastro.

Entonces no es un tema de que pueda ser previsible o detectado a simple vista por los ingenieros del Departamento Técnico y que pueda ser imputable de

alguna de las partes, por eso es que nosotros señalamos que efectivamente tiene que llevarse a una corrección ahora, ya después de su proyecto había sido ejecutado, que eso es un tema de buena fe, no es un tema de un error material y que efectivamente para poderlo corregir, pues hay que hacer este tema de movimiento de reunión de fincas, luego segregación y posteriormente... ¿cómo se llama? la reunión y la segregación, para que se puedan devolver a los señores de la empresa constructora el área que corresponde y que podamos entregarle al AyA el área donde se encuentra el pozo. Entonces jurídicamente ese es el procedimiento que corresponde.

Sr. López Pacheco: Doña Eloísa, todavía no ha terminado el tema, si quiere se retira y yo le aviso.

Sra. Masís Calderón: Sí, lo que hay que hacer don David, es que en ese tema hay que sacarlos, ellos tienen que salirse del todo o sacarlos nosotros.

Directora Presidente: Creo que es un tema de responsabilidad.

Directora Barrantes Castegnaro: Pero nos perjudica a nosotros como Junta.

Sra. Masís Calderón: Sí, porque eventualmente, si por ejemplo ellos, los señores que presentaron la denuncia eventualmente se dieran cuenta que incluso a la hora de votar, si sería un tema de responsabilidad porque ellos están recusados.

Directora Presidente: No, pero ya no está.

Sr. Serrano Chavarría: ¿Listo, doña Ericka?

Sra. Masís Calderón: Sí.

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, al ser positivo el criterio técnico, en este caso, la recomendación del Departamento Técnico es la elaboración de un nuevo plano catastro, al ser positiva tanto la posición de nuestro Departamento Legal como el Departamento Técnico, lo que se considera en este caso es, se recomienda aprobar un financiamiento adicional mediante una reserva de ₡2.000.000,00 (Dos millones de colones) liquidables, para realizar lo que son los trabajos correspondientes a la solución del tema del traslape y así solucionar el tema y continuar con el proceso de la finca de Aurora de Luz, eso sería.

Directora Presidente: ¿Pero el acuerdo cuál sería?

Sr. Serrano Chavarría: El Departamento en este caso lo que recomienda es una reserva de ₡2.000.000,00 (Dos millones de colones) para realizar lo que son los

trabajos de solución del traslape, esto quedando como una reserva liquidable para que se hagan los trabajos.

Sra. Masís Calderón: Hay que autorizar, porque los terrenos están en un fideicomiso, a la Junta Directiva tiene que autorizar a la Administración para hacer la reunión de la finca con los folios reales.

Sra. Salas Rodríguez: Lo definen así o lo dicen de acuerdo con la metodología expuesta, ¿cómo tiene que quedar el acuerdo, así de específica?

Sr. López Pacheco: Que quede el detalle, creo que es más clarito.

Sra. Masís Calderón: Sí, es uno, reunión de las fincas con los folios reales, 223, 651... bueno, el Partido Guanacaste 223, 651 y 96.751, con eso se subsanaría tanto el aspecto topográfico como registrar.

Posteriormente, hacer el levantamiento de la advertencia administrativa por sobreposición de las fincas, luego levantada la advertencia administrativa se procedería a hacer la segregación de lote, que correspondería a la consultora Davivienda conforme a los planos y los actos notariales que resulten procedentes y esto obviamente, hacer la reunión de las fincas e incluirlas al fideicomiso de administración de garantías; y después hacer la exclusión del fideicomiso de administración de garantías, hay que excluir el lote con la segregación para la constructora Davivienda y el financiamiento adicional.

Sr. López Pacheco: \$2.000.000,00 (Dos millones de colones).

Sra. Salas Rodríguez: Y aprobar el financiamiento adicional liquidable.

Sr. Muñoz Caravaca: En resumen, señores Directores, aquí por el error que hubo original en el plano, se va a agregar la finca que adquirió Davivienda, que era porque estaba el acceso en una finca privada, fue un error que se hizo en el plano original, ellos adquieren esa finca, la están dando a la finca madre del proyecto, se va a hacer una reunión de fincas y a su vez se va a segregar una parte que es correspondiente al proporcional de esa finca que ellos están donando, por decirlo de alguna manera y de paso se está corrigiendo ese traslape que había entre esa fila de fincas que están en frente a calle.

Entonces todo eso se está haciendo, es parte del análisis técnico, es un análisis bastante exhaustivo, porque a la hora de que el topógrafo llegó, fue donde se dio cuenta que había ese pequeño traslape... es una fila muy pequeña, pero sí

1 está traslapando la finca de afuera con la finca madre. Estamos haciendo esos
2 tres actos para poder entonces ya regularizar la finca completa.

3 **Sra. Masís Calderón:** Ahí tal vez está resumido, señores miembros de la Junta
4 Directiva, en esta presentación que yo ya había hecho con los tres actos, para
5 que les quede tal vez ahí un poco resumido, reunión de las dos fincas, el
6 levantamiento de la advertencia administrativa que es lo fundamental para que
7 podamos hacer luego el traspaso del lote al AyA y, tercero, una vez levantada la
8 segregación del lote y traslado a la constructora Davivienda. Esto igual,
9 entrando todo al fideicomiso y luego saliendo al fideicomiso, porque todos los
10 lotes se encuentran en un fideicomiso de administración de garantía, para que
11 lo tengan como más claro.

12 **Directora Presidente:** Don Marcos adelante... don Marcos y después Marisol.

13 **Director Carazo Campos:** Primero las damas.

14 **Sra. Castro González:** Marcos, mi consulta era al inicio y fue aclaraba con el tema
15 de que son liquidables, así que adelante, Marcos, todo claro.

16 **Director Carazo Campos:** Gracias. Esteban, yo solo quería ver el tema de una
17 filmina que pusiste de los costos, para ver qué es lo que están haciendo con el
18 tema de los costos porque no me quedó muy claro, porque dices que 1.54 va a
19 ser la diferencia del porcentaje que se pagaría más o se pagaría menos...

20 **Sr. Serrano Chavarría:** Don Marcos, sería menos, aquí el problema catastral que
21 estamos teniendo, es justamente en las áreas residuales, en este caso, en el área
22 de reserva de pozo y en el área de parques, como podemos ver en la imagen
23 que está aquí resaltada en color negro, donde está el CAD... ahí tenemos que
24 esos son los lotes que se están afectando; la línea roja es lo que tenemos en sitio,
25 que sería en este caso las cercas que teníamos que estaban desde el plano
26 original y en verde, tenemos ya la información registral oficial.

27 Entonces esta área sería la que se está metiendo en nuestro proyecto, el área
28 verde, es lo que está afectando, lo que está quitando de la parte del área reserva
29 del pozo y el área de parques, sería el área que se está afectando, lo que usted
30 puede ver en color verde, en la línea verde que se está metiendo en nuestro
31 proyecto.

Lo que se ve como lotes, son lotes externos de terceros, que para nosotros no son lotes de nuestro proyecto; nuestro proyecto es todo el que está en la parte de atrás, pero esto es en la parte del frente del proyecto, que son los lotes que habían quedado en las áreas del frente, que por un error del topógrafo inicial, como lo comenté en diapositivas atrás, en 1996 cuando se realizó el plano de catastro, la línea roja en teoría, era más bien lo que existía en sitio y en línea verde es lo que está a nivel registral, por lo tanto, en sitio todo coincide; sin embargo, a la hora de irse a la revisión registral, tenemos una diferencia de áreas, en la cual el área que nosotros habíamos tenido inicialmente se reduce en 400 metros aproximadamente.

Entonces más bien, estamos teniendo menos área, pero la corrección del plano debe hacerse por una situación de que si no se hace ahorita, posiblemente a futuro cuando ya sea una zona catastrada se va a evidenciar y vamos a tener que volver a recatastrar los planos de nuevo.

Sería una situación que se puede corregir ahorita, que porcentualmente no llega ni al 1% del total de la finca, igualmente ya sea en área como en la parte de la parte financiera, más adelante creo que está... ese ya es un zoom de la zona que se ve afectada, como pueden ver, no es área urbanizable ni nada por el estilo, es prácticamente el área de retiro del pozo y el área de parque, que tanto el área del pozo ya es de la Asada y el área de parques es en este caso municipal, y aquí es donde damos la explicación.

Inicialmente teníamos 71,576 metros cuadrados y están resultando en este momento 71,128,29 metros cuadrados, dando una diferencia de área de 447,71 metros cuadrados. Lo que equivale porcentualmente, si no me equivoco, al 0,63%.

Director Carazo Campos: Disculpa, ahí atrás hablan de una disminución de los lotes desde el 34 y 43.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, son lotes de terceros, los que quedan al frente de nuestra finca, nuestro proyecto es todo este que está aquí atrás y las fincas que estás viendo ahí en el recuadro negro, corresponden a las fincas que están al frente contra la calle.

1 **Director Carazo Campos:** Pero ese no va a tener ningún tema para nosotros que
2 esos lotes queden ahí más pequeños, es un tema ya de un tercero es lo que pasa
3 con eso.

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Más bien quedan un poquito más grandes y es de
5 terceros.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** El que está entregando los lotes más bien es el lote, el pozo
7 y el del parque le está entregando esa fajita o esa pequeña lengua a los lotes
8 externos.

9 **Director Carazo Campos:** Sí, el que pierde terreno es el del pozo y el parque.

10 **Sr. Serrano Chavarría:** Exacto.

11 **Director Carazo Campos:** ¿Y el tema económico no nos repercute a nosotros en
12 nada?

13 **Sr. Serrano Chavarría:** No, no ahorita, ya nosotros habíamos adquirido la finca, es
14 una finca nuestra y en realidad lo que estamos aquí haciendo es una
15 modificación que corresponde a un 0.53% del valor total, que al final de cuentas
16 era un área residual, no nos afecta en nada porque el área urbanizable en sí, que
17 sería todo lo que ves representado en lotecitos blancos, no se está viendo
18 afectado; si se hubiera afectado la parte ya de lotes del proyecto, sí, porque ahí
19 estaría afectando el bono como tal y en este caso en particular es área que
20 estaba destinada a pozo y destinada a parques, obviamente si tenemos una
21 reducción, pero son áreas residuales, no está afectando nuestro proyecto como
22 tal.

23 **Director Carazo Campos:** El área ahí va a quedar, nada más que va a quedar
24 como retiro ahora.

25 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, esa área le queda a los lotes del frente que son de
26 terceros, realmente no sabemos... bueno, si sabemos a quién pertenecen, pero
27 en este caso no son parte de la ecuación, sino que nosotros lo estamos haciendo
28 o más bien se identificó la situación y lo traemos a Junta Directiva para que sea
29 de su conocimiento, para que esa no se dé a futuro, porque ya cuando tengamos
30 zonas catastradas posiblemente sí se detecte y tengamos que corregir.

Director Carazo Campos: Consulta ¿no afecta el radio para el pozo en lo que se pide para el terreno y, dos, no nos afecta el 10% de áreas verdes y juegos, que ahora se disminuye con lo que nosotros lo aprobamos?

Sra. Salas Rodríguez: El área de pozo no afecta, porque aquí tuvimos que perforar otro pozo en una zona más hacia el sur, entonces esa parte no afecta y sobre el área de parque, creo que nosotros estábamos un poquito por encima, entonces tampoco. Igual de todas maneras todo el levantamiento topográfico, lo que nos indicó el topógrafo contratado, inclusive él nos dijo que este tema era muy difícil de detectar y que él lo hizo porque tuvo que agarrar plano por plano de estos que están aquí, de personas externas y sobreponerlo sobre la realidad y sobre el plano de catastro que teníamos y ahí fue donde detectó la inconsistencia, pero según todo el mosaico catastral del resto de la propiedad no habría ningún incumplimiento normativo.

Director Carazo Campos: Bueno, yo solo quiero que queden esas cosas perfectamente claras y que nos quede en actas porque son cosas que aprobamos, uno, seguimos cumpliendo con el 10% de parque, juegos infantiles y áreas comunales; dos, que el retiro del pozo se sigue cumpliendo con el área que queda reducida y tres, que no hay una pérdida como tal monetaria. Si esas tres cosas están claras, doña Grettel y compañeros, yo no tengo ningún tema, lo que sí quisiera es que todos estemos claros, Legal y todo estemos claros y por lo demás yo no tendría tema alguno. Nada más quisiera saber que todos estamos claros en eso, el Departamento Legal y Técnico, gracias.

Directora Presidente: ¿Perdón?

Sra. Masís Calderón: No, que eso no le corresponde a Legal, es que Marcos dice que eso es legal y técnico... no, eso no me corresponde a mí, eso es un asunto técnico, para que quede constando en actas.

Directora Presidente: No hay más manitas levantadas.

Sr. López Pacheco: No, señora.

Directora Presidente: Entonces sometemos a aprobación.

Director Carazo Campos: Bueno, yo lo voy a aprobar en firme teniendo claro estas tres cosas que dije, don David que quede en actas, que yo lo consulté, que se está diciendo que todo sigue cumpliendo con lo que se aprobó originalmente

del proyecto, que no hay ningún tema con el pozo, con pérdida en áreas de parques y que no hay ninguna pérdida económica con lo que se pagó el proyecto en la primera vez con la reducción de estas áreas. Si es así, lo que ha hecho el Departamento Técnico y la Administración, yo lo apruebo.

Sra. Salas Rodríguez: Doña Grettel, tal vez para aclararle a don Marcos, ya buscamos el detalle y este proyecto tenía 26.38% de áreas públicas, entonces más bien estábamos sobrepasados, no va a afectar.

Director Carazo Campos: Perfecto, gracias por el dato Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Con gusto, don Marcos.

Directora Barrantes Castegnaro: Muchas gracias, aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme, igual con las justificaciones que señalan.

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

Sr. López Pacheco: Muy bien, vamos a incorporar a don Guillermo y a doña Eloísa.

Directora Presidente: Bueno, ahora vamos con la solicitud de reasignación de saldos. Hagamos una cosa, don David, no sé cómo quedó el orden en la reunión de la agenda porque la modificamos 1.000 veces, pero tomando en cuenta lo que comento Erika de SEICO...

Sr. López Pacheco: Sí, es lo que sigue, después de Don Sergio sigue lo de SEICO, no hay problema.

8° Solicitud de reasignación de saldos, financiamiento adicional y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Don Sergio I

[Se incorpora a la sesión la señora Maureen Barrantes González, funcionaria del Departamento Técnico y, durante la discusión del tema, se reintegran a la sesión los Directores Ulibarri Pernús y Alvarado Herrera]

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, en este caso traemos las instrucciones de asignación de salarios, financiamiento adicional y ampliación de plazos del contrato de administración de recursos del proyecto Don Sergio.

Para conocimiento de todos, este es un proyecto de AJIP Ingeniería, es un proyecto que ya está construido al 100%, el financiamiento total en su momento fue de ₡2.418.000.000,00 (Dos mil cuatrocientos dieciocho millones de colones), el vencimiento del plazo del contrato se dio el 18 de julio del 2025, esto también contempla lo que es la planta de tratamiento del AyA y el vencimiento de contrato administrativo que fue el 18 de diciembre del 2025.

Algunos antecedentes, como lo comenté anteriormente de la modalidad del proyecto S-01 para 91 viviendas, aprobado en el acuerdo 3 de la sesión 81-2015 del 21 de diciembre del 2015; plazo actual, vencido el 18 julio de 2025 para entrega y recepción de la planta; vencido el 18 de octubre de 2025 para entrega y técnico financiero por parte de la entidad autorizada y recibido el 18 de diciembre de 2025, para servicio técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

Sin embargo, ese proyecto en específico tiene la situación particular de la planta de tratamiento, que estamos ahorita llevando en la mesa con el AyA y el desarrollador.

Acá tenemos el estado actual, actualmente el proyecto de la planta de tratamiento se encuentra en proceso de entrega al AyA, de momento la Fundación Costa Rica-Canadá se encuentra rectificando el plano catastro, para lo cual se elaboró un croquis complementario del plano ya inscrito, con una información solicitada, la cual será presentado una vez que se cuente con la actualización del acuerdo del Concejo Municipal, lo anterior debido a que se requiere que la Municipalidad de Sarapiquí emita su correspondiente acuerdo con las anotaciones referentes al plano catastro y el croquis complementario.

Una vez actualizado dicho acuerdo, se podrá formalizar la constitución de la servidumbre, para la cual deberá comparecer la señora alcaldesa, utilizando ahora como insumo principal el croquis elaborado anterior, la empresa AJIP

Ingeniería podrá retomar las gestiones para la entrega de la planta de tratamiento ante el AyA.

En este caso, tenemos que este sería el cronograma, debido a que se debe resolver el tema de la servidumbre pluvial, que ya se está tratando tanto en sitio como en mesas de trabajo, se debe tratar el tema de la servidumbre pluvial entre la Municipalidad de Sarapiquí y el AyA, para contar con la idoneidad técnica con el fin de que se remita la solicitud de aprobación por parte de la Junta Directiva del AyA, que es que se considera necesaria la ampliación de plazos solicitada por la entidad, de 12 meses posteriores a la adenda de contractual actual que estamos presentando el día de hoy.

En este caso en particular tenemos que con el fin de costear la operación y mantenimiento de la planta con un plazo de 12 meses, dado que los recursos de la orden de cabio anterior ya se consumieron, los costos solicitados incluyen trabajos de mantenimiento preventivos de las bombas trituradoras, sopladores y de planta de emergencia a realizar por empresas especializadas, así como el mantenimiento y operación mensual requeridos para asegurar el correcto funcionamiento del sistema previo a la entrega de la planta al AyA.

Acá tenemos lo que es el desglose de lo que serían los costos, como lo comenté anteriormente, sería por tanto lo que es el salario de operador, consumo de agua potable, consumo de electricidad, mantenimiento y operación, diésel de la planta generadora y el suministro de combustible de mantenimiento; adicionalmente tenemos lo que es el mantenimiento preventivo de los equipos y también tenemos lo que es la seguridad de la obra y lo que son los equipos. Por un total ya con IVA y fiscalización de \$37.457.604,64 (Treinta y siete millones cuatrocientos cincuenta y siete mil seiscientos cuatro colones con sesenta y cuatro céntimos).

Igualmente ante esto la entidad autorizada expone que durante el desarrollo del proyecto, la Junta Directiva del BANHVI ha aprobado diversos financiamientos adicionales para cubrir los gastos asociados a la operación y mantenimiento de la planta y como resultado de estas aprobaciones, se cuenta con saldos disponibles de las órdenes de cambio, lo que genera un saldo global de \$22.996.443,97 (Veintidós millones novecientos noventa y seis mil

cuatrocientos cuarenta y tres colones con noventa y siete céntimos) tal como se muestra en la siguiente tabla: Tenemos mantenimiento y operación de 8 meses del 22 de agosto del 2022 a marzo del 2023, un saldo de ₡8.000.000 (Ocho millones de colones); igualmente se tiene un saldo de mantenimiento y operación de abril del 2023 a setiembre del 2023 de ₡1.760.000 (Un millón setecientos sesenta mil colones); luego tenemos de octubre del 2023 a marzo del 2024, tenemos un saldo de ₡2.174.000 (Dos millones ciento setenta y cuatro mil colones); de abril del 2024 a setiembre del 2024, tenemos un saldo de ₡4.587.000,00 (Cuatro millones quinientos ochenta y siete mil colones); y de octubre 2024 a setiembre de 2025, tenemos de ₡5.808.000 (Cinco millones ochocientos ocho mil colones) de saldo para este momento, para un total de ₡22.996.443,97 (Veintidós millones novecientos noventa y seis mil cuatrocientos cuarenta y tres colones con noventa y siete céntimos), por lo cual se requiere reasignar ₡22.996.443,97 (Veintidós millones novecientos noventa y seis mil cuatrocientos cuarenta y tres colones con noventa y siete céntimos) de los saldos de partida de mantenimiento y operación de la planta de tratamiento, de las órdenes de cambio aprobadas anteriormente, para la aprobación de mantenimiento de la planta, solicitando que se cubrirá el periodo de octubre del 2025 a setiembre de 2026 y solicitar un financiamiento adicional por ₡14.454.160,57 (Catorce millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ciento sesenta colones con cincuenta y siete céntimos) para cubrir la totalidad de lo solicitado.

En este caso en particular, la recomendación sería, con base en información remitida por la entidad autorizada y después de ser analizada por la suscrita, en este caso mi compañera Maureen, se acoge la recomendación de la entidad autorizada respecto a la ampliación de plazos y reasignación de saldos, por un monto de ₡22.996.443,97 (Veintidós millones novecientos noventa y seis mil cuatrocientos cuarenta y tres colones con noventa y siete céntimos) y un financiamiento adicional por un monto total de ₡14.454.160,57 (Catorce millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ciento sesenta colones con cincuenta y siete céntimos) para el proyecto Don Sergio I, ubicado en Horquetas de Sarapiquí, Heredia, tal y como se indica en la siguiente línea, reasignación de

saldos por \$22.996.443,97 (Veintidós millones novecientos noventa y seis mil cuatrocientos cuarenta y tres colones con noventa y siete céntimos) para la partida de operación y mantenimiento de la planta del periodo de octubre del 2025 a setiembre del 2026 y B, sería el financiamiento adicional por \$14.454.160,57 (Catorce millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ciento sesenta colones con cincuenta y siete céntimos) para la partida de operación y mantenimiento de la planta del periodo de octubre de 2025 a setiembre de 2026.

Estos montos serán liquidables con su respectivo aval del fiscal de inversiones y de la entidad autorizada; el punto C, sería una ampliación de plazo al 30 de setiembre de 2026 para la entrega de la planta al AyA; el punto D, ampliar el plazo para la presentación del cierre técnico y financiero por parte de entidad autorizada, por tres meses posteriores al vencimiento del punto anterior; el punto E sería, ampliar el plazo por dos meses adicionales para la ejecución administrativa de la Dirección FOSUVI del cierre técnico y financiero del proyecto, posterior al vencimiento del punto D y si no me equivoco, esa sería la recomendación, gracias.

Directora Presidente: Gracias, Esteban.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones.

Directora Presidente: Don Mauricio.

Sr. González Zumbado: Un par de consultas, Esteban, la primera cuando se presenta la orden de compra esta número 85, se señala que el constructor dice que se han dado diferentes atrasos achacables a la entidad autorizada y también a la Municipalidad, y que él obviamente no se hace responsable por esos atrasos dentro del proceso de tramitología del proyecto y luego dice que la empresa se refirió a esos atrasos, pero no se indica por qué razón es que se están dando, porque estamos hablando de que se están todos los procesos de formalización por un año, esa es una.

La segunda, se está pidiendo financiamiento hasta setiembre, pero de acuerdo con el diagrama pareciera que la planta o los procesos se van a cerrar hasta el primero de enero del 2027, así lo entiendo... no sé, o si es que esos meses no se requiere ya ni seguridad, ni nada para la planta de tratamiento, para la entrega

y la tercera sería, si este financiamiento adicional cumple con las disposiciones del reglamento de financiamientos adicionales que se aprobó en el 2024 o está fuera de esos procesos, serían esas tres consultas.

Sra. Barrantes González: Sí, con respecto a lo primero, es porque el terreno está a nombre de la entidad y se está haciendo un trámite con la Municipalidad, por eso es por lo que la empresa constructora está en este momento como fuera del proceso y por eso achaca el atraso a la entidad autorizada, que es la que está liderando ese proceso de trámite con la Municipalidad, eso es a lo que se refiere la empresa.

Sr. González Zumbado: Sí, pero mi duda es qué fue lo que pasó, cuánto tiempo, qué fue lo que pasó que duró un montón de tiempo, si es poquito tiempo, ¿cuál es la razón? porque sea como sea, eso le está costando al Banco dinero, porque si no se ha formalizado esa servidumbre y se está dando un atraso... si es atraso de 6 meses, de 8 meses o de un año, achacable a la entidad autorizada, no debería estar el Banco pagando esos costos si es un tema de responsabilidad de la propia entidad.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, este caso también lo llevamos en la mesa interinstitucional que tenemos con el AyA y la situación es bastante compleja, la Municipalidad tiene que emitir una serie de documentos que tienen que ser también validados por la gente de topografía y los de Jurídicos del AyA y esto ha sido bastante complejo, si se pudo haber hecho en menos tiempo, yo no se lo puedo decir Mauricio o si va a durar más tampoco.

Pero sí le puedo decir que ya llevamos como tres meses, cuatro meses, doña Grettel, en esta sesión y todavía este tema, tanto en Don Sergio I como en Don Sergio II, todavía no los hemos podido resolver.

Inclusive este tema de servidumbres está en otros proyectos también con plantas de tratamiento; tenemos dos más que también tienen esa situación, donde hay que gestionar un tema con la Municipalidad, entonces entra también el AyA, entra la entidad autorizada y nosotros, y en este caso también todo el seguimiento que se ha estado dando desde el Ministerio, para ver si gestionamos más rápido, pero ha sido bastante complejo.

Directora Presidente: Doña Ericka.

1 **Sra. Masís Calderón:** Ahí en cuanto a la última pregunta de Mauricio, esto
2 solamente es planta de tratamiento, ¿sí?

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, es la recepción del sistema completo de tratamiento de
4 agua residuales.

5 **Sra. Masís Calderón:** Sí, este contrato es contrato para planta y si es para planta,
6 ahí yo no estaría tan segura Mauricio, de que aplica el reglamento de
7 financiamiento adicional, porque ahí estamos hablando de si es obra pública y
8 es para un contrato específico, no es para vivienda, ni es financiamiento, en este
9 caso... deme un toque, Mariella, lo que estoy hablando es que más bien si
10 estamos hablando de un reajuste y estaríamos enfocados en un tema de
11 contrato por principio.

12 Entonces no deberíamos de irnos a la especificación de un reglamento de
13 financiamiento adicional, como el que aplicaría en principio el del reglamento
14 de financiamiento adicional que dice Mauricio que tenemos nosotros aquí,
15 porque es financiamiento adicional para cuando hablamos de contratos, de
16 financiamiento.

17 **Sra. Salas Rodríguez:** Esto es un contrato de financiamiento, el proyecto Don
18 Sergio fue un contrato de financiamiento.

19 **Sra. Masís Calderón:** Sí, obviamente, pero estamos hablando ahora que es
20 enfocado ya para una planta.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Estamos en la fase final de ese contrato de financiamiento,
22 es la entrega y recepción de todo el sistema de saneamiento de aguas
23 residuales hacia el AyA y esto no sucede en todos los S-01 que son contratos de
24 financiamiento en donde existe una planta de tratamiento.

25 **Sr. González Zumbado:** Es un S-01.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, no es obra pública, no aplica reajustes... no, yo
27 quiero dejar eso aquí clarísimo, es un contrato de financiamiento.

28 **Sra. Masís Calderón:** Por eso, es que aquí es un híbrido y por eso más bien yo lo
29 que diría es que... porque incluso lo que está diciendo la entidad autorizada es,
30 nosotros estamos sujetos a las disposiciones de un tercero.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto, el AyA, la Municipalidad en este caso.

1 **Sra. Masís Calderón:** Por eso, entonces desde este punto de vista estamos
2 aplicando de alguna forma los principios de la contratación administrativa.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, pero esto es un S-01 que todavía no se ha logrado cerrar,
4 estamos en la etapa de ampliación y mantenimiento, y que por entes externos,
5 que es la Municipalidad y otros, el AyA, no se ha podido hacer la recepción
6 definitiva de la planta, nosotros tenemos que seguir pagando el mantenimiento
7 y operación.

8 **Sra. Masís Calderón:** Correcto.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Así se hace en 17 proyectos por ahí en esa situación.

10 **Sra. Masís Calderón:** Exacto, entonces por eso es por lo que ahí le decía yo a
11 Mauricio, es que, si bien es cierto, no podría ajustarse tanto a lo que dice el
12 reglamento de financiamiento adicional, porque esto más bien es como un
13 híbrido, porque más bien tendemos más a que, aunque se inició como un
14 contrato de financiamiento adicional y ya en la etapa final, o sea, está casi que
15 sujeto a básicamente los contratos por principios y las regulaciones
16 básicamente son por principios.

17 Porque todo el atraso que hemos tenido es incluso, ¿por qué? por terceros
18 ajenos a nosotros, que es lo que dice el desarrollador, “Yo no puedo avanzar
19 porque dependo de un tercero. No puedo avanzar porque yo ahí sí dependo de
20 esto”, y por eso estamos haciendo el tema porque no son cosas imputables a él.

21 **Sr. González Zumbado:** Bueno, no me quedó muy claro, pero está bien, ¿la otra?
22 lo del plazo, que se está pidiendo financiamiento hasta setiembre, ¿eso está
23 bien?

24 **Sra. Barrantes González:** Esta solicitud se hizo el año pasado, la entidad hace la
25 solicitud el año pasado hasta setiembre, sin embargo, revisando yo la
26 información y todo, yo en enero les hago a ellos una solicitud de un cronograma
27 actualizado justo por la mesa de trabajo que se viene manejando, porque ellos
28 estaban presentando la solicitud; sin embargo, en la mesa se tenían otros plazos.
29 Entonces ellos adjuntaron este cronograma que sí está actualizado, sin
30 embargo, la solicitud es hasta setiembre, lo que conlleva a que ellos van a
31 presentar otra solicitud para ampliar un poco más.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Pero esta es hasta setiembre, probablemente va a venir
2 otro ajuste.

3 **Sr. González Zumbado:** De acuerdo con este cronograma que está adjuntado.

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.

5 **Sr. González Zumbado:** Perdón, para aclarar, ¿el proyecto está formalizado o
6 todavía no?

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí.

8 **Sr. González Zumbado:** ¿Sí está totalmente formalizado?

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Este tiene ya como 8 años de mantenimiento y desde que
10 las familias ocuparon las casas.

11 **Sr. López Pacheco:** Listo, no hay más observaciones.

12 **Directora Presidente:** Okey, entonces la propuesta de acuerdo es esta.

13 **Sr. López Pacheco:** Sí, señora.

14 **Directora Presidente:** Financiamiento adicional de los \$14.000.000,00 (Catorce
15 millones de colones); la ampliación del plazo al 30 de setiembre; ampliar el plazo
16 para la presentación del cierre técnico y financiero, y ampliar el plazo por 12
17 meses para la ejecución administrativa.

18 **Sr. López Pacheco:** Y hay uno anterior aquí, reasignación de saldos.

19 **Directora Presidente:** Okey, votemos entonces, don Guillermo.

20 **Sr. López Pacheco:** Está pidiendo la palabra. Adelante, don Guillermo.

21 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, es que yo no puedo escuchar la intervención
22 de la Auditoría ni de Legal y quisiera oír entonces los comentarios señalados con
23 respecto al proyecto, gracias.

24 **Sr. González Zumbado:** ¿Cómo, que vuelva a plantear las consultas?

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez alguien le puede hacer un resumencito.

26 **Directora Presidente:** Pero es que don Guillermo, nos vamos a atrasar mucho si
27 lo tenemos que repetir, tal vez un super resumen don Mauricio.

28 **Sr. González Zumbado:** Okey, es que yo estaba consultando sobre tres temas
29 importantes, uno que en la solicitud la empresa consultora dice que hubo
30 atrasos que no son imputables a ellos, pero que son imputables a la entidad
31 autorizada y se señala en el documento que el 10 de enero la entidad presentó

una explicación, pero no se incorpora dentro del informe... bueno, no sé si me está escuchando.

Sr. López Pacheco: Sí.

Sr. González Zumbado: Esa era una; la segunda es que se está pidiendo financiamiento hasta el 30 de setiembre, pero viene un cronograma en el documento que habla de 1 de enero del 2027, mi pregunta era si el financiamiento adicional no debería ser hasta esa fecha en que se entregaría el tratamiento y la tercera era, si este financiamiento adicional que se está solicitando, cumple con las disposiciones del reglamento de financiamiento adicional que se aprobó en el 2024 en el Banco por parte de esta Junta Directiva, esas eran mis consultas.

Directora Presidente: Listo, gracias. Entonces don Guillermo...

Director Alvarado Herrera: Yo me voy a abstener de votar, la verdad nos mandaron a incorporar a la sesión por un mensaje de WhatsApp que lo vi 15 minutos después y como no estuve en la discusión, me abstengo de votar, gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: Lo cual no es legal.

Sr. López Pacheco: No, está votando en contra, cuando empezó la discusión del tema yo le avisé por un mensaje de WhatsApp, pero que él lo vio 15 minutos después, entonces no estuvo en la discusión y por lo tanto está votando en contra.

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 y con el voto negativo del Director Alvarado Herrera por las razones antes apuntadas, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los señores Salas Rodríguez, Serrano Chavarría y Barrantes González]

1 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Son todos los temas de FOSUVI?

2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, muchas gracias, compañeros.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias a ustedes, buenas tardes.

4 **Sr. López Pacheco:** Entraríamos con Ericka, en medio está la propuesta, hay otro
5 pero se puede modificar la agenda.

6 **Sra. Masís Calderón:** El otro es rapidísimo, el acuerdo de Junta Directiva, porque
7 más bien es para que ellos lo conozcan, ¿usted me proyectaría el oficio nada
8 más?

9 **Sr. López Pacheco:** Claro, con mucho gusto, doña Ericka.

10 *****

11
12 **9° Solicitud de derogatoria de instrucción girada en el inciso D del Acuerdo No.2**
13 **de la sesión 73-2025, del 24/11/2025, relativa a gestiones judiciales en el caso de**
14 **la empresa SEICO, S.A.**

15
16 **Sra. Masís Calderón:** Este oficio señores Directores, es en relación con un
17 acuerdo de Junta Directiva que se había tomado como en diciembre del año
18 pasado, más bien el oficio lo remite la Gerencia, en relación con un oficio que yo
19 envío a la Gerencia.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es el GG-138.

21 **Sra. Masís Calderón:** A ver, yo remito el oficio AL-123 el 16 de febrero a la Gerencia
22 General, solicitándole porque en el acuerdo de la Junta Directiva, el 24
23 noviembre del 2025 en la sesión 73-2025, específicamente el acuerdo 2, la Junta
24 Directiva tomó varios acuerdos y específicamente en el punto D dice la Junta
25 Directiva, que ante la negativa de los apoderados de SEICO de coordinar la firma
26 de las escrituras adicionales con los beneficiarios del subsidio del bono familiar
27 de vivienda, se instruye a la Administración para que represente a las personas
28 beneficiarias en la vía judicial, estableciendo un proceso ordinario por retención
29 indebida contra SEICO, solicitando la inscripción de bienes inmuebles a favor de
30 cada año.

31 Dicho acuerdo fue comunicado el 17 de diciembre del 2025, dispone como
32 unidad responsable de la ejecución a la Secretaría de la Junta y como unidades

coadyuvante a la Sugerencia de Operaciones y a esta Asesoría Legal. De la lectura que hacemos nosotros de ese inciso, vemos que según el marco normativo existente, en la Ley General de Administración Pública y demás normas relacionadas, esa instrucción que nos da la Junta Directiva no la podemos ejecutar, siendo que específicamente con lo que señala el artículo 11 de la Constitución Política, nosotros estamos llamados a hacer lo que indica, solamente aquello lo cual nos es permitido, dice el artículo 11 de la Constitución Política.

Y ya después específicamente lo que dice el Estatuto de Personal de este Banco, señala que la Asesoría Legal del Banco solamente puede ejercer la defensa de los servidores públicos de la institución y más allá de lo que establece el Estatuto de Personal, hay basta jurisprudencia que señala la Procuraduría General de la República que obviamente nosotros manejamos fondos públicos y con los fondos públicos solamente podemos representar a la institución, al Banco Hipotecario de la Vivienda, no así a terceros ajenos a la institución.

Ahí específicamente señalamos un dictamen el C-012-084, que establece que nosotros, o sea, ninguna institución pública puede utilizar los recursos de la Asesoría Jurídica para representar en la vía judicial a terceros ajenos de una institución.

Entonces siendo así, no podemos hacer la representación o llevar esto a la ejecución de ese inciso... me parece que ahí lo que hubo fue un error material en la redacción del acuerdo, porque recuerdo claramente que aquí el que hizo la presentación fue mi compañero Marco Mora, que lo que él dijo fue que ante una eventual demanda, que podría ser los propietarios de esos inmuebles, podrían demandarnos y que si ellos no demandaban, pues nosotros teníamos que defendernos en la vía judicial, porque aquí lo que estaban haciendo los señores de SEICO eran una indebida retención de los bienes, porque efectivamente ya les dimos el bono y ellos están deteniendo esa propiedad cuando las propiedades es de ellos y ya está titulada y que no se ha inscrito por un error ante el Registro Público.

Entonces, que si ellos no demandaban, nosotros tendríamos que defendernos, me parece que por ahí fue donde se dio el error material, lo que le estábamos

recomendando a la Administración era traer este punto, con el fin de que se agendara el tema y recomendarle que se dejara sin efecto la instrucción del inciso D del acuerdo 2 de la sesión 73-2025.

Nada más con la solicitud de que efectivamente quedamos a la espera de que los señores beneficiarios de esas propiedades, pues tomen la decisión que corresponda y en caso de que nos demanden, como ya tenemos una demanda en la vía judicial, el Banco Hipotecario de la Vivienda tendrá que defenderse y ya administrativamente hemos hecho lo pertinente ante la Procuraduría y las demás instancias, eso es el tema.

Sr. López Pacheco: Muy bien, no hay observaciones.

Directora Presidente: Okey, eso serían los acuerdos.

Sr. López Pacheco: Exactamente, el dos y el tres.

Directora Presidente: Recomendar a la Junta Directiva dejar sin efecto la instrucción del inciso D por ser improcedente y contrario al derecho, y anulada la instrucción que queda en espera de la actuación de las personas beneficiarias del proyecto. Don Julián.

Director Arias Varela: Sí, ahí nada más en el acuerdo sería don David, también redactar todos los considerandos que pone la licenciada en el oficio, para que quede.

Sr. López Pacheco: Claro, mucho gusto. Don Guillermo, se está votando.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a aprobar en firme el acuerdo, no obstante, tengo que señalar que lo actuado fue precisamente lo recomendado en ese momento por quien nos asistía por parte de la Asesoría Legal, gracias.

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° 7** que se anexa a esta acta]

Sra. Masís Calderón: Yo no sé si gustan, doña Grettel, porque es así de rápido, no sé si recuerda el tema de Caña Real, básicamente era para atender un acuerdo que usted había instruido a la Subgerencia de Operaciones y al FOSUVI, preparar con la coadyuvancia de esta Asesoría Legal una propuesta de acuerdo, para atender o para dar por agotada la vía administrativa... no sé si era una denuncia o una solicitud del señor de Caña Real.

10° Propuesta de respuesta a Constructora Leandro sobre el proyecto Caña Real

Sra. Masís Calderón: Lo que nosotros hicimos en su momento fue preparar el borrador del acuerdo de Junta Directiva y remitirlo para que fuera conocido por ustedes y si ustedes estaban de acuerdo, que lo aprobaran y le dieran respuesta al señor.

Así fue como lo planteamos, es una propuesta de acuerdo tal cual, es una propuesta de acuerdo por si ustedes lo consideraban pertinente y nada más que lo remitieran como respuesta al señor de Caña Real.

Eso sí también nos preocupaba porque el acuerdo es de diciembre el año pasado y además, porque doña Marisol nos remitió la semana pasada un oficio donde el señor de Caña Real estaba indicando que envió un oficio a Casa Presidencial, indicando que no se ha podido agotar la vía administrativa porque la Junta Directiva no le ha dado respuesta formal, por eso es por lo que nos preocupaba, porque el borrador de respuesta estaba propuesto desde ya hace varios días.

Pero igual, esto es nada más de conocimiento, es un borrador de propuesta y si ustedes les parece bien lo podemos tomar. Esto no es como de que lo tengamos que discutir, es la propuesta que nosotros le estábamos haciendo ustedes de respuesta, según el informe que ha presentado la Auditoría, según el informe que había presentado el FOSUVI, y si ustedes lo tienen a bien, pues entonces sería que ustedes lo vean como órgano colegiado, lo revisen, lo preparen y den respuesta.

Directora Presidente: Sí, exacto, tenemos que revisarlo.

1 **Sra. Masís Calderón:** Sí, exacto, no es como que tengamos que presentar acá,
2 considero yo porque ya tenían el insumo del FOSUVI y el insumo de la Auditoría.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** O sea, hay un resumen de doña Grettel y demás
4 compañeros Directores, esa es la propuesta, el borrador de respuesta, ya se han
5 solicitado, ya Ericka lo preparó.

6 **Directora Presidente:** Al oficio que había mandado a este señor, Gustavo
7 Leandro.

8 **Sra. Masís Calderón:** Sí, ahí por ejemplo, no sé don David... lo que decía el acuerdo
9 de Junta era, "Nos referimos al acuerdo 5 de la sesión 73-2025 del 24 de
10 noviembre del 2025, mediante el cual este órgano colegiado solicita: Proyecto
11 respuesta a la compañía constructora Leandro con base en el informe rendido
12 por la Auditoría Interna, sobre el descargo presentado al desarrollo del proyecto
13 habitacional Caña Real".

14 Entonces lo que nos habían dicho es, tomen el informe de la Auditoría y háganos
15 una propuesta... esta es la propuesta que le estamos haciendo, o sea, yo fui muy
16 concreta porque me parece que ya después de todo el informe que hizo la
17 Auditoría, volver a repetirlo es como... Mas bien es muy específico, muy concreto
18 e incluso si no se le había adjuntado ya le informa la Auditoría, es más bien
19 decirle, "Ahí está y aquí lo adjuntamos".

20 **Directora Presidente:** Ericka, vos puede montar como una presentación para el
21 jueves, ¿cuántas páginas es de esto?

22 **Sra. Masís Calderón:** Es pequeñito, porque como le digo yo, más bien yo fui muy
23 específica porque usted incluso me dijo, "Ericka, sea muy específica, muy
24 directa".

25 **Directora Presidente:** Sí, pero no lo hemos leído.

26 **Sra. Masís Calderón:** O sea, esto es con base en el informe.

27 **Directora Presidente:** Sí, no podríamos votar hoy nada.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es la presentación del borrador para que ustedes lo analice,
29 lo tengan ahí y lo podemos agendar.

30 **Sr. López Pacheco:** Se agenda para el jueves.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, quería preguntar eso, vamos a tener sesión
32 mañana y el jueves.

1 **Directora Presidente:** Así es.

2 **Director Arias Varela:** ¿Mañana hay sesión?

3 **Directora Presidente:** A las 11 de la mañana extraordinaria, la acordamos ahora
4 al inicio de la sesión.

5 **Director Arias Varela:** Yo no estaba.

6 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, Ministra, pedí la palabra para preguntar
7 sobre el tema que está en discusión.

8 **Directora Presidente:** Adelante, por favor.

9 **Director Alvarado Herrera:** Vean, yo tengo una pregunta porque para mí este
10 tema estaba ya finiquitado e incluso doña Ericka, señalábamos en esa
11 oportunidad que cerrábamos ya el tema administrativo y que si él tenía que
12 seguir insistiendo en el tema, ya no era en sede administrativa y la Junta tomó
13 los acuerdos respectivos precisamente para terminar este tema, en base a toda
14 la argumentación que en ese momento se vio y yo entonces no tengo claro,
15 primero, en qué actuó la Administración con respecto al acuerdo de Junta y
16 porque ahora también tenemos que seguir dando explicaciones, no sé si me
17 explico.

18 **Sra. Masís Calderón:** Don Guillermo, es que el año pasado cuando la Junta
19 recibió... no sé si fue la solicitud o renuncia, no sé porque no conocimiento, que
20 la Auditoría hizo esa investigación en noviembre y en ese momento la Junta
21 Directiva no emitió el acuerdo, o sea, lo que la Junta Directiva fue tomar un
22 acuerdo diciendo, "Lea la Administración, a la Subgerencia de Operaciones y al
23 FOSUVI que le prepararan el borrador del acuerdo para responderle ya
24 formalmente al señor", o sea, el resultado de esa investigación.

25 Ese es el borrador de la cuerda, esa es la respuesta o el borrador de respuesta
26 que le preparó la Administración, para dar por abordada la vía administrativa a
27 esa solicitud, es eso, que la investigación que hizo la Auditoría a solicitud de
28 ustedes no se le hizo la respuesta formal, eso es lo que él está esperando, que
29 ustedes le contestan esa solicitud por escrito, porque hasta el momento no se
30 la contesta y este es el borrador de respuesta que yo les estoy remitiendo... más
31 bien por FOSUVI y Subgerencia a Operaciones, porque vea que ese oficio está
32 firmado por ustedes.

Yo hice un borrador, se lo pasé a don Walter y a Mariella para poder ver si ellos estaban anuentes, y lo que le estamos diciendo al órgano colegiado esta es, “Esta es la propuesta de respuesta, si ustedes están de acuerdo en esos términos, responderle en esos términos”, esa sería la respuesta formal que ustedes le están dando ya al señor para responderle y ya dar por terminado y agotada la vía administrativa, porque no le han contestado formalmente.

Director Alvarado Herrera: Bueno, vuelvo a tener la misma inquietud, el análisis no solo fue del informe de la Auditoría, que fue parte de las consideraciones, lo analizamos también con la Administración y con Legal y señalamos la reiteración de lo que había señalado la entidad autorizada, señalamos entonces que ya hay que abocar la vía administrativa, entonces hagámoslo.

Sr. López Pacheco: Entonces se deja para el jueves.

Directora Presidente: Exactamente, entonces toca estudiarlo y tal vez don David, usted nos lo manda por correo a todos para estudiarlo y entonces lo votaríamos el jueves.

Sr. López Pacheco: Muy bien.

Director Alvarado Herrera: Perdón, Ministra, yo quisiera que también junto a esto nos envíen el acta cuando se discutió el tema, gracias.

Sr. López Pacheco: Muy bien, con mucho gusto.

Directora Barrantes Castegnaro: Este es el 13, nos saltamos el 12.

Sr. López Pacheco: ¿Seguimos con el 12, doña Grettel?

Directora Presidente: Sí, señor.

11° Informe de impacto financiero de la propuesta de ajuste de la política salarial

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

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, antes de cederle la palabra a Luis y a Margoth, el por qué estamos trayendo esta propuesta de lo que es la nueva estructura salarial del Banco, es por muchas cosas, el Banco ha perdido una competitividad bárbara con respecto a sus salarios, con respecto incluso hasta en los mismos

1 salarios que se ofrece en el Sistema Nacional de la Vivienda y eso ha traído varias
2 cosas dentro del Banco.

3 Número uno, fuga de personas clave dentro del Banco que se han ido de la
4 institución, debido al tipo de salario que se ofrece aquí de Banco y ahora que
5 estamos experimentando unas contrataciones, también estamos teniendo otra
6 variación que es que la gente les interesa y cuando ya están en proceso de
7 selección y reclutamiento, se oponen seguir adelante con el proceso de
8 contratación, cuando se dan cuenta del salario que se está ofreciendo en el
9 Banco.

10 Entonces eso es una realidad que está trayendo inclusive riesgos importantes
11 en la operación de la institución, incluso recientemente estamos contratando
12 los posibles analistas que van a apoyar el DAC, de las 4 plazas solamente se han
13 logrado obtener tres candidatos, ¿por qué? porque hay un desinterés total,
14 porque aquí estamos muy por debajo de los salarios que hay en el sector, tanto
15 a nivel público como privado.

16 Entonces esa sería la introducción mía don Luis y doña Margoth, adelante.

17 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Muchas gracias, dentro de también lo que queremos
18 señalar, es que para atender un acuerdo que se había tomado en Junta
19 Directiva, vamos a hacer la presentación también del estudio que se hizo, el P35
20 y P50 que se habían contratado, para ver el esquema salarial que correspondería
21 al Banco tener en un percentil de mediana aplicación.

22 Entonces eso es lo que traemos y traemos también cómo podríamos expresarlo
23 de una forma diferente, traído a un esquema de salario único o salario global,
24 aplicando los criterios que también existen en el sector público, estas dos partes
25 las traemos.

26 Ayer también se le remitió el informe de este nuevo esquema aterrizado con
27 salario único, salario global en el sector público.

28 **Sra. Campos Barrantes:** Muchas gracias, buenas noches. Efectivamente, como
29 indicaban don Walter y don Luis, cuando el Banco contrató el estudio integral
30 de puestos dentro de los requerimientos que estaban, venía incluido el tema de
31 la actualización de la política salarial del Banco, los resultados de ese estudio
32 fueron puestos en conocimiento de la Junta y en este momento para el tema

de valorar la posible política salarial, el consultor había presentado su propuesta para llevar los salarios globales del Banco hasta el percentil 50 del mercado, según una proyección a lo largo de 4 años diferentes.

Cuando el tema fue conocido y analizado a lo interno del Banco, se solicitó que se hiciera el estudio específicamente del percentil 35 y el percentil 50 del mercado y ese era, como decía don Luis, el tema que tenía pendiente de presentárseles por acá.

Lo que les voy a presentar ahora, como una primera parte, corresponde al resultado del estudio financiero que hizo el área de la Dirección FONAVI a partir del análisis o la proyección del gasto que hizo la Dirección Administrativa.

Cuando pensamos en llevar los salarios del Banco al percentil 35, estamos hablando de compararlos con los salarios del sector financiero público en el mercado, que fue el que se utilizó como referencia y a la hora de estimar el percentil 35, nos da un incremento mensual de ₡84.000.000,00 (Ochenta y cuatro millones de colones) en lo que corresponde específicamente a salarios.

Si aplicamos todas las cargas que corresponden al patrono, esto nos va a dar un incremento de ₡126.000.000,00 (Ciento veintiséis millones de colones) por mes, para un incremento anual de ₡1.500.000.000,00 (Mil quinientos millones de colones) por año, aquí estamos hablando del percentil 35 del mercado.

Si nos vamos a analizar el percentil 50, obviamente el impacto es mucho mayor, donde estamos hablando que a nivel anual estamos hablando de ₡4.000.000.000,00 (Cuatro mil millones de colones), que tiene un impacto sumamente alto.

Yo creo que esta comparación que se hace es, en línea con lo que señalaba don Walter al inicio de este tema, una evidencia clara de la diferencia salarial que tienen los salarios del Banco con el mercado, donde llevarlos hasta el percentil 35 y al percentil 50 tiene un impacto tan alto o una diferencia tan grande en relación con nuestros salarios.

El área Financiera analiza la viabilidad financiera de llevar o de aplicar estos dos escenarios de acuerdo con el tema financiero propiamente del Banco y en este cuadro encontramos una síntesis, donde que indica y señala que el impacto de aplicar cada uno de estos escenarios, se tendría un impacto pensando en el año

2026, en el año 2027, de un incremento del 22.4% si hablamos del percentil 35 y del 67.5% si hablamos del percentil 50.

El área Financiera hace un análisis del impacto que tienen estos dos escenarios en los estados financieros del Banco y se determina que obviamente el mayor impacto lo va a tener... lo vamos a ver en la siguiente diapositiva a nivel de gasto, a nivel de activo total el impacto no es tan relevante, obviamente va a significar una disminución en el portafolio de inversiones, hay un incremento también a nivel de pasivo, porque al disminuir la cartera de inversiones necesariamente el Banco tiene que salir a captar más, para poder tener sus indicadores en normalidad.

Obviamente a nivel de patrimonio también implica una reducción, porque obviamente se está incrementando el gasto; a nivel de estado de resultados, pequeñas variaciones y el impacto más alto, como les mencionaba, es a nivel del gasto administrativo, donde obviamente acabamos de ver en las diapositivas anteriores, el incremento en el gasto que solamente el tema relacionado con salario tendría.

Concluye o señala la Dirección FONAVI, a la hora de hacer este escenario o estos escenarios, que el llevar los salarios del Banco al percentil 35 del mercado es financieramente viable para el Banco, es algo que el Banco puede cubrir, es algo que el banco puede hacer...

Directora Presidente: ¿A cuál, perdón?

Sra. Campos Barrantes: Percentil 35, pero vimos ya el impacto que tendría, que no es lo mismo con el percentil 50, que definitivamente el nivel de ingresos proyectados en el Banco no permite o hace que no sea posible que pretendamos llevar nuestros salarios al percentil 50 del mercado.

Básicamente, la conclusión se las acabo de adelantar, esto es el resultado, como mencionaban mis superiores, el análisis o el impacto que tendrían estos dos escenarios a nivel de los estados financieros del Banco.

Directora Presidente: Listo, gracias Margoth.

Sr. Ávalos Rodríguez: Para ampliar un poco lo que se acaba de mencionar, hay que hacer dos aclaraciones.

1 Uno, cuando hablamos de la utilidad del Banco, estamos hablando
2 estrictamente de la intermediación bancaria, es decir, estos no son productos
3 que vengan de FOSUVI o de Gobierno, sino justamente es por gestión propia del
4 banco, entonces eso es importante mencionarlo.

5 Segundo, también dentro del análisis que hicimos y con las discusiones que
6 hemos tenido durante lo largo del tema del incremento salarial, también
7 creemos que tal vez ver un impacto en la utilidad, como se menciona tal cual,
8 en el escenario del P35, puede ser un poco abrumador, entonces nosotros
9 traemos una propuesta un poco más aterrizada a lo que es salario global del
10 sector público, que posible ahorita la podemos visualizar, para que ustedes vean
11 cómo sería esto aplicado justamente a los salarios del Banco y esto sí tendría un
12 impacto completamente menor a lo que se dio en el percentil 35 y en el
13 percentil 50. Inclusive la afectación en lo que es la aplicación de estos recursos,
14 a las utilidades del Banco es mínima y podría representar un gasto mucho
15 menor de lo que vimos en la presentación de doña Margoth.

16 Perfecto, esto es la presentación de la estructura salarial, que nosotros
17 creeríamos que se ajusta justamente a las conversaciones o discusiones que
18 hemos tenido en el tema salarial del banco, viene a afianzar justamente todo lo
19 que hemos conversado, yo creo que si gustan me ayudan nada más poniéndolo
20 en formato de presentación.

21 Ahora sí, vamos un poco viendo el tema de la definición del nuevo esquema, el
22 objetivo principal de la representación es explicar el nuevo esquema de ajuste
23 salarial, aclarando que no se trata de aumento generalizado, sino de una
24 corrección estructural necesaria y esto es muy importante señalar, porque
25 justamente corregimos muchas de las situaciones que posiblemente ahorita no
26 se expongan, de que tengamos unas brechas muy marcadas en los diferentes
27 salarios que tenemos en el Banco.

28 Inclusive, no se define claramente la categoría que tiene cada uno de los
29 puestos, por el manual de puestos que tenemos nosotros a nivel de institución.

30 Antecedentes conocidos, justamente por eso es que traíamos el estudio
31 salarial, donde se hizo un análisis bastante profundo de lo que es el percentil 35
32 y el percentil 50, sin embargo, como ustedes vieron el impacto de estos dos

análisis son bastante importantes para lo que son las finanzas del Banco; el impacto estimado para que se den una idea es un 15% de las utilidades, eso es bastante, lo cual posiblemente no estamos en el momento propicio para poder aplicar un incremento de este tipo o una estructura salarial que se ajuste a este percentil.

El riesgo financiero, como lo hemos venido discutiendo el tema de afectar las utilidades del Banco, nos limita en los procesos de patrimonio y que posiblemente, no podamos ofrecer mejores garantías a la población, que eso también lo estamos viendo y lo estamos tratando de hacer mínimamente con esta nueva propuesta y justamente este escenario de afectar un 15%, puede sonar hasta inviable... no a nivel de nuestras finanzas, sino a nivel de impacto dentro de las finanzas del Banco.

¿Cuál es el problema que queremos resolver?, obviamente las distorsiones significativas y las dificultades internas que impactan competitividad y la retención del personal clave en la organización y como nos decía don Walter, esto es esencial porque nosotros estamos teniendo salidas de personal clave, personal de alto nivel y se está yendo justamente por el esquema salarial que tenemos nosotros actualmente.

¿Qué es lo que nosotros estamos buscando con este nuevo esquema?, sostenibilidad financiera, asegurar más recursos suficientes para mantener operaciones a largo plazo sin compromiso; razonabilidad salarial, se busca un equilibrio justo entre compensación y mercado laboral actual; coherencia jerárquica.

Aquí voy a tener un pequeño momento para decirles, aquí estamos corrigiendo justamente situaciones que posiblemente provocan una irregularidad en el tema de la jerarquía que tenemos nosotros en el Banco, que debería tener una coherencia con el organigrama, lo cual no se da y con este nuevo esquema lo estamos logrando; una eficiencia institucional, pero tenemos procesos que optimizan el uso de los recursos y mejoran el rendimiento.

De hecho, aunado con este cambio estructural también queremos plantear un cambio en la forma de nuestras evaluaciones de desempeño, que no solamente sea un tema de cumplimiento, sino que también vengan a favorecer esa

1 efectividad dentro de lo que nosotros hacemos en el Banco y respecto al marco
2 normativo, aquí tomamos en cuenta varios temas de los cuales estamos
3 corrigiendo, por ejemplo, tenemos el tema de la dedicación exclusiva, eso aplica
4 solamente a funcionarios públicos, pero nosotros estamos haciendo una
5 definición también no solamente de funcionarios públicos, sino también de
6 colaboradores de categoría privada, nosotros estamos llevando esto a
7 exclusividad. Esta exclusividad justamente aplica el mismo concepto de lo que
8 es la dedicación exclusiva, pero es aplicado al sector privado.

9 Enfoque metodológico, estamos utilizando el ajuste de categoría que se realizó
10 considerando la estructura legal del BANHVI, asegurando que las posiciones
11 actuales reflejan las responsabilidades y las exigencias del personal; la
12 referencia sectorial, se formó como referencia al salario global del sector público
13 estableciendo un marco comparativo que garantiza la competitividad en el
14 mercado laboral y la sostenibilidad financiera del BANHVI.

15 Aquí importantísimo, justamente todos los salarios que nosotros estamos
16 estableciendo está en un rango razonable de lo que el salario global para lo que
17 el sector público representa, si ustedes ven incrementos importantes, es porque
18 los salarios de nosotros sí están muy por debajo de ese salario global y es
19 importante también mencionar este tema, como lo mencioné, tenemos el tema
20 de la exclusividad que se incorpora un análisis detallado de los costos sujetos a
21 exclusividad y prohibición, asegurando que las correcciones salariales se alineen
22 con la normativa vigente y las exigencias del sector. Corrección de la alta
23 dirección, como lo vimos en algún momento, los salarios no atienden a una
24 jerarquía razonable, sino que hay salarios de puestos que son superiores
25 inclusive de la Alta Gerencia, este es un cambio que también viene a favorecer
26 el tema de la armonía de la jerarquía.

27 **Directora Presidente:** Pero una consulta, ¿cómo va a quedar entonces respecto
28 al esto del sector público con el 35?

29 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No, no va a quedar con el P35, este es un escenario
30 ajustado al salario global.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es más bajo.

32 **Directora Presidente:** Se ajusta al salario global del sector público.

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Correcto, exactamente, está dentro de un rango razonable
2 del salario global.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es importante aclarar, doña Grettel, que estamos tratando
4 de ajustarnos al sector público, pero hay que saber que no somos sector público.

5 **Sra. Campos Barrantes:** Yo quisiera tal vez, perdón, si me permiten hacer una
6 aclaración de algo coyuntural que ha venido pasando en el Banco, porque
7 durante muchos años la mayoría de la fuerza laboral que llegaba al Banco venía
8 del sector público, al venir del sector público eran funcionarios que venían con
9 anualidades en el sector público y por lo tanto, guardaba una paridad con el
10 resto de los funcionarios del Banco, evitando que se dieran esas distorsiones que
11 menciona don Luis.

12 Sin embargo, en los últimos años la regla ha sido que viene mucha gente que
13 viene del sector privado y que, por lo tanto, no tiene el concepto de anualidades
14 y a la hora de entrar a la estructura salarial del Banco, es lo que genera esas
15 distorsiones tan abismales que señala don Luis, donde incluso afectan el tema
16 de la estructura porque tenemos puestos de una categoría mucho mayor, con
17 salarios más bajos que funcionarios que tienen muchos años de estar en el
18 Banco. Un poco ese es el contexto al que nos hemos enfrentado en los últimos
19 años.

20 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Muchas gracias, Margoth. Continuamos, por favor, este es
21 un vistazo a las nuevas categorías, de hecho, aquí hacemos un comparativo de
22 lo que es nuestra propuesta de puesto, versus lo que teníamos anteriormente,
23 como ustedes verán, hay englobados en algunas clasificaciones hasta tres
24 puestos similares, por ejemplo, el trabajador calificado incluida el asistente 1, el
25 conductor, el auxiliar de oficina 1, 2 y 3, que teníamos un montón de categorías
26 pero el salario era o lo mismo, o un diferencial muy pequeño.

27 Entonces justamente estamos quitando esta distorsión, después
28 empezaríamos con asistentes administrativos que esto viene a ser la secretaria
29 1 y 2, aquí esto es muy relevante, ¿por qué? porque nosotros ya no deberíamos
30 estar buscando secretarias, deberíamos estar buscando asistentes
31 administrativos que vengan a aportar una mayor eficiencia a algo que nosotros

1 hacemos el día a día, es un cambio sustancial dentro del esquema que estamos
2 planteando.

3 Aquí viene otro cambio importante, esta es la secretaria de Gerencia y los
4 asistentes 2 y 3, que son los analistas del DAC, a ellos les estamos cambiando la
5 categoría analista de datos y como podrán ver sí hay un incremento sustancial,
6 pero es realmente necesario...

7 **Directora Presidente:** Perdón, Luis, ¿y hay unos que están bajando?

8 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, hay unos que están bajando, sin embargo, eso tiene una
9 razón de ser también, dentro del esquema actual hay personas que tienen
10 muchas anualidades, entonces eso provoca que sus salarios se disparen, sin
11 embargo, para nosotros poder tabular correctamente el salario, nosotros
12 tenemos que hacer una escala correcta y esto no debería suceder en un
13 esquema normal de salario global.

14 Entonces eso sí se está corrigiendo y después de ahí ustedes van a ver los
15 profesionales, empezamos con profesional 1A, dentro del cual la característica
16 inicial es que es un bachiller, aquí ya empezamos a hacer requisitos de entrada,
17 que son importantes, que no los teníamos, entonces va a ser un bachiller;
18 después tenemos el profesional 1B, que va a ser un licenciado que no se le exige
19 experiencia.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** El 1A es un aumento grande.

21 **Sr. Ávalos Rodríguez:** En realidad es un aumento como de ₡150.000,00 (Ciento
22 cincuenta mil colones), si ustedes ven las categorías, ese es más o menos el
23 porcentaje o la misma variación de las escaleras de un puesto con el otro, los
24 que sí, tal vez, no hay una escala tan grande, son de los más pequeñitos, que son
25 los que nosotros estamos tratando de dejar congruentemente con lo que es la
26 realidad.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** También con los Subgerentes.

28 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, ya voy a entrar un poquito en detalle por qué es que
29 estamos haciendo esta categorización y por qué es que estamos llevando estos
30 salarios hasta ese monto, que es más o menos lo que se hizo en su momento, se
31 estableció el salario del Gerente General y para los Subgerentes se aplicaba el
32 65% y esto incluía el 30% de prohibición.

Ahora, continuando un poquito con la escala, tenemos la definición de profesional 2, que aquí también englobamos al médico de empresa que tenía una clasificación por aparte, pero es un profesional con años de experiencia, el profesional 2 tiene 2 años de experiencia en el rango, ese es el requisito de entrada.

Después tenemos el profesional 3, que esto ya empieza a haber un tema de más experiencia, aquí estamos hablando de 4 años de experiencia, igual que sucede en el sector público, estamos simulando un poco lo que se hizo en sector público para llevar los salarios a un esquema de salario global, después tenemos el tema del profesional 3 con prohibición, que eso aplica justamente a los profesionales de Auditoría Interna y tenemos un profesional 4... perdón, me voy a devolver un poquito a profesional 3, profesional 3 son aquellos coordinadores de los Departamentos o unidades y el profesional 4 es uno de coordinación máxima, que tiene que ver interdepartamental, inclusive fuera de la institución en otras instituciones y entidades autorizadas o desarrolladoras, eso es importante mencionarlo, el profesional 4 con prohibición es el oficial 5 de Auditoría, que también tiene que tener una por normativa del tema de prohibición.

Y empezamos con las jefaturas, que es el profesional jefe 1, aquí ya definimos también una escalera para el tema de unidades y departamentos, las unidades van a ser un jefe 1 y los departamentos van a ser un jefe 2; y el jefe 3 quedaría para las direcciones, cada uno en su categoría y los que corresponde prohibición, que ahí si ven el jefe de Proveeduría va a tener un tema de jefatura jefe 1, pero con prohibición y el tema del jefe 3 de direcciones es justamente el de la Dirección Administrativa, que corresponde el pago de la prohibición. Ahora sí entramos con el tema de los Subgerentes y el Gerente General, como lo habíamos conversado en algún momento, nosotros queremos traer al Banco un Gerente top y debido a esta situación según el percentil 35, podríamos tener un rango de aceptación casi hasta los ₡8.000.000,00 (Ocho millones de colones) para el Gerente General, ₡8.600.000,00 (Ocho millones seiscientos mil colones). Lo que pasa es que lo tratamos de hacer secuencial y que la escalera no fuera tan amplia, justamente estamos proponiendo un salario de ₡6.500.000,00 (Seis millones quinientos mil colones) para el Gerente General y por ende, los

1 Subgerentes pasarían a \$4.225.000,00 (Cuatro millones doscientos veinticinco
2 mil colones), que aquí también algo importante de los Subgerentes, es que ahí
3 se aplica también para el auditor interno; ahí está contemplado en esa misma
4 escala salarial, entonces son pequeños detalles que ya se influyeron dentro de
5 esta nueva estructura y los 3 dan la prohibición también.

6 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Sabes qué me hace falta ahí en ese cuadro?,
7 saber cuánta gente hay en cada uno.

8 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Lo tengo también.

9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Porque si a mí me dicen que trabajadores
10 calificados, hay dos, yo le digo, "Démosle viaje de una vez".

11 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, lo tengo.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero si me dicen que hay 50...

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, pero ya Luis hizo todo un análisis, hizo detalle por
14 detalle, inclusive hasta actualizó la panilla, por decirlo de alguna manera y ya
15 con eso hizo el análisis a ver cuánto afectaba eso o no el rendimiento del Banco.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y con esto nosotros no estamos llegando a
17 salarios iguales a los de los otros bancos, ni de lejos.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, faltaría mucho todavía para eso, doña Lina.

19 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, de trabajador calificado son nueve en total.

20 **Directora Presidente:** Pero hay un temita ahí, nada más, que hay que
21 contemplar, reitero, yo sí creo definitivamente que la institución tiene que
22 mejorar los salarios, eso no duda alguna, ¿cuánto es el tema, verdad?

23 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí.

24 **Directora Presidente:** Tampoco lo podemos comparar absolutamente con los
25 bancos comerciales, porque este es un banco con un fin social.

26 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, de hecho, justamente la propuesta viene aterrizada a lo
27 que es salario global, no viene equiparada a lo que es el Sistema Financiero
28 Nacional.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y tampoco estamos llegando al salario global.

30 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Estamos llegando al salario global.

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Con esto llegaríamos al salario global?

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, con esto sí, está ajustado al salario global. Estamos hablando de rangos, siempre hablamos de rangos y tenemos que contemplar dentro de los rangos varias cosas.

Uno es el costo de vida que se ha adoptado durante estos últimos 6 años y algunas situaciones también específicas de cada uno de los puestos, todo ese análisis detalla, de hecho, en el informe que les hice llegar anoche, ahí está toda la información que se tomó en cuenta para que ustedes lo puedan revisar con mayor detenimiento; y volviendo justamente a esta situación y contestándole su pregunta, doña Lina, trabajadores calificados son 9 personas, asistentes administrativos son 15, analistas de datos son 14 y así lo tengo con todo. La mayor cantidad de personal que tenemos está en el profesional 3, que son 57 personas y continuamos ahora sí...

Sr. López Pacheco: Perdón, don Guillermo y don Miguel están pidiendo la palabra.

Directora Presidente: ¿Quiénes, perdón?

Sr. López Pacheco: Don Guillermo Alvarado y don Miguel.

Directora Presidente: ¿Quién primero? Don Guillermo, adelante... bueno, consulta, hoy no tenemos que aprobar nada.

Sr. Ávalos Rodríguez: De hecho, yo lo traigo dividido en dos partes, una justamente es aprobar la estructura como tal, simplemente sin aplicación, solamente se aplicaría como lo hizo el Gobierno, a nuevos ingresos, ascensos y a nombramientos en propiedad.

Eso lo fue lo que hizo el Gobierno y eso sería nuestra solicitud en esta primera etapa; ya la aplicación al resto del Banco sí tendríamos que hacer una metodología diferente a la aplicación, que también la tenemos, tenemos una propuesta, pero lo que realmente me gustaría a mí es que aprobemos primero la estructura salarial. Si esto está acorde a lo que nosotros establecimos de salario global o salario único, lo aprobamos y después el tema de la aplicación para el resto del Banco, lo podríamos ver.

Directora Presidente: Perdón, don Luis...

Director Alvarado Herrera: Perdón.

Directora Presidente: Bueno, don Guillermo...

Director Alvarado Herrera: Gracias. Vean, este es un tema tremendamente sensible como para aprobar cosas, de documentos que no se nos han presentado.

Sr. Ávalos Rodríguez: Ya lo tienen en su correo.

Sr. López Pacheco: No, señor. Perdón, el tema es que eso llegó hoy por SIGECE, pero no está en agenda, entonces no se los enviamos a ustedes, porque se les envía lo que está en agenda, entonces no lo tienen todavía.

Director Alvarado Herrera: No, pero además déjeme terminar, por favor.

Sr. López Pacheco: Sí, señor, adelante.

Director Alvarado Herrera: Yo he esperado con la mano levantada ya creo que como unos 15 o 20 minutos, he oído a todos participar sin alzar la mano.

Yo sigo levantando la mano, pero si en algún momento me dicen que aquí es tirándose a pista, entonces siempre he rogado que me lo digan.

Vean, lo primero, este es un tema tremendamente sensible para poder estar viendo temas de aumentos salariales, inclusive fuera de lo que ha venido aplicando el Gobierno, que esa ha sido la política desde que yo estoy en el BANHVI, sin ver el documento, quiero primero empezar por el primero.

Efectivamente, algún día fuimos enterados de que por iniciativa de la Administración se había contratado una consultoría que iba a estudiar cómo andaban los pagos salariales en los servicios financieros, nunca se nos presentó... no se nos presentaron los resultados del informe, incluso en aquella oportunidad, por supuesto, como lo señala hoy la Ministra, no me acuerdo si fuera de Junta o en Junta, o en la reunión con el consultor, había señalado que había que tener mucho cuidado, porque nosotros no somos estrictamente un banco comercial.

Nosotros estamos en el segundo piso, no hacemos acciones directas con el público, no manejamos los recursos del público en el primer piso o en ventanillas y que había que adecuar si se iba a hacer de este estudio a condiciones propias del banco en el sentido en que, por supuesto, no somos un banco comercial, no desarrollamos acciones en el primer piso ni en ventanillas y que además, como señala la Ministra, mayoritariamente tenemos recursos del Estado, que damos en subsidios y por otro lado manejamos una cartera de

crédito bajo entidades del primer piso, que nos piden créditos para desarrollar sus programas de vivienda, según como lo señala la ley y eso lo quiero volver a anotar.

A mí me parece, sinceramente, muy poco serio y lo tengo que decir así, que se nos venga a hablar de un estudio que se desarrolló ya hace mucho tiempo, que ni se nos presentó... solo se nos hizo un adelanto de lo que pretendía la contratación, trayendo al consultor en alguna oportunidad donde pudimos analizar todos estos aspectos y lo segundo, es que vean, a mí no me queda claro esto que nos trae el señor Subgerente, porque más bien la tesis que ha reinado dentro del Banco, incluida de la Auditoría, es que a nosotros no nos corresponde aplicar la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

De ahí que entonces señalaban efectivamente que no teníamos que ir a aplicarla y en el caso, por supuesto, en todos los temas incluidos anualidades y eso nos lleva también a la no aplicación de los salarios globales, ahora no entiendo que no vengan a decir, incluso sin tener un documento, que nos hablen de categorías salariales que están yendo al proceso global, cuando por lo menos yo desde antes lo que he visto es que, tanto los funcionarios o incluso la Auditoría señala que no tenemos que ir a la aplicación de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

Entonces vean, yo por supuesto estoy dispuesto a analizar la problemática que teníamos con respecto a no estar competitivos con algunos perfiles, incluso que se nos ha señalado gente que se nos ha ido, pero no de esta forma e incluso podríamos estar viendo, efectivamente cuánto han sido los aumentos anuales del sector privado que se han decretado desde la normativa aplicada por el Ministerio de Trabajo, pero no veo que el análisis vaya por ahí, entonces la verdad yo quisiera me explicaran en qué es lo que estamos, porque no lo entiendo, gracias, Ministra.

Directora Presidente: Con gusto, Migue.

Director Arrieta Berrocal: Sí, yo tenía una pregunta que no sé si la explicaron y estaba viendo la escala y veo que el puesto de jefe 3 bajaba un millón, no sé si usted tiene una razón porque en vez de aumentar, disminuye.

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, ese jefe 3 es porque está la Dirección Administrativa y
2 la Dirección Administrativa por el tema de anualidades tiene un salario mayor
3 en este momento, pero justamente no podemos corregir hacia atrás, es para la
4 próxima persona que venga tendría un salario competitivo, pero no a nivel de
5 ese Director.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Voy a tratar de responder algunas de las consultas que hace
7 don Guillermo, después ahí tal vez Luis me apoya. Primero tengo que aclarar
8 que sí se presentaron los resultados del estudio de esta consultoría, no tal como
9 dice don Guillermo, vuelvo otra vez... perdón, don Guillermo, discrepar de su
10 opinión, aquí sí se presentó, se presentó claro, conciso, vino el consultor,
11 también vino doña Margoth, hizo la presentación formal ante esta Junta.

12 No somos un banco comercial, pero sí tenemos una parte de banca comercial y
13 que es de donde salen los salarios, porque tengo que aclarar también que los
14 salarios que se pagan en el BANHVI no son de fondos FODESAF, ni de fondo de
15 la Junta de Protección Social, son nuestros fondos propios, de nuestras
16 utilidades que genera el FONAVI, eso tiene que quedar muy claro también y por
17 eso es que bueno, Luis no ha podido terminar la presentación, pero ahí inclusive
18 él analiza cuál es el impacto que tiene sobre las utilidades del banco que es
19 prácticamente mínimo esta nueva estructura.

20 Me extraña que me diga don Guillermo que es un reporte un poco serio, o sea,
21 sinceramente eso me parece que es una falta de respeto para la Administración,
22 eso lo recalco, esto ha sido un trabajo que se ha estado haciendo durante meses
23 para poderlo traer acá y, si bien es cierto, que hoy se presentó el informe... bueno,
24 pero ya lo estamos haciendo en una presentación, pero que nos digan que es
25 poco serio me parece una falta de respeto.

26 Dice don Guillermo que él sigue la política salarial de aumentos, ¿cuáles? 6 años
27 sin cero aumentos, don Guillermo, el gobierno ha dado aumentos, pocos, pero
28 ha dado aumentos al sector público y me parece también una barbaridad que
29 se diga aquí, que se está siguiendo responsablemente una política salarial,
30 cuando en 6 años no ha habido un solo colón de aumento, eso me parece
31 totalmente injustificado también.

Igual, nosotros lo que estamos tratando aquí es un comparativo con el salario global que dice la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas; no es que nos estamos acogiendo al salario global, es un comparativo para poder tener por lo menos una base de reconocimiento y vea que estamos aquí actualizando y estamos mostrando realmente los bajos salarios que tenemos en el Banco y en la propuesta hasta que está generando don Luis y doña Margoth, han sido muy bien trabajados y con un esquema responsable. Don Luis.

Director Alvarado Herrera: Perdón, es que yo quisiera referirme a lo que dice el Gerente interino.

Lo primero, vuelvo otra vez a decir que los resultados no fueron presentados a la Junta, tuvimos efectivamente en alguna oportunidad que se trajo al consultor para que explicara qué era lo que él quería o estaba desarrollando... eso es muy diferente a presentar los resultados y vuelvo a encarar al Gerente interino para que presente el acta, cuando se diga que se conocieron los resultados del informe y ya es una costumbre del Gerente, decir que se informó y eso no es cierto.

He pedido que traiga las actas, incluso en el último tema y que no la sigue presentando y no es cierto, no se presentaron los resultados del informe y otra vez le pido que traiga en la próxima sesión del jueves para que sepamos en qué actuó o no actuó la Junta Directiva con respecto a los resultados del informe, porque si el resultado del informe hubiera sido presentado a Junta hubiéramos tenido que tomar alguna clase de actuación, porque se invirtió en un estudio y las inversiones se hacen para lograr objetivos y eso no se dio precisamente porque no se presentó, eso es lo primero.

Lo segundo, yo no estoy diciendo que es poco serio lo que se está presentando...

Sr. Muñoz Caravaca: Usted lo dijo, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Perdón, yo ya lo escuché. La forma en que se presentó es lo que dije, que nos vengán a tratar de formular aprobaciones salariales cuando ni siquiera conocemos la documentación, porque no se nos enviaron, lo acaba de aclarar don David, que se nos enviaron hasta hoy.

Entonces lo que quiero absolutamente aclarar no es el esfuerzo que haya podido hacer don Luis y la Administración... no, dije la forma en que se nos pide

1 tratar de aprobar salarios un tema que es tan sensible, sin ni siquiera ver
2 documentos.

3 Le ruego, por favor, don Walter, que cuando hable no ponga en boca mía
4 palabras que no he dicho y lo tercero, perdón, yo no he señalado que el Gobierno
5 haya hecho aumentos salariales por supuesto que sé que por la regla fiscal hasta
6 este año el Gobierno decidió hacer un aumento, que por cierto es de \$10.000,00
7 (Diez mil colones) y no para todos, habíamos dentro de la política que sí tiene el
8 BANHVI, que era acatar lo que dispusiera el gobierno y eso es cierto, hemos
9 venido acatando la política del Gobierno, no hemos hecho los aumentos
10 salariales porque no los ha habido y estábamos a la espera que lo que dijera el
11 Gobierno en materia de este año y el tema es que lo que dispuso el gobierno es
12 otra cosa.

13 Con respecto al salario global, o pasamos todo a salario global porque no se vale
14 que las bases las pasemos a salario global, pero todo el resto de incentivos
15 permanece en el personal que esta... no, la ley se hizo para que efectivamente
16 se pasara el salario global e iniciara todo el mundo con ese salario, lo que no se
17 vale es pasar al salario global que puede incrementar la mayoría de partidas y
18 conservar entonces o seguir conservando los incentivos, de eso no trató la ley y
19 eso lo tengo absolutamente claro, porque en alguna oportunidad,
20 efectivamente hablando de los temas de que no podíamos entrar en el análisis
21 de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, para ver el tema de las
22 anualidades, ahora es muy conveniente ir al salario global, pero manteniendo
23 entonces las condiciones.

24 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No, don Guillermo, no se está manteniendo las
25 condiciones, es que no me han dejado terminar la presentación, pero ahí está la
26 aclaración que usted está buscando en esa línea.

27 **Directora Presidente:** Listo.

28 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, me deja contestar.

29 **Directora Presidente:** Adelante, don Luis.

30 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Okey, voy a referirme muy rápido a los temas que ha
31 mencionado don Guillermo.

1 En cuanto a la presentación de los resultados, en eso yo no me voy a meter
2 porque en ese momento yo no estaba, pero sí les puedo decir que había
3 quedado un acuerdo en el cual se decía cuánto era el impacto para el Banco,
4 eso justamente es lo que estamos trayendo hoy, por eso la primera parte de la
5 presentación la hace doña Margoth y la hace de muy buena forma donde
6 presentan los impactos que tiene cada uno de los percentiles.

7 Segundo, el tema del salario global y la aplicación de la Ley de Fortalecimiento
8 de las Finanzas Públicas, si bien a nosotros no nos aplica esta, la Ley 9635, eso lo
9 tenemos completamente claro, de acuerdo a las conversaciones y voy a
10 recordar un poquito una de las sesiones que tuvimos nosotros acá, donde don
11 Guillermo mencionó que éramos funcionarios públicos, entonces nosotros
12 tratamos de ajustar y tratar de traer una metodología a lo que es el sector
13 público... es la forma en la que nosotros podemos tal vez balancear un poco la
14 escala salarial que nosotros tenemos actualmente.

15 Entonces más bien, don Guillermo, no piense que es un tema de que nosotros
16 nos estamos ajustando a la Ley 9635, estamos tratando de equiparar de alguna
17 forma y también si vemos esto como reflejo, podemos evidenciar que los
18 salarios están por debajo de ese salario global y eso es importante también para
19 el señalamiento que estamos haciendo.

20 Entonces, aquí es un aspecto importante y si bien no ha habido un incremento
21 salarial, si ha habido un ajuste de costo de vida en los salarios de los funcionarios
22 públicos, entonces eso también es importante destacar y también sería
23 importante de incluir dentro del análisis que posiblemente usted está
24 realizando, el costo de vida es una aplicación de un incremento salarial a las
25 bases de los salarios globales, si es importante también mencionarlo por ahí.

26 En cuanto a la forma de presentación, perdón, y esto sí es un tema propiamente
27 de la Subgerencia Financiera, en un inicio yo quería hacer solamente una
28 presentación borrador, que ustedes pudieran conocer del tema y no hacerlo de
29 forma oficial, por eso lo habíamos traído durante mucho tiempo en agenda para
30 que ustedes lo pudieran conocer y vieran el borrador de la estructura salarial,
31 sin embargo, se nos estaba alargando un poco el tema y a mí sí me urgía de que
32 ustedes pudieran ver la estructura salarial y que tuvieran todo abordado y que

1 posiblemente ustedes pudieran aclarar todas las dudas con respecto al informe
2 que se remite hoy, que posiblemente don David, como siempre se lo va a hacer
3 llegar, que puedan aclarar todas esas dudas, ustedes van a ver que la estructura
4 de ese informe contiene absolutamente todo para su tranquilidad, o sea, hacen
5 una serie de abordajes.

6 Yo no estoy pidiendo que ahorita [inintendible] Banco a esta línea, lo que estoy
7 pidiendo es que la estructura salarial se apruebe y que podamos ir contratando
8 con estos nuevos salarios, para poder traer personal que ahorita no nos está
9 participando en los concursos y vamos a ver, yo creo que esto es importante
10 porque todos queremos un mejor Banco y si queremos un mejor Banco
11 tenemos que tener mejores salarios para ofrecer, porque ahorita ni siquiera
12 estamos compitiendo... ni en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ya
13 no me voy a referir al Sistema Financiero Nacional, sino al Sistema Financiero
14 Nacional para la Vivienda, ni tampoco estamos compitiendo en sector público.
15 Entonces esto sí nos deja en jaque prácticamente, por eso es por lo que todas
16 las personas que están viniendo hoy en día, son personal que viene del sector
17 privado, eso justamente en sintonía de lo que mencionaba doña Margoth al
18 inicio.

19 Entonces aclarando estos temas, no sé si podemos continuar y terminar la
20 presentación y después de seguir con las otras conversaciones, creo que doña
21 Margoth quiere agregar algo de lo mencionado.

22 **Directora Presidente:** Adelante.

23 **Sra. Campos Barrantes:** Gracias, es una aclaración pequeña en relación con la
24 política salarial vigente en el Banco, es importante tal vez recordar que en el año
25 2025, esta Junta Directiva tomó un acuerdo en el que modificó la política salarial
26 que se tenía antes, que efectivamente iba dirigida a aplicar en el Banco los
27 mismos aumentos que decretara el Gobierno; en el año 2025 esta Junta
28 Directiva tomó la decisión de cambiar la política salarial y la política dice que los
29 aumentos salariales se van a acordar en función de los resultados financieros
30 del Banco y se indica puntualmente que los aumentos que decreta el Gobierno
31 para Gobierno Central, únicamente será una referencia, pero que se fijarán los

1 aumentos en función de los resultados financieros del Banco y esto está vigente
2 desde el año 2025.

3 **Sra. Masís Calderón:** Y ahí también para hacer una aclaración, importante
4 considerar porque cuando hace Gobierno el análisis, efectivamente lo hemos
5 dicho siempre, el Banco ente público no estatal y si bien hay que tener clarísimo
6 que incluso hasta ya hay resoluciones de demandas laborales, lo que nos han
7 dicho es, "Hay una relación laboral mixta, empleo mixto", y por lo tanto, no es
8 que nosotros debamos de acoger la normativa de lo que dice la ley de salarios
9 y, de hecho, yo a la licenciada Diana se lo había comentado la vez pasada que
10 me hizo la consulta, que a nosotros no nos aplica ni la ley de salarios de la
11 Administración Pública, ni la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas,
12 que mencionaba ahora don Guillermo, si bien es cierto tampoco y la ley marco
13 de empleo público, que es lo que decía ahora don Guillermo.

14 Bueno, sí, principalmente cuando hablamos de salario global, algunos de los
15 funcionarios sí, porque algunos somos funcionarios públicos y algunos otros no
16 porque no son funcionarios públicos, por eso es que tal vez hay una mezcla o
17 una relación o una interpretación errónea, porque queríamos tratar de traer el
18 tema del análisis de MIDEPLAN y el análisis también del sector público, pero por
19 eso tiene que haber el análisis que está haciendo don Luis, porque
20 efectivamente por eso el acuerdo de la Junta Directiva del 2025, porque no es
21 que la Junta Directiva como órgano colegiado tiene que acoger lo que disponga
22 el Gobierno Central, gracias.

23 **Directora Presidente:** Gracias. Julián.

24 **Director Arias Varela:** Yo tengo una duda con lo que dijo Luis, porque lo que dijo
25 es que ese jefe 3 con prohibición, que ganaría ₡1.000.000,00 (Un millón de
26 colones) menos, eso es por la persona que está.

27 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, correcto.

28 **Director Arias Varela:** ¿Pero cuál es el salario base?

29 **Sr. Ávalos Rodríguez:** El salario base de ella es ₡2.400.000,00 (Dos millones
30 cuatrocientos mil colones).

31 **Sra. Campos Barrantes:** Creo que incluso menos.

32 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Pero el tema es que tiene una prohibición del 65%.

Director Arias Varela: Es que entonces lo que estamos viendo ahí en la estructura actual, entonces son salarios de personas, no son salarios de los puestos que tendrían.

Sr. Ávalos Rodríguez: Correcto, ese es el salario de las personas.

Sra. Campos Barrantes: Perdón, don Luis, lo que busca precisamente es evidenciar la distorsión que tenemos a la hora de traer gente que viene del sector privado, gente que viene nueva que no tiene la cantidad de anualidades que tenemos los que estamos aquí y que, por lo tanto, se genera esa diferencia tan grande, ya le voy a dar el dato del salario base, pero es por eso de vacaciones.

Director Arias Varela: Sí, sobre el salario base sí sube.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí sube, sin embargo, lo que nosotros estamos proponiendo con este salario global es que se eliminen las anualidades, eso es primordial.

Director Arias Varela: Claro, pero a ella no le va a afectar, la persona está ahí, tiene que hacer un transitorio.

Sr. Ávalos Rodríguez: Es como el sector público, justamente el sector público cuando se aplica el salario global, aquellos que estaban por encima del salario global, no pueden tener incremento, entonces es la misma metodología.

Los funcionarios que tienen anualidades y personal que tiene muchos años en el Banco, se mantendría bajo el mismo esquema, esto no pasaría al salario global, esto es para la persona que venga.

Director Arias Varela: Okey, lo tengo claro.

Sra. Masís Calderón: Ahí lo que habría que hacer es más bien, los que están ahí tienen que llegar al percentil, los funcionarios públicos que se quedaran ahí si no se van a pasar a un salario global, si están por debajo del percentil del funcionario público, ahí a ellos sí hay que ajustárselos hasta que lleguen a este percentil.

Sra. Campos Barrantes: \$1.700.000,00 (Un millón setecientos mil colones) es el salario base, más 65, más anualidades.

Director Arias Varela: No, anualidades.

Sra. Campos Barrantes: No, en el salario que está acá.

Director Arias Varela: Sí, es que no es eso, es que estamos viéndolo en función de personas, no en función de estructura, arriba está mal, porque lo están ubicando en función de la persona. Pero entonces, ¿cuántos oficiales hay? ¿ese es el salario el oficial que gana más?

Sr. Ávalos Rodríguez: No, ese es el promedio de todos, pero eso es justamente lo que nosotros queríamos conseguir, justamente no solamente mostrar cuánto es el impacto del puesto, sino el impacto financiero de hacer el cambio y, de hecho, esto está basado... más adelante tengo cuánto es el impacto que nos costaría a nosotros llevar a todo el banco a este nuevo esquema y en realidad el impacto es bajo, pero obviamente la idea de nosotros es simplemente aprobar estructura en este momento.

Después veremos la metodología de cómo se aplica a todo el resto del Banco y podría hacerse en etapas, podría hacerse más adelante, podría revisarse inclusive, pero la idea es mostrarles un escenario de lo que tenemos actualmente tal cual, los salarios que tenemos en el Banco, inclusive con esas distorsiones y brechas, y poder ajustarlo a un esquema de salario global, porque ya en teoría el salario global incluye todas esas distorsiones, anualidades, tiempo posiblemente pluses salariales... todo eso está contemplado en el salario real, esa es la intención de este comparativo.

Directora Presidente: ¿Listo? bueno, yo coincido con don Guillermo que es un tema sumamente sensible, definitivamente... es una institución autónoma, sí, pero es una institución pública, vean que por ejemplo, para este aumento de ₡10.000,00 (Diez mil colones) de los funcionarios públicos, eso lo llevamos al Consejo de Gobierno "X" cantidad de veces y costó un montón aprobarlo, por un aumento de ₡10.000,00 (Diez mil colones).

Entonces creo que hay que conversarlo más, pensar el momento, no queremos una nota de prensa diciendo, "Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, banco social...", y por supuesto, que la prensa no va a sacar el que cambia ₡3.000,00 (Tres mil colones), sino que va a sacar el que cambia ₡1.000.000,00 (Un millón de colones), "Aprueba aumento de salarios de hasta ₡1.000.000,00 (Un millón de colones) de diferencia".

1 Vamos a ver, no partamos de la inocencia que ya no tenemos, esa es la nota de
2 prensa que saldría, es esa básicamente, creo que hay que pensarlo un poquito
3 más, hablarlo con quien haya que habláramos y ahora, eso no significa que yo
4 esté en contra de esto, eso quiero dejarlo claro.

5 Creo definitivamente, máximo al igual que pasan en el Gobierno Central, que
6 hay puestos que no pueden tener esos salarios, eso es una realidad, porque
7 simple y sencillamente no podríamos contratar a nadie.

8 Hay otros que a mí no me parecen tan bajos para serles muy honesto, o sea,
9 alguien que gane ₡3.000.000,00 (Tres millones de colones), ₡2.500.000,00 (Dos
10 millones quinientos mil colones), ya eso no es un salario bajo y yo coincido con
11 don Guillermo en el tema de que este no es un Banco... este Banco ni siquiera
12 compite a nivel de mercado bancario, por ejemplo, vean las instituciones
13 autónomas del Gobierno, ¿quiénes ganan más?, las que compiten, ICE, RECOPE,
14 INS, las que compiten; las que no compiten ganan, de hecho, bajísimo en las
15 Presidencias Ejecutivas.

16 Entonces es un tema que creo que hay que hablar antes de aprobar, pero
17 también creo que hay que aprobarlo en un corto plazo.

18 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, ahí nada más una observación, esto es siguiendo
19 justamente la forma de aplicación como lo hicieron en salario global, en primera
20 instancia se aprueba un salario global para las nuevas plazas, nada más para las
21 nuevas contrataciones y movimientos internos, ¿ahorita posiblemente qué es lo
22 que nos cueste? cada una de las plazas nuevas que estamos contratando, es
23 todo, pero no las que ya están en proceso, son las nuevas que vengan.

24 Entonces esto es positivo porque nos ayuda a contratar, a tener personal
25 calificado para que venga a llenar las plazas y nosotros estamos siguiendo el
26 paso a paso de salario global, no estamos pidiendo que se le cambie a todo el
27 Banco, que eso es importantísimo, sino lo que estamos solicitando es que se
28 haga el ajuste a la estructura salarial y que podamos empezar a trabajar en post
29 de hacer contrataciones con una nueva estructura, más profesionalizada por
30 cierto.

31 **Directora Presidente:** Perdón, yo no detendría...

32 **Director Alvarado Herrera:** ¿Ministra?

1 **Directora Presidente:** Voy, don Guillermo, no detendría el proceso de
2 contratación por este tema y ahí creo que hay un tema de diferencias salariales
3 y tampoco es que es tan fuerte, las diferencias son ₡100.000,00 (Cien mil
4 colones), eso tampoco hace tan competitivo un puesto esa diferencia.

5 Yo no detendría jamás con la urgencia que hay de contratar aquí gente, el
6 proceso de contratación por eso es más, casi les despido que no lo hagan.

7 **Sr. Ávalos Rodríguez:** El tema es que no nos llega por ese salario, por ejemplo, el
8 del analista, como lo dije eso es un promedio, pero lo que realmente gana esa
9 persona son ₡559.000,00 (Quinientos cincuenta y nueve mil colones) y
10 comparado a lo que se está percibiendo en las entidades autorizadas, puede ser
11 bastante.

12 **Directora Presidente:** Claro, si hay algún caso que no llegó, bueno, no se puede
13 contratar lo que no llegó, pero también van a haber casos donde sí llegue gente.

14 **Sra. Masís Calderón:** Y en el mío, por favor, como sea pero yo sé que al mío
15 alguien llega.

16 **Directora Presidente:** Doña Lina primero y después don Guillermo.

17 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo lo que quería decir es que muchas veces
18 uno considera que es mejor ahorrar dinero y al ahorrar dinero, ahorras eficiencia
19 y ahorras capacidad de la gente y ahorras formación del personal, me resulta
20 parecido a los galletas del PAC, para ponerlo como una imagen que yo tengo
21 muy clara, los recuerdo cuando un Diputado no pudo montarse a un carro para
22 ir a hacer una inspección que tenía que ir a hacer y lo echaron del partido porque
23 no podía ir, un Diputado del PAC.

24 Para mí estaba cumpliendo con su trabajo montándose en un vehículo de la
25 Asamblea Legislativa porque iba a hacer su trabajo... pienso que si nosotros
26 podemos ponerlos a hacer que la gente que venga a competir por las plazas,
27 sea gente un poquito mejor formada, eso nos va a resultar en dinero al final del
28 año, porque va a ser más eficiente el banco, la gente va a estar más
29 comprometida, que es lo mismo que pienso con un ambiente laboral favorable,
30 los años que tardamos en no pagarle a la gente, porque se llevó a la
31 Procuraduría y se volvió a llevar a la Procuraduría y todavía cuando vino por
32 tercera vez contestado, hubo quienes quisieron volverlo a llevar a la

1 Procuraduría preguntando si tenía derecho nuestro personal a anualidades, o si
2 no lo tenía después de que tres veces la Procuraduría dijo que sí, no puede ser
3 posible que uno trate de tener al personal tan pero tan desmotivado.

4 A mí eso me parece equivocado, como también me parece equivocado que
5 tengamos vacaciones como las que tenemos de millones de millones de días y
6 creo que con eso me han dicho que no hay nada que hacer, pero es una locura
7 que la gente tenga 200 días de vacaciones acumulados o 500 y que no haya
8 nada que hacer.

9 **Director Arias Varela:** ¿Gente con 500 días de vacaciones?

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Con cuatrocientos, algo así.

11 **Directora Presidente:** Hay que darle seguimiento a ese acuerdo.

12 **Sr. López Pacheco:** Ahí está en la correspondencia.

13 **Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces son cosas de manejo personal que yo
14 creo que tenemos que hacer un esfuerzo, gracias.

15 **Directora Presidente:** Don Guillermo y después Ericka.

16 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, Ministra, tres cosas que quiero señalar antes
17 de irnos, lo primero a don Luis, por supuesto si ya se nos envió el documento, yo
18 mañana como trato de hacer con todos los documentos, los leeré para ver los
19 alcances de la propuesta y de lo que se pretende, así que hoy el reclamo es que
20 no se presentan estudios de los cuales no se nos remitieron y lo vuelvo a aclarar.
21 Lo segundo, si efectivamente, como dice doña Margoth, hubo un cambio de
22 política salarial, yo quisiera que don David nos remitiera mañana cuándo se
23 aprobó, porque estoy casi seguro que eso tuvo que haber sido en alguna
24 actualización de los manuales del Banco, porque el tema de cambiar el proceso
25 salarial que se venía haciendo, no recuerdo haberlo visto que se haya discutido
26 en Junta Directiva, así que quisiera, don David, que nos pudiera remitir cuándo
27 fue en el 25 que se aprobó aquel mecanismo, que el Banco expusiera o la Junta
28 cambiar, bajo qué discusión de Junta se señaló que íbamos a cambiar la política
29 salarial.

30 Igualmente quisiera que nos mandara lo informado por la Junta, con respecto
31 al estudio que desarrolló el consultor, porque ya no se lo voy a dejar al Gerente

1 interino, sino que lo estoy solicitando y lo tercero, no quiero decirles, como lo he
2 dicho en muchas reiteradas ocasiones, incluso frente al Sindicato.

3 Lo primero que voy a cuidar es la imagen institucional del BANHVI y yo por lo
4 menos, déjenme decirles que puedo comprender que efectivamente tenemos
5 que tomar decisiones, con respecto al tema de la competitividad de los salarios
6 en el Banco... lamentablemente, vean, a 2 meses de salir el titular no va a ser
7 como lo dice la Ministra, va a decir, "A 2 meses de salir la Junta Directiva del
8 BANHVI, aprueba aumentos salariales más allá de lo que se desarrolla en la
9 Administración Pública", porque algo sí tengo que aclarar, el régimen que se ha
10 aplicado en el Banco es de considerar los funcionarios públicos, porque incluso
11 legalmente el ámbito podría haber sido bajo derecho privado, gracias.

12 **Directora Presidente:** ¿Quién más había pedido la palabra? Ericka

13 **Sra. Masís Calderón:** Sí, exactamente lo que iba a comentar era que bajo esa
14 posición, efectivamente siempre lo hemos considerado a todos funcionarios
15 públicos y, de hecho, por eso estamos ante una consulta a la Procuraduría de
16 que si podemos ir a una convención colectiva, de lo cual incluso esta Asesoría y
17 la Gerencia General ha dicho de que de hecho nosotros hemos considerado que
18 no, porque efectivamente hay una discrepancia entre la Administración, de que
19 si somos o no somos porque somos un híbrido o tenemos cabeza de pato y
20 cuerpo de chanco y alas de no sé qué... pero bueno, creo que no tenemos una
21 claridad, porque efectivamente incluso hay criterios por ahí que igual en algún
22 momento los podamos comentar y los podamos relacionar, incluso don
23 Guillermo, que también ha sido miembro de la Junta Directiva, por ahí hay un
24 criterio donde la Procuraduría ya dijo, "Tienen que definir porque no todos son
25 funcionarios públicos y tienen que definir, la Administración y la Dirección
26 Administrativa definan, porque es definición de ustedes decir quiénes son
27 funcionarios públicos y quiénes no".

28 Pero bueno, eso se quedará para otro momento, lo que sí me parece importante
29 es que a raíz de que, como vienen comentando ustedes es, si no vamos a ir a un
30 aumento salarial tan importante, porque efectivamente ya sabemos que hay
31 comentarios incluso que no es el momento y demás, sí es importante que

1 hemos venido arrastrando aumentos, que no se han venido particularizando, ni
2 siquiera esos aumentos mínimos de ₡2.000,00 (Dos mil colones), digámoslo así.
3 Entonces sí es importante, incluso por eso mismo que dicen los compañeros,
4 que hay una molestia constante desde anteriores administraciones, de que no
5 se les ha hecho un aumento, que no se han practicado los aumentos de ley y
6 que sería importante que se haga al menos esa revisión, que tal vez no sea tan
7 trascendental como esta que estaba seriamente proponiendo la
8 Administración, pero entonces que sí se considere al menos un aumento básico,
9 que es lo que teníamos agendado por parte de la Administración o de Recursos
10 Humanos. Pero creo que eso sí es importante considerarlo, aunque sea como
11 dice doña Grettel, el que está republicado ahí por parte del sector público, que
12 era un aumento de ₡10.000,00 (Diez mil colones), pero eso sí es importante que
13 se considere, si no vamos a ir a una modificación como la que estaba propuesta,
14 gracias.

15 **Sr. López Pacheco:** Entonces yo se los envío mañana si les parece el documento,
16 para que lo empiecen a analizar y se agende en una próxima sesión, ¿no sé si
17 don Luis va a terminar?

18 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Si gustan termino nada más una presentación, son dos
19 diapositivas que faltaría nada más y justamente eso responde a esto que era la
20 forma y temporalidad de la aplicación, que justamente es lo que venía
21 mencionando. Esto no es a todo el personal del Banco, es solamente a los
22 nuevos ingresos o ascensos que lo mencionamos, el ajuste salarial se haría o la
23 estructura salarial se haría aplicable nada más a este tipo de movimientos, el
24 salario único y aquí, de hecho, por eso es que lo pongo, referencia al salario
25 global, más no es un salario global como tal, eso es importante mencionar, ya
26 que no nos aplica la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas... sí están
27 validados y están en un rango aceptable de lo que es el salario global que
28 tenemos en el sector público y sí hacemos una definición, que ustedes lo van a
29 ver en el informe, entre lo que es un colaborador privado y un servidor público,
30 ahí viene identificado exactamente quiénes son las personas que van a ostentar
31 un cargo público y esto es una corrección, como lo decía Ericka, a lo que hemos

venido mencionando sobre la definición estricta del personal que estaría establecido como funcionario público y la profesionalización del personal.

Esto es importantísimo, ya que nosotros durante muchos años, lo que se ha hecho es promover a personal, pero sin contar con una estructura que defina ese grado de profesionalidad que tiene que tener cada una de esas posiciones, esto también corrige esa estructura salarial o esa estructura organizacional que tenemos en el Banco y la sostenibilidad financiera, es justamente este tema de cómo hacemos la retención del talento del Banco, que ahora con don Walter hacíamos un recuento y en prácticamente un ratito ya me había contado 10 personas que se habían ido por temas salariales, entonces este es un aspecto importante a tomar en consideración.

Sr. Muñoz Caravaca: No, y las que intentaron venir, hacer el concurso, que declinaron cuando se dieron cuenta del salario.

Sr. Ávalos Rodríguez: Exactamente, que el más reciente es el del Director FOSUVI, que venía y cuando se dio cuenta del salario, dijo, "No, es que no me sirve salarialmente", y eso justamente son las distorsiones que nosotros mismos provocamos con nuestras estructuras salariales actual y ya esto era la parte del acuerdo, que era aprobar el ajuste salarial institucional conforme al esquema presentado, que esto es el cambio de estructura, salario global y exclusividad, y que era aplicado solamente a personal nuevo, nuevos ingresos y ascensos o movimientos internos del Banco.

Pero bueno, este era el acuerdo, también si en algún momento lo quieren ver, también tenemos una propuesta para la aplicación del resto del Banco, podemos hacerlo como etapas, de hecho, yo lo planifiqué en dos etapas, dos años consecutivos y el impacto financiero que tiene esta aplicación no es nada más ni menos que alrededor de unos ₡500.000.000,00 (Quinientos millones de colones) en su etapa final y esos ₡500.000.000,00 (Quinientos millones de colones) vienen a representar prácticamente un 4% de las utilidades del banco, lo que es razonable.

Entonces digamos, nosotros tenemos toda la estructura para poder hacer el cambio correspondiente, sin embargo, obviamente nosotros sabemos que tenemos que ser muy cuidadosos a la hora de hacer una aplicación de esta y

por eso es por lo que estábamos solicitando la aprobación únicamente de la estructura salarial para los nuevos ingresos y eso sería el final de la presentación.

Directora Presidente: Yo creo que como dicen está suficientemente discutido y son como las 10 de la noche de la noche ya... la información llegó hasta hoy y los miembros de la Junta Directiva no van a votar así, entonces tenemos que estudiarlo, tenemos que analizarlo y lo traemos en una semana.

Sra. Campos Barrantes: Y ojalá pudiéramos ver también el tema que ha estado por ahí agendado de la propuesta de aumento salarial, para que también sea conocido.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí e igual don David les puede compartir esta presentación, después de la primera parte de la presentación, que es la que nosotros vimos, viene justamente la propuesta borrador de cómo podría aplicarse en el Banco también, para que la conozcan y si tienen alguna observación también nos la hagan saber, porque para nosotros es importante también de que ustedes vayan conociendo por lo menos la forma en la que se podría aplicar al resto del Banco, porque ahorita solamente estaríamos solicitando a lo que son nuevos ingresos, ascensos y movimientos internos.

Directora Presidente: Gracias, estamos por hoy.

Directora Barrantes Castegnaro: David, mándenlos a decir cuando fue que nos vinieron a presentar ese informe.

Siendo las diecinueve horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 15-2026

DEL 09 DE MARZO DE 2026

ACUERDO N°1:

RESULTANDO:

I. Que mediante el Acuerdo N° 17 de la sesión 101-2020, del 23 de diciembre de 2020, esta Junta Directiva ordenó la apertura de un procedimiento administrativo ordinario disciplinario a Grupo Mutual Alajuela – LA Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutual), para los efectos de investigar la verdad real de los hechos señalados por la Auditoría Interna del BANHVI en la Relación de Hechos RH-ESP-002-2020, denominada “Proyecto Vistas del Miravalles S-001”.

II. Que para los efectos de tramitar el respectivo procedimiento administrativo ordinario y de conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 5 de la sesión 69-2024, del 05 de setiembre de 2024, la Gerencia General designó al Licenciado Esteban Villalobos Fernández como Órgano Director del Procedimiento.

III. Que una vez efectuada la comparecencia oral y privada, que se llevó a cabo los días 02 y 03 de diciembre de 2025, y cumplidas las demás etapas del procedimiento, mediante escrito N° OF-03-2026 de fecha 29 de enero de 2026, el Órgano Director del procedimiento dejó rendido a esta Junta Directiva el informe final correspondiente.

IV. Que en los procedimientos se han observado las prescripciones legales pertinentes.

CONSIDERANDO:

Primero: Que con fundamento en las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente desarrolladas, así como en la prueba evacuada y analizada en el procedimiento administrativo ordinario (PA-EA-001-2024), el Órgano Director del Procedimiento recomienda a esta Junta Directiva, en su condición de órgano decisor competente, lo siguiente:

1. DECLARAR SIN LUGAR la responsabilidad administrativa endilgada a la parte investigada.

2. DECLARAR SIN LUGAR la responsabilidad civil/patrimonial endilgada a la parte investigada.

3. ORDENAR EL ARCHIVO del presente expediente administrativo.

Segundo: Que esta Junta Directiva no tiene objeciones a la relación de hechos y consideraciones de hecho y de derecho contenidas en el informe final del Órgano Director del procedimiento administrativo en cuestión, por lo cual considera pertinente acoger lo recomendado en dicho informe.

POR TANTO, con fundamento en los artículos 11 de la Constitución Política, 113, 210, 308 y siguientes, 344 y concordantes de la Ley General de la Administración Pública, **SE ACUERDA:**

1) DECLARAR SIN LUGAR la responsabilidad administrativa endilgada a la parte investigada.

2) DECLARAR SIN LUGAR la responsabilidad civil/patrimonial endilgada a la parte investigada.

3) ORDENAR EL ARCHIVO del presente expediente administrativo.

4) Contra la presente resolución procede facultativamente recurso de revocatoria, de acuerdo con las reglas de los artículos 345 inciso 2 de la Ley

General de la Administración Pública, en relación con los artículos 31, incisos 4 y 6, y 32 del Código Procesal Contencioso Administrativo.

5) Remítase el presente acuerdo y el informe del Órgano Director a las partes interesadas.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0167-2026, del 06 de marzo de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0048-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Asepanduit, Coopegrecia, R.L., Coopenae, R.L., Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopeande No.1, R.L., Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Banco Popular y de Desarrollo Comunal y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para financiar treinta y seis individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo de los artículos 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), y tres operaciones de segundo Bono Familiar de Vivienda, al amparo del artículo 50 de la Ley del SFNV.

Segundo: Que en dicho 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 mismos términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-IN-0048-2026. No obstante, se deja pendiente de aprobación el caso de la señora Xenia Esquivel Fonseca, cédula N° 1-0481-0066, tramitado por Coopenae R.L., con el propósito de que la Administración revise y le confirme a este Órgano Colegiado, que la vivienda a financiar cuenta con las adecuaciones necesarias para una adulta mayor sola.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: ASEPANDUIT									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (M)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Emerita del Socorro Mairena Bazán	2-0802-0139	545521	San Carlos	CLC	6.500.000,00	11.340.000,00	22.593,49	225.934,89	18.043.341,40
Entidad Autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (M)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Carmen Roxana Quirós Díaz	3-0363-0179	645244	San Carlos	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	50.397,18	503.971,79	17.213.574,61
Entidad Autorizada: COOPEANDE N°1, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (M)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Mariana Angélica Ureña Madrigal	3-0510-0788	692527	Pérez Zeledón	CLC	6.450.000,00	11.760.000,00	63.770,09	637.700,89	18.783.930,80
Entidad Autorizada: COOPENAE, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (M)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Shelsey Jaimee Angulo Mendoza	7-0317-0446	L-180931-000	Pococí	CLC	8.415.000,00	12.738.416,27	277.826,54	555.653,08	21.431.242,81
Entidad Autorizada: COOPEGRECIA, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (M)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Bianka Sharlin Sobalvarro Solís	2-0823-0516	621642	Los Chiles	CLC	4.550.000,00	12.955.000,00	65.352,73	653.527,31	18.093.174,58
Randall Alexis Reyes Solís	2-0797-0399	629610	San Carlos	CLC	4.900.000,00	11.756.830,00	60.783,00	607.830,00	17.203.877,00

Marcos Antonio Obando Solís	2-0768-0251	629607	San Carlos	CLC	4.900.000,00	11.756.830,00	182.349,00	607.830,00	17.082.311,00
Entidad Autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (M)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Mariana Picado Lopez	1-1368-0020	179567	Pococí	CLC	7.246.771,70	12.748.926,28	63.591,16	635.911,56	20.568.018,38
Entidad Autorizada: MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (M)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Josebeth Arguedas Castillo	7-0256-0090	90888	Guácimo	CLC	8.400.000,00	12.795.000,05	65.967,91	659.679,12	21.788.711,26
Angélica María López Narváez	7-0213-0612	159426	Limón	CLC	4.050.000,00	15.200.000,08	60.180,89	601.808,92	19.791.628,11
Karol Marcela Hernández Cordero	7-0150-0869	145796	Guácimo	CLC	5.600.000,00	13.420.000,00	171.192,48	570.641,59	19.419.449,11
Heidy Johanna Hernández López	7-0239-0649	272474	Sarapiquí	CLC	8.000.000,00	13.420.000,00	61.471,16	614.711,59	21.973.240,43
Alexandra Baltodano Marín	3-0458-0467	196810	Pococí	CLC	6.050.000,00	12.795.000,05	61.652,72	616.527,24	19.399.874,57
Kattia Mondragón López	7-0201-0878	382953	San Carlos	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	51.980,15	519.801,52	17.227.821,37
Paola Ruiz Chaves	2-0808-0525	598608	San Carlos	CLC	5.500.000,00	12.800.000,00	55.393,19	553.931,85	18.798.538,67
César Augusto Álvarez Malespín	9-0059-0218	620887	San Carlos	CLC	7.500.000,00	15.095.000,00	322.856,38	645.712,76	22.917.856,38
Lizeth María Moscoso Rivas	7-0210-0333	197682	Matina	CLC	6.000.000,00	15.180.000,00	186.062,43	620.208,11	21.614.145,68
Laura Alejandra Mora Acuña	7-0182-0406	185970	Pococí	CLC	9.500.000,00	12.810.000,00	62.762,18	627.621,75	22.874.859,58
Flor Julieth Montoya Villalobos	6-0365-0518	277830	Sarapiquí	CLC	8.096.000,00	13.420.000,00	184.942,32	616.474,39	21.947.532,07
Tatiana María Godoy Leal	1-1365-0385	82189	Guácimo	CLC	5.500.000,00	12.283.230,52	162.460,44	541.534,81	18.162.304,89
María Fernanda Chavarría Hernández	1-1429-0952	184709	Pococí	CLC	9.000.000,00	17.385.000,00	72.819,25	728.192,46	27.040.373,21
Susana María Corea Artavia	1-1400-0090	244864	Sarapiquí	CLC	6.300.000,00	13.420.000,00	58.349,53	583.495,34	20.245.145,81
Luis Antonio Brizuela López	5-0157-0748	195745	Siquirres	CLC	7.095.000,00	14.335.000,00	62.004,39	620.043,93	21.988.039,54
Jessica Scarleth Sequeira Briones	155818-623318	601663	San Carlos	CLC	7.236.000,00	12.800.000,00	176.238,53	587.461,78	20.447.223,25
Jacqueline Noelia Noel Carazo	6-0277-0388	175590	Matina	CLC	6.550.000,00	15.180.000,00	315.426,74	630.853,48	22.045.426,74
María Olivar Sánchez	9-0091-0784	192900	Siquirres	CLC	6.500.000,00	14.700.000,00	185.722,16	619.073,87	21.633.351,71
Fiorella Peña Aguilar	1-1623-0527	186977	Pococí	CLC	8.000.000,00	14.000.000,00	57.810,62	578.106,17	22.520.295,55
María Virginia González Valdez	7-0225-0761	197683	Matina	CLC	5.000.000,00	12.810.000,00	54.499,05	544.990,50	18.300.491,45
Cindy Pamela Vargas Olivar	7-0246-0029	176817	Guácimo	CLC	5.000.000,00	12.810.000,00	52.739,05	527.390,49	18.284.651,44

Yerka María Obando Umaña	7-0229-0178	L-173625-000	Matina	CLC	6.499.900,00	12.810.000,00	59.721,73	597.217,28	19.847.395,55
Yerlyn Fabiola Montezuma Mora	7-0281-0301	195681	Matina	CLC	5.625.000,00	12.810.000,00	55.646,71	556.467,06	18.935.820,35
Lidian Herminia Mendoza Rojas	7-0114-0350	154842	Guácimo	CLC	7.000.000,00	13.420.000,00	59.634,91	596.349,09	20.956.714,18
Graciela Baltodano Espinoza	4-0251-0898	274476	Sarapiquí	CLC	6.000.000,00	13.420.000,00	57.798,66	577.986,59	19.940.187,93
Freddy Mauricio Hernández Bejarano	6-0285-0645	589557	Los Chiles	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	51.980,15	519.801,52	17.227.821,37
María Elena Pérez Blanco	7-0170-0091	120676	Pococí	CLC	6.562.080,00	13.420.000,00	58.830,78	588.307,78	20.511.557,00
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción Lote Propio				

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

Entidad Autorizada: 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 (€)
Jorge Catalino Navas Rojas	6-0121-0033	0	Buenos Aires	CLP	No aplica	9.300.000,00	300.000,00	300.000,00	9.300.000,00
Balbina Arias Rojas	9-0082-0659	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No aplica	9.300.000,00	300.000,00	300.000,00	9.300.000,00
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 (€)
Kimberly Stephanie Calvo Espinoza	7-0205-0925	150096	Pococí	RAMT	No aplica	9.300.000,00	300.000,00	300.000,00	9.300.000,00
(*) RAMT: Reparaciones, ampliación, mejoras y terminación de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción 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 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de la señora Balbina Arias Rojas, deberá demolerse la construcción existente.

8) En el caso de los subsidios tramitados por MUCAP, a favor de los señores Cindy Pamela Vargas Olivar y Freddy Mauricio Hernández Bejarano, la opción de compraventa deberá encontrarse vigente, con el número de finca, folio y área correctos, así como firmada por ambas partes y cargada al expediente digital antes de la formalización.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), cinco operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en las comunidades de las barras de Colorado Sur y La Lucha, ubicadas en los cantones de Pococí y Siquirres, provincia de Limón, en terrenos propiedad de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA).

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DF-IN-0051-2026, del 06 de marzo de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0170-2026, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación CR-Canadá y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para este tipo de subsidios, considerando para ello el análisis jurídico emitido por la Asesoría Legal en el oficio BANHVI-AL-OF-0147-2025, recomienda aprobar las respectivas operaciones de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el citado informe BANHVI-DF-IN-0051-2026.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, cinco operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de ₡122.152.646,66 (ciento veintidós millones ciento cincuenta y dos mil seiscientos cuarenta y seis colones con 66/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en las comunidades de las barras de Colorado Sur y La Lucha, ubicadas en los cantones de Pococí y Siquirres, provincia de Limón, todas ellas en terrenos propiedad de JAPDEVA, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada, y la Sociedad Maderera de Barrio Cuba (SOMABACU), cédula jurídica 3-101-017266, como constructora de las viviendas.

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

Jefe de familia	Cédula	Ubicación	Costo total vivienda (Incluye IVA) (€)	Pruebas de potabilización (€)	Gastos de fiscalización (Incluye IVA) (€)	Gastos de kilómetro-traje y viáticos (€)	Gastos de formalización (IVA Incluido) (€)	Póliza (€)	Pruebas de laboratorio (€)	Monto total BFV (€)
Villegas Arias Virian	7-0179-0535	La Lucha	26 989 297,96	0,00	228 734,30	52 706,40	244 993,16	52 008,38	35 000,00	27 602 740,20
Casares Molina Rafael Ángel	5-0124-0875	La Lucha	24 889 862,04	0,00	210 941,58	52 706,40	230 165,90	47 962,76	35 000,00	25 466 638,68
González Chávez Mayra Yesenia	2-0508-0166	La Lucha	20 573 358,60	0,00	174 359,21	52 706,40	199 680,59	39 644,86	35 000,00	21 074 749,66
Connor Pearl Wilson	155802-192615	Colorado Sur	24 889 862,04	263 041,40	213 170,86	52 706,40	232 023,63	48 469,64	35 000,00	25 734 273,97
Barboza Campos Manuel Enrique	7-0248-0429	La Lucha	21 752 264,09	0,00	184 350,44	52 706,40	208 006,61	41 916,61	35 000,00	22 274 244,15

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

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

5) Será responsabilidad de la entidad autorizada, informar al BANHVI de los cambios que se realicen en la obra eléctrica, según documentos adjuntos donde la empresa constructora se compromete a sustituir la instalación de los materiales eléctricos avalados en los planos de constructivos, por un sistema de generación de energía fotovoltaica, en zonas de difícil acceso de las diferentes comunidades de Las Barras de Tortuguero, ubicados en la provincia de Limón, cantón de Siquirres, distritos de Siquirres y Reventazón y cantón de Pococí, distritos de Colorado y Roxana, y sobre todo en aquellas en las que no existe el

1 suministro de energía eléctrica, lo cual debe contar con el aval del fiscal de obras
2 y la familia beneficiaria para efectuar el cambio.

3
4 **6)** La Entidad Autorizada deberá realizar una fiscalización de obras rigurosa, para
5 garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la
6 cual se garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente,
7 según lo dispuesto en el documento de especificaciones técnicas y memoria de
8 cálculo, concordando con lo que se está presupuestando por parte de la
9 empresa constructora.

10
11 **7)** Los gastos de kilometraje y viáticos son liquidables respecto a la cantidad de
12 visitas del fiscal de la obra al sitio de la construcción, lo cual deberá estar
13 sustentado por la entidad autorizada.

14
15 **8)** La Entidad Autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones
16 habitacionales a las familias, que las viviendas se encuentren en excelentes
17 condiciones de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los
18 materiales con los acabados que se están financiando.

19
20 **9)** La Entidad Autorizada deberá presentar a la Dirección FOSUVI un informe
21 sobre la liquidación técnica y financiera del proyecto, una vez se culmine la
22 construcción de las viviendas y conste la revisión por parte del fiscal de obras,
23 así como de los rubros liquidables de kilometraje y viáticos.

24
25 **10)** Dado que el financiamiento de este grupo de casos se realizará con recursos
26 cuyo traslado y giro aún se encuentran en trámite, no se procederá a la emisión
27 y formalización de los casos hasta tanto los recursos estén efectivamente
28 disponibles para su giro.

29
30 **11)** En caso de que el constructor solicite un adelanto de recursos, éste deberá
31 rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por los recursos
32 girados, aplicándose lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de

Operaciones del SFNV y en el acuerdo N° 13 de la sesión 32-2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía no podrá ser menor al saldo al descubierto de los recursos girados, entendido como la diferencia entre el monto girado y el valor de la inversión ejecutada y certificada por el fiscal de inversiones.

12) El plazo máximo para la construcción de las cinco viviendas del grupo de casos Barras III será de cuarenta (40) semanas. Posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero con el aval de la Entidad Autorizada y la firma de recepción por parte del beneficiario.

13) El monto por concepto de acarreo de materiales, que se ejecutará por vía terrestre, será liquidable contra presentación de facturas, las cuales deberán contar con el aval del fiscal de inversiones de la Entidad Autorizada. La documentación de respaldo deberá incorporarse al expediente individual de cada familia, quedando sujeta a verificación posterior por parte del BANHVI en procesos de auditoría.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), dieciséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en el territorio indígena Cabécar de Chirripó, ubicado en los cantones de Limón y Turrialba.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DF-IN-0045-2026, del 05 de marzo de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-

0166-2026, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación CR-Canadá, y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la esa Dirección y la verificación de la normativa vigente para este tipo de operaciones, recomienda aprobar las respectivas solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-IN-0045-2026 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, dieciséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, por la suma total **₡259.536.669,57** (doscientos cincuenta y nueve millones quinientos treinta y seis mil seiscientos sesenta y nueve colones con 57/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Cabécar de Chirripó, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y la empresa constructora Brenes y Morgan S.A., cédula jurídica 3-101-532390, como constructora de las viviendas.

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

Beneficiario	Cédula	Costo total vivienda (Incluye IVA) (₡)	Gastos de fiscalización (Incluye IVA) (₡)	Gastos de kilometraje y viáticos (₡)	Gastos de formalización (IVA Incluido) (₡)	Póliza (₡)	Pruebas de laboratorio (₡)	Monto total BFV (₡)
Armanda Jimenez Payan	703450065	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Aurora Murcia Aguilar	702550233	14 837 855,62	125 750,83	69 750,00	156 825,83	28 592,55	30 000,00	15 248 774,82
Carmen Elaida Reyes	305540068	14 837 855,62	125 750,83	69 750,00	156 825,83	28 592,55	30 000,00	15 248 774,82
Casilda Aguilar Herrera	304570845	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Davis Humberto Loría Lázaro	110630135	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54

Juanileth Moya Brenes	305450223	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Karen Segura Segura	305300554	14 837 855,62	125 750,83	69 750,00	156 825,83	28 592,55	30 000,00	15 248 774,82
Leticia Jimenez Murcia	305330050	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Logaria Brenes Salazar	901010353	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Maria Veronica Cespédez Brenes	305540309	14 837 855,62	125 750,83	69 750,00	156 825,83	28 592,55	30 000,00	15 248 774,82
Maribel Moya Jimenez	304860952	14 837 855,62	125 750,83	69 750,00	156 825,83	28 592,55	30 000,00	15 248 774,82
Maribeth Bañez Solano	901010277	14 837 855,62	125 750,83	69 750,00	156 825,83	28 592,55	30 000,00	15 248 774,82
Mariset Brenes Jimenez	305490529	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Marlene Cespédez Ortiz	702080002	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Sarita Sanabria Obando	703070560	16 534 354,06	140 128,65	69 750,00	171 155,13	31 861,70	30 000,00	16 977 249,54
Wendy Maria Ramirez Ortiz	305120852	14 837 855,62	125 750,83	69 750,00	156 825,83	28 592,55	30 000,00	15 248 774,82

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

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

5) Será responsabilidad de la entidad autorizada, informar al BANHVI de los cambios que se realicen en la obra eléctrica, según documentos adjuntos donde la empresa constructora se compromete a sustituir la instalación de los materiales eléctricos avalados en los planos de constructivos, por un sistema de generación de energía fotovoltaica, en zonas de difícil acceso de las diferentes comunidades del territorio indígena Cabécar de Chirripó, ubicado en la provincia de Limón, cantón de Limón y distrito de Matama y en la provincia de Cartago, cantón de Turrialba y distrito Chirripó, y sobre todo en aquellas en las

que no existe el suministro de energía eléctrica, lo cual debe contar con el aval del fiscal de obras y la familia beneficiaria para efectuar el cambio.

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

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

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

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

10) En caso de que el constructor solicite un adelanto de recursos, éste deberá rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el acuerdo N° 13 de la sesión 32-2012, del 14 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión

realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

11) El plazo máximo para la construcción de las 16 viviendas es de 26 semanas. Posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente con el aval de la entidad autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0171-2026, del 06 de marzo de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva los oficios BANHVI-DF-OF-0042-2026 y BANHVI-AL-OF-029-2026 de la Dirección FOSUVI y la Asesoría Legal, respectivamente, en los que presentan el análisis y recomendación sobre la solicitud realizada por Fundación para la Vivienda Costa Rica – Canadá, para la reorganización registral y corrección de la situación catastral del proyecto habitacional Aurora de Luz, ubicado en el distrito Belén del cantón de Carrillo, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que en el citado informe BANHVI-DF-OF-0042-2026, la Dirección FOSUVI expone, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

“1. Naturaleza de la situación identificada

De acuerdo con el análisis del Departamento Técnico, la situación corresponde a una inconsistencia catastral derivada de diferencias entre planos históricos y levantamientos topográficos actuales, detectada principalmente en sectores colindantes con los lotes 34 al 43 del proyecto.

El informe técnico señala que el plano de catastro original presenta un error de cierre lineal aproximado de 0,18 metros, así como una diferencia de área entre el plano original y la digitalización del derrotero. Asimismo, al contrastar el plano de la finca matriz con planos catastrados segregados, se identificaron discrepancias parciales en dichos sectores.

Según el Departamento Técnico, estas diferencias responden a inconsistencias históricas asociadas a técnicas de levantamiento topográfico utilizadas en la década de los noventa, cuando se realizaron las reuniones y segregaciones de fincas que dieron origen al terreno donde actualmente se desarrolla el proyecto, por lo que no resultan atribuibles al desarrollador.

2. Impacto físico en el proyecto

La cabida registral de la finca corresponde a 71.576,00 m², área considerada para efectos del financiamiento otorgado por el BANHVI. No obstante, al efectuar el ajuste técnico de linderos, el área resultante sería de 71.128,29 m², lo que representa una diferencia de 447,71 m².

El Departamento Técnico concluye que esta diferencia no afecta áreas destinadas al desarrollo habitacional, no modifica la cantidad de soluciones de vivienda ni incide en la ejecución de obras del proyecto, ya que corresponde a sectores previstos como zona de protección del pozo y área de parque, destinadas a ser cedidas a la ASADA de Palestina y a la Municipalidad de Carrillo.

3. Impacto económico

El análisis técnico incorpora además una valoración económica de la variación detectada.

Con base en el informe BANHVI-DF-DT-IN-0957-2021, el valor recomendado de compra del terreno fue de \$694.287.200,00, con un valor promedio aproximado de \$9.700 por metro cuadrado, estableciendo valores diferenciados según el tipo de área y su aprovechamiento.

Aplicando el valor asignado a áreas de protección del pozo (\$8.446,68 por m²) sobre la variación total identificada (447,71 m²), se obtiene un monto estimado de \$3.781.661,62.

En términos relativos, esta variación representa aproximadamente 0,63% del área total de la finca, y 0,54% del valor total recomendado del terreno.

En consecuencia, desde el punto de vista técnico-económico, se trata de una variación marginal que no altera de forma significativa las condiciones del financiamiento otorgado ni el desarrollo del proyecto.

4. Regularización técnica propuesta

El Departamento Técnico considera procedente la alternativa planteada por la Entidad Autorizada, la cual contempla la reunión registral y catastral de las fincas involucradas, la corrección del plano catastrado y el levantamiento de la advertencia administrativa por sobreposición, con el fin de restituir la concordancia entre la realidad física del terreno y la información registral.

5. Sobre la inexistencia de afectación al financiamiento del proyecto

Con base en el análisis técnico, esta Dirección considera importante dejar aclarado que la situación identificada no genera afectación al financiamiento aprobado para el proyecto Aurora de Luz ni modifica las condiciones bajo las cuales dicho financiamiento fue otorgado por el BANHVI.

Las áreas donde se presenta la diferencia corresponden a zonas de protección y áreas verdes, las cuales no constituyen áreas desarrollables del proyecto ni inciden en la cantidad de soluciones habitacionales financiadas.

6. Recomendación

Con fundamento en el criterio técnico emitido por el Departamento Técnico, esta Dirección estima procedente continuar con el proceso de regularización técnica y registral propuesto...”

Tercero: Que por otra parte, en el referido oficio BANHVI-AL-OF-029-2026, la Asesoría Legal dictamina la viabilidad jurídica de la propuesta de solución planteada ante la sobreposición catastral existente, concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

“...IV.-Sobre la viabilidad jurídica de la propuesta de solución y forma recomendada para su ejecución

En virtud de lo expuesto, de las consideraciones expuestas en relación con el origen del problema, esta Asesoría Legal considera que las medidas de corrección planteadas por Constructora Davivienda S.A., -en el informe legal del 19 de enero de 2026, emitido por el Lic. Isidor Asch Steele- resultan, en términos generales, jurídica y técnicamente viables, y constituyen un

mecanismo idóneo para atender y resolver de manera definitiva la sobreposición catastral existente.

Es criterio de esta Asesoría que la propuesta presentada por la Desarrolladora se desprende que la vía planteada (consistente en la corrección de la conformación registral del inmueble mediante actos de reunión y posterior segregación) se ajusta a la normativa registral y catastral vigente, y permite restituir la correspondencia entre la realidad física del terreno, y la información que consta en el Registro Nacional, eliminando con ello la causa que dio origen a la advertencia administrativa por sobreposición de fincas.

De igual manera consideramos oportuno la recomendación formulada de orden técnico-registral sugerida por la entidad autorizada respecto a la forma en que dicha solución debería ejecutarse, a efectos de asegurar su eficacia, evitar eventuales observaciones posteriores y garantizar una adecuada secuencia lógica de los actos inscribibles.

En ese sentido, se estima que la solución propuesta debe materializarse mediante dos trámites diferenciados y sucesivos, claramente delimitados, a saber:

- En una primera etapa, la reunión de las fincas con folios reales 5-00223651 y 5-00096751, tanto desde el punto de vista topográfico como registral, con el propósito de sanear la conformación del inmueble, corregir el error material identificado y apersonarse ante el Registro Nacional para solicitar el levantamiento de la advertencia administrativa por sobreposición de fincas. Este acto resulta indispensable, toda vez que permite restablecer la integridad registral del inmueble y eliminar formalmente la causa que dio origen a la anotación administrativa
- Una vez concluida dicha etapa y levantada la advertencia administrativa, proceder, en una segunda etapa, a la segregación del lote que correspondería a Constructora Davivienda S.A., conforme a los planos y actos notariales que resulten procedentes. Ejecutar la segregación únicamente después de saneada la situación registral garantiza que dicho acto se practique sobre una finca libre de observaciones, reduciendo riesgos de rechazo, condicionamientos o nuevas inconsistencias.

Desde esta perspectiva, la propuesta de Constructora Davivienda S.A., no solo resultaría legalmente procedente, sino que, ejecutada en la secuencia indicada, constituye una vía adecuada para cerrar de manera definitiva el tema del traslape de fincas, restableciendo la seguridad jurídica del proyecto y del fideicomiso...”

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma planteada por la Dirección FOSUVI y que la Asesoría Legal avala desde el punto de vista jurídico, en el tanto, según se expuesto, la corrección de la conformación registral del inmueble mediante actos de reunión y posterior segregación, se ajusta a la normativa registral y catastral vigente, y permite restituir la correspondencia entre la realidad física del terreno, y la información que consta en el Registro Nacional, eliminando con ello la causa que dio origen a la advertencia administrativa por sobreposición de fincas. Además, la situación identificada no genera afectación al financiamiento aprobado para el proyecto Aurora de Luz ni modifica las condiciones bajo las cuales dicho financiamiento fue otorgado por el BANHVI; sumado esto a que las áreas donde se presenta la diferencia corresponden a zonas de protección y áreas verdes, las cuales no constituyen áreas desarrollables del proyecto ni inciden en la cantidad de soluciones habitacionales financiadas.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la propuesta para la reorganización registral y corrección de la situación catastral del proyecto habitacional Aurora de Luz, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI y la Asesoría Legal en los oficios BANHVI-DF-OF-0042-2026 y BANHVI-AL-OF-029-2026, respectivamente.

Consecuentemente, en una primera etapa, se procederá a la reunión de las fincas con folios reales 5-00223651 y 5-00096751, tanto desde el punto de vista topográfico como registral, con el propósito de sanear la conformación del inmueble, corregir el error material identificado y apersonarse ante el Registro Nacional para solicitar el levantamiento de la advertencia administrativa por sobreposición de fincas. Este acto resulta indispensable, toda vez que permite restablecer la integridad registral del inmueble y eliminar formalmente la causa que dio origen a la anotación administrativa

Una vez concluida dicha etapa y levantada la advertencia administrativa, se procederá, en una segunda etapa, a la segregación del lote que correspondería

a Constructora Davivienda S.A., conforme a los planos y actos notariales que resulten procedentes. Ejecutar la segregación únicamente después de saneada la situación registral garantiza que dicho acto se practique sobre una finca libre de observaciones, reduciendo riesgos de rechazo, condicionamientos o nuevas inconsistencias.

Para sufragar eventuales costos asociados a este proceso de reorganización registral y corrección de la situación catastral del proyecto, se autoriza a la Fundación para la Vivienda Costa Rica – Canadá un financiamiento adicional liquidable, por la suma de hasta ₡2.000.000,00 (dos millones de colones exactos).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0168-2026, del 06 de marzo de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0050-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Don Sergio I, ubicado en el distrito Horquetas del cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia, y aprobado con el acuerdo N° 3 de la sesión 81-2015, del 21 de diciembre de 2015.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar el plazo del proyecto según el siguiente detalle: a) hasta el 30 de setiembre de 2026 para la entrega de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

(AyA); b) ampliar el plazo para la presentación de cierre técnico y financiero por parte de la Entidad Autorizada por tres meses posteriores a la entrega de la PTAR al vencimiento de la entrega de la PTAR al AyA; c) ampliar el plazo por dos meses adicionales para la ejecución administrativa de la Dirección FOSUVI del cierre técnico y financiero del proyecto, posteriores a la presentación del cierre técnico y financiero de la Entidad Autorizada. Adicionalmente, se recomienda aprobar la reasignación de saldos de las órdenes de compra 76, 81, 82, 83, y 84 del proyecto, por un monto de **¢22.996.443,97**, para la operación y mantenimiento de la PTAR; y autorizar un financiamiento adicional por la suma de **¢14.454.160,57**, con el fin de completar el monto total final requerido para la correcta operación y mantenimiento de la PTAR. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0050-2026.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto habitacional Don Sergio I, lo siguiente:

a) La reasignación de saldos de las órdenes de compra 76, 81, 82, 83, y 84, por un monto de **¢22.996.443, 97** (veintidós millones novecientos noventa y seis mil cuatrocientos cuarenta y tres colones con 97/100), para la operación y mantenimiento de la PTAR.

b) Un financiamiento adicional por la suma de **¢14.454.160,57** (catorce millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ciento sesenta colones con 57/100), con el

fin de completar el monto total final requerido para la correcta operación y mantenimiento de la PTAR.

c) La ampliación de plazo al 30 de setiembre de 2026, para la entrega de la PTAR al AyA.

d) La ampliación del plazo para la presentación de cierre técnico y financiero por parte de la Entidad Autorizada, por tres meses posteriores a la entrega de la PTAR al vencimiento de la entrega de la PTAR al AyA.

e) La ampliación del plazo por dos meses adicionales para la ejecución administrativa, por parte de la Dirección FOSUVI, del cierre técnico y financiero del proyecto, posteriores a la presentación de cierre técnico y financiero de la Entidad Autorizada.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que mediante acuerdo N° 2 de la sesión 73-2025, del 24 de noviembre de 2025 y con base en las consideraciones que se indican en dicha resolución, esta Junta Directiva dispuso, en lo conducente, lo siguiente:

A) Se da por atendida la queja presentada por la empresa SEICO S.A. por la presunta divulgación no autorizada de datos personales por parte de funcionarios del BANHVI y se procede al archivo de la misma, dado que la Ley 8968 no es aplicable a SEICO S.A. por ser una persona jurídica; la información compartida por el funcionario a las familias interesadas beneficiarias del proyecto Monte Alto no son datos sensibles de la empresa ni del apoderado; y la actuación del funcionario del BANHVI sobre el cual se interpone la queja fue legítima y proporcional, en la búsqueda del Interés Público establecido en el artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública y la seguridad jurídica de familias del proyecto Monte Alto.

B) Se solicita respetuosamente al o los Apoderados generalísimos de la empresa SEICO S.A., la participación con las familias y el Notario Público contratado por el BANHVI con la finalidad de otorgar las escrituras

adicionales para corregir los defectos de las escrituras principales otorgadas en su momento. Autorizar planos y subsanar todo tipo de defectos, sin que medie pago alguno por parte del BANHVI o de los beneficiarios a los representantes de SEICO por dichos actos. Los pagos por los servicios notariales, topográficos, impuestos de traspasos, impuesto de personas jurídicas, timbres, y cualquier otro rubro necesario para lograr la inscripción de las escrituras, será cubierto por el BANHVI.

C) Una vez realizado el traspaso a las familias e inscritos formalmente los bienes inmuebles a su nombre, se continuarán las gestiones administrativas ante la Procuraduría General de la República, con el fin de que realice el levantamiento de las anotaciones o gravámenes inscritos sobre las propiedades.

D) Ante la negativa de los Apoderados de Seico de coordinar la firma de las escrituras adicionales con los beneficiarios del subsidio del bono familiar de vivienda, se instruye a la Administración para que represente a las personas beneficiarias en la vía judicial, estableciendo un proceso ordinario por retención indebida contra SEICO S.A. solicitando la inscripción de los bienes inmuebles a favor de cada núcleo.

E) (...)”

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-CG-OF-0138-2026, del 20 de febrero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de este Órgano Colegiado el escrito BANHVI-AL-OF-0023-2026 de la Asesoría Legal, que contiene un análisis de la disposición indicada en el inciso D del referido acuerdo N° 2 de la sesión 73-2025, recomendando dejar sin efecto dicha instrucción por ser improcedente y contraria a derecho, fundamentando, en lo conducente, lo siguiente:

“A la fecha esta administración no ha iniciado acciones para cumplir con la instrucción emitida por dicho Órgano Colegiado, dado que, es criterio de esta Asesoría la misma, obedece a un error de redacción, pues esta Institución ha realizado todas las gestiones pertinentes para lograr la inscripción de esos derechos, de ahí que lo correcto era indicar que *“si los beneficiarios no tenían otra vía, podían acudir a la vía judicial, y que ya en esa vía la administración del BANHVI ejercería las acciones necesarias”*, pero no en el sentido de defender a las familias, sino de defender los intereses de esta administración. Parece ser que por esa razón se incurrió en el error material de indicar que se ejercería defensa de estos, siendo lo anterior un impedimento legal para la Administración Pública.

Es de sobra conocido que la Administración Pública se encuentra necesariamente sometida al bloque de legalidad, según lo prescribe el artículo 11, tanto de nuestra Constitución Política como de la Ley General de la Administración Pública, lo cual implica que, como Administración Pública, solo podemos realizar aquellas funciones que expresamente le autorice el ordenamiento jurídico, de tal forma que, todo lo que no le está autorizado por ley a la Administración le está vedado:

"El principio de legalidad que se consagra en el artículo 11 de nuestra Constitución Política y se desarrolla en el 11 de la Ley General de Administración Pública, significa que los actos y comportamientos de la Administración deben estar regulados por norma escrita, lo que significa, desde luego, el sometimiento a la Constitución y a la ley, preferentemente, y en general a todas las otras normas del ordenamiento -reglamentos ejecutivos y autónomos, especialmente-; o sea, en última instancia, a lo que se conoce como el "principio de juridicidad de la Administración". Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, voto N° 4310-92 de las catorce horas cinco minutos del diez de noviembre de mil novecientos noventa y dos.

En ese sentido, revisado el Estatuto de Personal de este Banco, señala el artículo 46 en lo que interesa:

"Artículo 46. Defensa legal de los servidores: El Banco asumirá la defensa de aquel servidor que haya sido demandado ante los Tribunales de Justicia, como consecuencia de actuaciones derivadas del desempeño de su cargo como servidor de la Institución (...)."

Por su parte el Manual Descriptivo de Puestos de esta Institución igualmente establece para que el Asesor Legal de la institución tiene dentro de sus obligaciones ejercer la defensa y representación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y eventualmente la de sus servidores en caso de que sean demandados por labores realizadas en el ejercicio del cargo. Con la anterior excepción, la función del Asesor Legal y sus asistentes se limita a la atención de las consultas que le presenten cualquier funcionario de la Institución, según lo indicado en el mencionado Manual para cada uno de los puestos que componen el Departamento Legal:

"Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presenten sus superiores, compañeros y público en general y brindar asesoría."

De esta manera, la atención de consultas que describe el Manual Descriptivo para los puestos de los abogados asistentes y asesor legal en el Departamento Legal, claramente se enmarca en lo que se conoce como asesoría legal, actividad que se restringe a la atención y resolución de consultas formuladas por diferentes instancias. Sobre el particular, se ha referido la Procuraduría General de la República y ha definido al asesor legal de la siguiente manera:

"...aquella persona que aconseja a otra mediante su dictamen." C-012-84, de fecha 6 de enero de 1984".

Conforme a lo expuesto, es claro que, en el caso particular, la Administración y esta Asesoría Jurídica solo podrá representar legalmente, judicial y extrajudicialmente al BANHVI y a los funcionarios (servidores) que sean demandados en el ejercicio del cargo, de conformidad con los artículos 29 inciso i) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y 46 del Estatuto de Personal. De ahí que el BANHVI no podrá representar a las personas beneficiarias del proyecto Monte Alto, por cuanto no son funcionarias públicas, el terreno no le pertenece al BANHVI, es decir, no tenemos legitimación activa y no puede el BANHVI comprometer fondos públicos en dicho proceso. Al respecto el criterio C-242-1998 de 13 de noviembre de 1998, de la Procuraduría General de la República...”

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomiendan la Asesoría Legal y la Gerencia General en los citados documentos, en el tanto, según se expuesto, la instrucción girada en el inciso D del citado acuerdo N° 2 de la sesión 73-2025, resulta improcedente y contraria a Derecho. Consecuentemente, lo que procede es dejar sin efecto dicha disposición y quedar a la espera de la actuación de las personas beneficiarias del proyecto Monte Alto, en relación con la titulación de ese proyecto, para ejercer la defensa del BANHVI en la vía correspondiente.

Por tanto, se acuerda:

1) Dejar sin efecto la instrucción indicada en el inciso D del acuerdo número 2 de la sesión 73-2025, por ser improcedente y contraria a Derecho.

2) Se queda a la espera de la actuación de las personas beneficiarias del proyecto Monte Alto, en relación con la titulación de dicho proyecto, para ejercer la defensa del Banco Hipotecario de la Vivienda en la vía correspondiente.

Acuerdo Unánime y Firme.-
