

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N° 18-2026

DEL 16 DE MARZO DE 2026

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las quince horas con trece minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Guillermo Alvarado Herrera, Julián Arias Varela, Miguel Arrieta Berrocal, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Alvarado Herrera, Arrieta Berrocal, Arias Varela y Ulibarri Pernús, asisten a la sesión por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

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

Ausente con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente.

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

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Aprobación de orden del día.
- 2º. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°13-2026 del 26/02/2026 y N°14-2026 del 02/03/2026.
- 3º. Propuesta de disposición de los resultados acumulados para futuras capitalizaciones. (Oficio BANHVI-SGF-OF-0027-2026)
- 4º. Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del Estado de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-0121-2026)

- 5°. Propuesta para el cierre de oficinas en Semana Santa. (Oficio BANHVI-GG-OF-0186-2026)
- 6°. Presentación de informe sobre la ejecución de los recursos FOSUVI.
- 7°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida. (Oficio BANHVI-GG-OF-0180-2026)
- 8°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Ámbar II. (Oficio BANHVI-GG-OF-0179-2026)
- 9th. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cristal. (Oficio BANHVI-GG-OF-0103-2026)
- 10th. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Loma Linda. (Oficio BANHVI-GG-OF-0176-2026)
- 11°. Solicitud de anulación de un bono extraordinario del proyecto Santa Fe. (Oficio BANHVI-GG-OF-0100-2026)
- 12th. Solicitud de corrección (nombre del fiduciario) al acuerdo aprobación del financiamiento del proyecto Riberas del Tempisque. (Oficio BANHVI-GG-OF-0181-2026)
- 13th. Solicitudes para anular tres bonos extraordinarios individuales tramitados por Grupo Mutua. (Oficios BANHVI-GG-OF-0099-2026, BANHVI-GG-OF-0101-2026 y BANHVI-GG-OF-102-2026)
- 14°. Solicitud para anular un bono extraordinario individual tramitado por MUCAP. (Oficio BANHVI-GG-OF-0131-2026)
- 15°. Solicitud para anular un bono extraordinario individual tramitado por Coopealanza, R.L. (Oficio BANHVI-GG-OF-0175-2026).
- 16°. Tema confidencial de la Junta Directiva.

1º Aprobación de orden del día

Directora Presidente: Bueno, entonces podemos iniciar con la aprobación del orden del día, la lectura y la aprobación de las actas de las sesiones 13 y 14 del 2026... votemos la aprobación del orden del día, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada.

Directora Presidente: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

2° Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°13-2026 del 26/02/2026 y N°14-2026 del 02/03/2026

Sr. López Pacheco: Ahora sí seguimos con la aprobación de las actas. Estuvieron todos presentes en ambas.

Director Alvarado Herrera: Aprobadas.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobadas.

Director Arrieta Berrocal: Aprobadas en firme.

Directora Presidente: Aprobadas en firme.

Director Arias Varela: Aprobadas.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobadas.

Directora Presidente: Okey, el siguiente tema, propuesta a disposición de los resultados acumulados para futuras capitalizaciones.

3° Propuesta de disposición de los resultados acumulados para futuras capitalizaciones

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

Sr. Durán Rodríguez: Bueno, muy buenas tardes, el punto a presentar es la propuesta de disposición de utilidades para futuras capitalizaciones, con base en la política institucional de gestión del riesgo, el capital del Banco se debe implementar cada 3 años, a partir del traslado de las utilidades hacia capital.

En ese interín, anualmente se plantea a la Junta Directiva como jerarca, la disposición de las utilidades del periodo anterior para ese proceso de futura capitalización, desde el punto de vista del tratamiento contable normativo, el acto de disposición de utilidades para futuras capitalizaciones, permite que esos recursos puedan ser considerados dentro del cálculo del límite de crédito... esto es importante porque al incrementarse el límite de crédito, aumenta las posibilidades de colocación principalmente de recursos del FONAVI como parte del proceso de intermediación financiera, este proceso se realiza periódicamente cada año.

El monto de las utilidades 2025 fue de ₡8.964.000.000 (Ocho mil novecientos sesenta y cuatro millones de colones), por lo que el 20%, ₡1.793.000.000 (Mil setecientos noventa y tres millones colones) es la propuesta del impacto que tendría a la disposición de esos ₡8.964.000.000 (Ocho mil novecientos sesenta y cuatro millones de colones), en su asignación para futuras capitalizaciones y que

implicaría que el actual límite de crédito pasaría de ₡28.070.000.000 (Veintiocho mil setenta millones de colones) a ₡29.863.000.000 (Veintinueve mil ochocientos sesenta y tres millones de colones). Como decía anteriormente, posibilitando un aumento en el nivel de colocación de recursos, como parte del proceso de intermediación financiera.

Básicamente, se presenta complementariamente en un detalle para ilustrar con mayor claridad, la situación actual al 31 de enero del nivel de colocación con respecto al límite de crédito, algunas entidades con cercanía hacia el límite de crédito y con expectativas de demanda de recursos para el resto del año, por lo que la disposición de los resultados para futuras capitalizaciones y su efecto, se alinea con este planteamiento. Básicamente, este es el resumen de la propuesta con lo que se propondría a la Junta Directiva el siguiente acuerdo: Aprobar la propuesta de asignación de resultados del período 2025, por un total de ₡8.963.534.130,05 (Ocho mil novecientos sesenta y tres millones quinientos treinta y cuatro mil ciento treinta colones con cinco céntimos) para futuras capitalizaciones, presentado mediante oficio BANHVI-SG-OF-027-2026 de la Subgerencia Financiera y BANHVI-DFC-OF-040-2026 del Departamento Financiero Contable, aprobado esta propuesta y una vez recibido el acuerdo de Junta Directiva, a nivel contable se procede con la reclasificación e inmediatamente tiene efecto en el cálculo que mensualmente se realiza y que se comunica a las diferentes instancias internas.

Directora Presidente: Gracias. Don Luis Ávalos, vos mandaste el oficio, ¿verdad? o sea, está super revisado y todo está absolutamente bien, no comprometen financieramente la institución en nada.

Sr. Ávalos Rodríguez: Para nada, más bien nos da más herramientas para que podamos tener mayor colocación a nivel presupuestal.

Directora Presidente: Entonces sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: 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° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Durán Rodríguez]

4° Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del Estado de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda

Directora Presidente: Listo, entonces doña Tricia nos va a presentar la solicitud de incremento al tope de captación con garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado de Grupo Mutual.

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

Sra. Hernández Brenes: Bueno, como antecedentes de esta solicitud tenemos que este es un requerimiento que se hace al amparo del artículo 130 de la Ley 7052, que habilita la posibilidad de que el Banco otorgue la garantía subsidiaria y limitada del Estado, a los títulos valores y cuentas de ahorro que emitan las Mutuales de Ahorro y Préstamo, eso tanto para el principal como para los intereses asociados.

En el caso del Grupo Mutual, el último incremento que tuvo esta cantidad, se le aprobó el 27 de octubre del 2025 por ₡7.584.200.000 (Siete mil quinientos ochenta y cuatro millones doscientos mil colones), en esa oportunidad, la solicitud fue básicamente para cerrar el año, nada más que la estimación que hacía la entidad para terminar el año 2025, por lo que todavía estaban en el proceso de planificación estratégica y de estimaciones financieras, para determinar el rendimiento del periodo 2026.

La captación del Grupo Mutual alcanzó al 31 de diciembre del 2025, ₡893.898.000.000 (Ochocientos noventa y tres mil ochocientos noventa y ocho millones colones), la captación con garantía del Banco y del Estado, y eso implica un remanente de ₡8.835.000.000 (Ocho mil ochocientos treinta y cinco millones de colones) con respecto al monto máximo de captación que teníamos autorizado.

Ahora el Grupo Mutual está solicitando un nuevo incremento y ahora sí por un monto bastante considerable de ₡81.733.000.000 (Ochenta y un mil setecientos treinta y tres millones de colones) en el tope de captación, para alcanzar un monto máximo de los ₡984.466.400.000 (Novecientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y seis millones cuatrocientos mil colones) al cierre del periodo 2026, según las estimaciones de esta entidad.

Cuando hacemos este tipo de valoraciones de solicitudes de incremento al tope de captación, se contemplan básicamente tres aspectos, en primer lugar, la razonabilidad de esa solicitud de incremento, que sea consistente con las proyecciones de la entidad y con el crecimiento que está mostrando; valoramos la situación financiera de la entidad, para determinar que no se identifique el riesgo que puedan poner en alguna condición de inestabilidad a la entidad y al

propio Banco; y se hace una verificación de cumplimiento de los requisitos según lo que a nivel normativo se encuentra establecido.

Con respecto al primer punto, que es la razonabilidad de la solicitud de incremento, vemos que acá tenemos una gráfica que refleja el comportamiento de la captación con garantía del Banco y del Estado desde el 2022, hasta el cierre del 2025... vemos una etapa de crecimiento bajo hasta el 2022 - 2023, con tasas de crecimiento incluso negativas en algunos periodos, del -0.3% hasta 4.1% como máximo y ya para 2024 en adelante sí hay un mayor dinamismo en esta variable, con incrementos que van del 7.9% en el año 2024 y 6.5% al cierre del año 2025 respectivamente. Esta proyección implica que el abordamiento del monto actualmente autorizado, se estaría presentando en el mes de febrero del 2026.

Por otra parte, vemos que el incremento en la captación, en el saldo de captación que estima la entidad para el periodo 2026, es congruente con las necesidades de fondeo, que se derivan principalmente de la colocación de crédito que estima la entidad para el próximo periodo.

Vemos que en los periodos en los que el incremento del crédito es más significativo, lo mismo sucede con el incremento en el monto de las captaciones naturalmente, porque es la fuente principal de fondeo que se utiliza para la colocación de cartera crediticia.

Entonces en relación con la razonabilidad de la solicitud de incremento, se considera que es efectivamente razonable, en función de las estimaciones que tiene la entidad para el periodo 2026 y con el comportamiento que hemos visto en años previos.

Con respecto a la situación financiera del Grupo Mutual, hacemos una revisión de la condición de esta entidad, vemos que al cierre del 2025 la entidad tuvo un crecimiento favorable, un 5.4% en cartera de crédito; la morosidad mostró una tendencia decreciente en el último año, cerro en 2.3 a diciembre del 2025, por otro lado, acumuló utilidades por ₡3.214.000.000 (Tres mil doscientos catorce millones de colones), si bien son inferiores a las del periodo 2024, si está debidamente explicada esa disminución en sus utilidades, en función de los proyectos de modernización tecnológica que está desarrollando la entidad e implementación de nuevos productos como la tarjeta de crédito.

Por su parte, la utilidad operacional bruta de gastos de administración se ubicó en 1.2 veces, el margen de intermediación financiera en 4.5% a diciembre y el indicador de suficiencia patrimonial estaba en niveles superiores o muy cercanos al 14%, que es el valor máximo de normalidad que establece la normativa de la SUGEF.

Con respecto a la verificación del cumplimiento de requisitos, hicimos como aparece en el anexo del documento que fue remitido, la verificación de cada uno

de los requisitos que establece el reglamento sobre garantías de títulos valores, cuentas de ahorro y fondos de garantías, así como de los acuerdos autónomos para acceder a la garantía del Estado, determinando que Grupo Mutual cumple en su totalidad con los requisitos establecidos al efecto.

Como conclusiones, consideramos que el incremento en el monto máximo solicitado por Grupo Mutual es razonable, en función de sus proyecciones que están respaldadas en la planificación estratégica de la entidad.

También consideramos que el comportamiento de indicadores e información financiera de esta entidad no genera o no evidencia ninguna situación de riesgo que se considera relevante en el corto plazo y además, que la entidad cumple con los requisitos a nivel normativo que han sido establecidos para poder acceder a este beneficio.

Como recomendación, entonces solicitamos autorizar al Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, al incremento solicitado del monto máximo de contratación con garantía del Banco y del Estado, por un monto de ₡81.733.000.000 (Ochenta y un mil setecientos treinta y tres millones de colones), para alcanzar el monto máximo de ₡984.466.400 (Novecientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y seis millones cuatrocientos mil colones), esa sería la exposición, cualquier consulta con mucho gusto.

Sr. López Pacheco: De los virtuales no hay consultas.

Directora Presidente: ¿No hay nada?, aquí tampoco veo manitas levantadas, entonces sometemos a votación.

Sr. López Pacheco: Sí, señora. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

Directora Presidente: ¿Listo ese tema? vamos con el siguiente.

Sr. López Pacheco: Lo presenta don Walter, propuesta para el cierre de oficinas en Semana Santa.

5° Propuesta para el cierre de oficinas en Semana Santa

Sr. Muñoz Caravaca: Señoras y señores de Junta, la propuesta por parte de la Administración es... bueno, Semana Santa empieza lunes 30, lunes 30 sería ya Lunes Santo, entonces sería cerrar de lunes 30 al miércoles 1 de abril, esto quiere decir que el último día de funciones sería el viernes 27 marzo y retornaríamos el lunes 6 de abril a la institución. Esa sería la propuesta de la Administración para el cierre de estos días de Semana Santa.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo tengo una nada más, son nuestras últimas juntas, o sea, lo que me hace pensar en que nos comemos una semana entera, ¿cuándo está proponiendo?

Sr. Muñoz Caravaca: Es el lunes 30 al miércoles 1 de abril, es lunes, martes y miércoles santos, tres días.

Sr. López Pacheco: Eso no impide naturalmente que la Junta resuelva sesionar.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, eso es independiente, eso es para el cierre del Banco, si ustedes como Junta deciden seccionar el lunes, martes...

Directora Barrantes Castegnaro: Porque a mí lo que me da miedo es eso, que si estamos teniendo agendas con 25 temas y además, perdemos o gastamos la que sería ese lunes, una de las poquísimas fechas que nos quedan, ¿después cuánto tiempo es la práctica que el Banco se queda sin Junta, dos meses?

Sr. López Pacheco: En mayo, del 8 al 31 de mayo, empiezan normalmente el 1° de junio, solo que a veces Consejo de Gobierno se retrasa.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, por eso pregunto cuál es la práctica.

Sr. López Pacheco: La práctica son 15 días más por lo menos, 15 de junio.

Directora Barrantes Castegnaro: Mes y medio que el Banco va a estar sin Junta.

Directora Presidente: ¿Por qué va a estar sin Junta el Banco mes y medio?

Directora Barrantes Castegnaro: Porque cambia de Gobierno, porque sale la Junta entera, porque le tienen que pedir a los partidos políticos las ternas y le tienen que pedir a la empresa privada...

Directora Presidente: Bueno, pero es un proceso qué pasa cada cuatro años.

Directora Barrantes Castegnaro: Cada cuatro años, casi dos meses.

Directora Presidente: ¿Cómo podríamos hacer para que sea más corto?

Directora Barrantes Castegnaro: No podemos y no nos corresponde hacerlo, pero lo que sí nos podría corresponder es sesionar, por ejemplo, ese 30.

Directora Presidente: ¿Y por qué no podemos sesionar el 30?

Directora Barrantes Castegnaro: No, si podemos.

Sr. Muñoz Caravaca: Es que vamos a ver, esto es para el cierre de las oficinas, si ustedes deciden sesionar esos días, no hay ningún problema, eso sí tendrían que avisarme porque tendría que buscar las personas de FOSUVI o de FONAVI, para que puedan presentar en esos días.

-
- 1 **Directora Presidente:** ¿Cuándo es Semana Santa?
- 2 **Sr. López Pacheco:** Lunes 30.
- 3 **Directora Presidente:** Pero podemos sesionar, es un día de trabajo.
- 4 **Sr. López Pacheco:** Claro, pero el Banco estaría cerrado.
- 5 **Directora Presidente:** ¿El Banco cierra toda la semana?
- 6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Eso es lo que están proponiendo.
- 7 **Sr. López Pacheco:** Pero igual puede sesionar la Junta lunes, martes, miércoles,
- 8 sin problema.
- 9 **Directora Presidente:** ¿Si se puede?
- 10 **Sr. López Pacheco:** Sí, claro.
- 11 **Sra. Masís Calderón:** Normalmente aquí ha sido que otras Juntas Directivas,
- 12 incluso igual que en diciembre, si la Junta quiere sesionar, hemos sesionado en
- 13 la mañana, porque normalmente las instituciones sesionamos lunes o hasta
- 14 miércoles santos, si es el caso que ha pasado... igual que en 25, 24 de diciembre.
- 15 **Directora Presidente:** Perdón, Ericka. El jueves cae 2 de abril.
- 16 **Sra. Masís Calderón:** Jueves Santo sí es complicado porque tendrían que
- 17 pagarlo doble.
- 18 **Directora Presidente:** ¿De querer hacer extraordinaria sería el martes?
- 19 **Sr. López Pacheco:** O miércoles.
- 20 **Directora Presidente:** No, pero miércoles...
- 21 **Sra. Masís Calderón:** Sí, miércoles no es de pago obligatorio.
- 22 **Directora Presidente:** Pero es que miércoles fijo yo tengo Consejo de Gobierno.
- 23 **Sra. Masís Calderón:** Sí, y ahí doña Grettel, nada más lo que decía don Walter es
- 24 que como los funcionarios acá igual tienen vacaciones y está cerrado, ahí lo que
- 25 tendríamos que coordinar es con don Walter, si son temas FOSUVI, temas FONAVI
- 26 o temas qué vamos a meter, que el personal sí esté para decirles que no podrían
- 27 salir a vacaciones.
- 28 **Directora Presidente:** Pero creo que vale la pena, más bien casi podríamos
- 29 reservar 30 y 31 sesión, porque ese jueves no podemos, entonces mejor lunes y
- 30 martes sesión, tal vez no tan extensa, hacemos de 3 horas cada día.
- 31 **Sra. Masís Calderón:** Y en la mañana sí, porque el Gobierno Central no está
- 32 trabajando. **Directora Presidente:** No, pero nosotros no tenemos toda la semana
- 33 libre.
- 34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gobierno Central normalmente cierra toda la semana.
- 35 **Directora Barrantes Castegnaro:** O sea, usted no va a tener Consejo de Gobierno
- 36 el miércoles.
- 37 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Ya el Gobierno da la Semana Santa completa.
- 38 **Sr. Muñoz Caravaca:** Nosotros estamos prácticamente alineados al Gobierno.
- 39 **Directora Presidente:** Y yo puedo sesionar aunque yo esté fuera.

Sr. López Pacheco: Sí, claro.

Sr. Muñoz Caravaca: Sesionar es decisión de ustedes.

Directora Presidente: Después no me salgan que esa sesión no fue válida, porque yo no podía sesionar ese día.

Sra. Masís Calderón: No, doña Grettel, igual aquí usted aunque sea Ministra, aquí usted está como miembro de la Junta.

Directora Presidente: Listo, entonces más bien sesionemos 30 y 31.

Sr. López Pacheco: Se acoge la propuesta de la Administración.

Directora Presidente: Exactamente, tiene que generar un comunicado a la población.

Sr. López Pacheco: Sí, por eso se trae con tiempo.

Sr. Muñoz Caravaca: Si sugeriría hacer las sesiones virtuales por la logística, para no abrir aquí el Banco, porque el banco estaría un poquito más cerrado, no habría el servicio que tenemos aquí ahorita.

Sr. López Pacheco: Muy bien, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: 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° 3** que se anexa a esta acta]

Sr. López Pacheco: Seguimos, presentación de informe sobre ejecución de los recursos del FOSUVI.

6° Presentación de informe sobre la ejecución de los recursos FOSUVI

[Se incorpora a la sesión los señores Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI, y Esteban Serrano Chavarría, funcionario del Departamento Técnico]

Sr. Muñoz Caravaca: Quiero hacer una introducción, ahora venía hablando con ella Grettel en el ascensor, la ejecución ha sido muy buena en el artículo 59... por no decir excelente, yo creo que nos pasamos, el ordinario ha sido también una muy buena ejecución, son los números que vamos a presentar

Directora Barrantes Castegnaro: ¿De verdad?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí.

Directora Barrantes Castegnaro: Qué dicha.

Sr. Muñoz Caravaca: Y eso, que estamos esperando el efecto Expoconstrucción, eso va a ser un efecto interesantísimo, yo sé que eso va a saltar bastante de aquí a un mes por lo menos, pero hemos logrado hacer números diferentes. Normalmente ustedes han visto que siempre el primer trimestre en ordinario no levanta, aquí ahora los números que va a presentarles Luis y Mariella, van a ver que sí ha sido un desempeño importante, pero sí, tenemos que ocuparnos en el artículo 59 porque más bien faltan recursos.

Ya a estas alturas estamos hablando que hemos tenido... yo le decía a Luis el otro día que hemos tenido conversaciones en febrero, de la que normalmente estamos tomando conversaciones en agosto o setiembre, para ya definir cuáles proyectos se van a financiar, cuáles no e incluso ahora más adelante, como ustedes van a ver, tal vez la próxima semana la propuesta de traer financiamientos parciales a proyectos que son muy grandes.

Proyectos incluso que consumen mucho presupuesto, pero nos afectan en su superávit específico, porque un proyecto de ¢6.000.000.000 (Seis mil millones de colones), ¢7.000.000.000 (Siete mil millones de colones), ¢8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones), no se gasta todo en el mismo año.

En cambio, nosotros ya con el cronograma de obras que nos está presentando el desarrollador, estamos entonces decidiendo financiar las obras que se van a ejecutar en este año... eso sí, con la promesa de que en el siguiente año van de prioridad para poder financiar las siguientes obras para terminar el proyecto.

Eso nos va a ayudar mucho a aliviar el superávit y podemos financiar más proyectos, que, concentrándose en pocos proyectos de gran tamaño, pero todo eso lo vamos a traer más adelante. Ahorita, como te digo, lo que vamos a ver es una exposición de parte del Subgerente Financiero con apoyo de la Directora FOSUVI.

Sr. Ávalos Rodríguez: Y perdón, todo esto está sucediendo en vivo, entenderán que todavía estamos en la base de análisis, de hecho, el análisis inicial que se hizo para lo que es el presupuesto 2026, se contemplaron unas dos o tres variables máximo, que en eso teníamos lo que era la ejecución presupuestaria y teníamos también lo que era la estadística que tenemos en cada entidad autorizada.

De momento, el análisis que estamos haciendo ya contempla más de unas 14 variables, que esto es muy importante porque no solamente estamos midiendo el tema de la estadística que hemos tenido a lo largo de los años, sino también estamos viendo temas específicos como necesidad de cada entidad autorizada; ahora voy a presentar un poco cuál es esa necesidad que nos han expresados las entidades autorizadas y se dan cuenta que nosotros ya tenemos comprometidos o por lo menos, ya están en entidades autorizadas hasta

1 ¢94.000.000.000 (Noventa y cuatro mil millones de colones) para lo que son
2 artículos 51 individuales, es decir, tenemos un presupuesto limitado de
3 ¢22.000.000.000 (Veintidós mil millones de colones) en el total de este año, o sea,
4 prácticamente tenemos comprometidos 5 años para adelante.

5 Esto es importantísimo, porque tenemos casos de artículos individuales que
6 posiblemente por dar prioridad a proyectos, estamos limitando también la
7 ejecución de los individuales y esto sí hay que tenerlo en cuenta.

8 Tenemos todos los proyectos prácticamente del año, no se han ejecutado, ya
9 prácticamente nosotros hicimos el barrido de los próximos proyectos que van a
10 entrar al Banco, que ya nos dijeron las entidades autorizadas que nos podían
11 tener listos este año y ya contarían con los recursos disponibles.

12 Aquí el gran pero es: sincronizamos proyectos, prácticamente vamos a limitar lo
13 que es artículo 59 individuales, entonces sí hay que tenerlo en cuenta y ya ahora
14 sí les voy a explicar un poquito de en qué consiste esto.

15 Me disculpan, iba a montar una presentación, pero no me dio tiempo, voy a hacer
16 una parte con presentación y la otra parte se lo voy a mostrar nada más con
17 números, para que ustedes se den una idea de qué es el tema de lo que estamos
18 hablando, de hecho, en la mañana tuvimos una reunión con Esteban y con
19 Mariella, donde discutimos esta realidad que estamos viviendo.

20 Entonces vamos a hacer la presentación de lo que es el informe de ejecución de
21 los recursos FOSUVI, dentro de lo cual hay limitaciones de presupuesto, lo que
22 queremos presentar nosotros es el detalle del presupuesto de artículo 59,
23 definición, ejecución y delimitaciones que tenemos en este presupuesto... para
24 explicarles un poco, nosotros tenemos en total para el año 2026, ya siendo el
25 barrido del 100% de los recursos que tenemos disponibles y excluyendo las
26 posibles devoluciones que vamos a hacer a FODESAF, tenemos en total
27 ¢204.000.000.000 (Doscientos cuatro mil millones de colones), de los cuales
28 ¢196.689.000.000 (Ciento noventa y seis mil seiscientos ochenta y nueve millones
29 de colones) corresponden a FODESAF, de lo que es presupuesto ordinario
30 ¢187.000.000.000 (Ciento ochenta y siete mil millones de colones), más
31 ¢1.000.000.000 (Mil millones de colones) que representaría lo que son otros
32 periodos presupuestarios, que eso es recirculación de recursos que tenemos ya
33 en el Sistema y tendríamos ¢6.600.000.000 (Seis mil seiscientos millones de
34 colones) del impuesto solidario, que de esto nosotros tenemos que destinar...

35 **Directora Presidente:** Tengo una consulta ahí don Luis.

36 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí.

37 **Directora Presidente:** Entonces tenemos en total ¢204.000.000.000 (Doscientos
38 cuatro mil millones de colones).

39 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Correcto.

Directora Presidente: De con los cuales ₡196.000.000.000 (Ciento noventa y seis mil millones de colones) fue la ejecución de este año, pero esos ₡6.000.000.000 (Seis mil millones de colones), esto es subejecución.

Sr. Ávalos Rodríguez: No, vamos a ver, de los ₡196.000.000.000 (Ciento noventa y seis mil millones de colones) son ₡186.000.000.000 (Ciento ochenta y seis mil millones de colones) de FODESAF ordinario. Pero hay algunos recursos que ya están dentro del sistema, del presupuesto que ya está incluido los ₡11.000.000.000 (Once mil millones de colones) que habíamos hablado con FODESAF, aquí yo no los incluí justamente porque estamos incluyendo hacer la devolución. Estos son de los que ya están en el Sistema, que por algún motivo no se han ejecutado.

Directora Presidente: Pero por eso, ¿y por qué no nos han obligado a volverlos?

Sr. Ávalos Rodríguez: Porque esos ya están dentro del Sistema, esos son recursos que posiblemente ya tuvieron una aprobación, pero hubo que devolverla, entonces se hicieron las revisiones correspondientes y ahora se está volviendo otra vez el sistema. Pero son... ¿cómo es que se llama? como un ejemplo perfecto de este tema.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, eso ya está comprometido.

Sr. Ávalos Rodríguez: Se comprometieron en algún momento, pero por alguna razón se tuvieron que hacer la revisión adicional y volvieron al sistema.

Directora Presidente: Listo, adelante.

Sr. Ávalos Rodríguez: Perfecto, de eso tenemos los ₡187.000.000.000 (Ciento ochenta y siete mil millones de colones), que son los del ordinario de FODESAF, más ₡9.700.000 (Nueve millones setecientos mil colones), que son los que justamente estamos diciendo que está en el sistema; ₡6.600.000.000 (Seis mil seiscientos millones de colones) son los recursos del impuesto solidario, que de esto tenemos que destinar algo también para bono colectivo, que ahí estamos dejando el 30% para bono colectivo, ya dentro la presupuestación y ₡1.704.000.000 (Mil setecientos cuatro millones de colones) que son de Justa de Protección, que aquí lo más pequeñito es lo que tenemos de ordinario que son ₡106.000.000 (Ciento seis millones de colones) y ₡1.598.000.000 (Mil quinientos noventa y ocho millones de colones) son de otros periodos o periodos anteriores. Okey, ¿cómo está compuesto todo el presupuesto que tenemos en 2026?, tenemos que para lo que es bono ordinario, que es el más grande, tenemos un 57% que son ₡116.000.000.000 (Ciento dieciséis mil millones de colones) es grandísimo, para que se dé una idea, el año pasado nosotros teníamos ₡96.000.000 (Noventa y seis millones de colones) de bono ordinario y para este año es bastante más, casi ₡20.000.000.000 (Veinte mil millones de colones). Para lo que es artículo 59, ₡74.400.000.000 (Setenta y cuatro mil cuatrocientos

1 millones de colones) que eso representa un 36% y lo que es las comisiones
2 ₡11.570.000.000 (Once mil quinientos setenta millones de colones) para un 6% y
3 un 1% que se está determinando para lo que es el bono comunitario y este es el
4 30% de lo que ya vimos que se habían asignado de lo que es el impuesto
5 solidario.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí doña Grettel, las comisiones son 4% para el BANHVI y 2%
7 para las entidades.

8 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Y ahora bien, ya entrando un poquito más en materia,
9 nosotros tenemos que el artículo 59 está dividido en dos rubros, el 70% para lo
10 que son proyectos y el 30% para lo que son individuales y si ustedes ven ahí, son
11 ₡52.000.000.000 (Cincuenta y dos mil millones de colones) que se tienen que ir a
12 proyectos y apenas ₡22.322.000.000 (Veintidós mil trescientos veintidós millones
13 de colones) para lo que son bonos individuales.

14 **Directora Presidente:** Una cosa, yo tengo claridad que lo mandamos aquí al
15 BANHVI, pero no tengo claridad de si mandamos los proyectos de ley a la Junta
16 Directiva del BANHVI.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Creo que no.

18 **Directora Presidente:** Bueno, es una Junta Directiva saliendo ya también, pero
19 bueno, tiene mucho conocimiento, porque vean les voy a decir, ahí en el proyecto
20 de ley les vamos a dar una potestad a la Junta Directiva de poder cambiar el
21 porcentaje cuando lo considere necesario.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** El 60/40.

23 **Directora Presidente:** Que en este momento no lo pueden hacer, aquí le estamos
24 dando la potestad a la Junta Directiva para que lo pueda hacer un acuerdo. En
25 este momento, por ejemplo, hoy tuve una reunión de presupuesto con el Ministro
26 de Hacienda, el de Trabajo y de medio mundo... me refiero al Gobierno, no nos
27 alcanza la plata que tenemos para el sector social y entonces yo les explicaba a
28 ellos que el artículo 59 ya nos quedamos sin plata. Por otro lado, por supuesto el
29 Ministerio de Trabajo que tiene los números me dice, "Bueno, mueva plata del
30 ordinario para artículos 59"... sí, me encantaría hacerlo, pero en este momento
31 entiendo que no podemos hacerlo.

32 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No se puede hacer.

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** La ley no lo permite.

34 **Directora Presidente:** Entonces estamos aprovechando el proyecto de ley para
35 modificar eso. En algún momento mi asesor y yo pensamos en poner los
36 porcentajes, subir el 30, el 50, el 40, pero después pensamos que es mejor déjalo
37 abierto a decisión de la Junta.

38 **Directora Barrantes Castegnaro:** Que no tenga la Junta ir a la Asamblea cada
39 vez de que algo cambio.

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Ahí hay un riesgo.

2 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Hay un riesgo de qué?

3 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Hay un pequeño riesgo, porque yo entiendo muy bien la
4 idea de abrirlo completamente y que sea una decisión de Junta Directiva, pero
5 también podríamos enfrentarnos a un escenario en el cual se destine, no esta
6 Junta Directiva, otra Junta Directiva que venga que se destine 100%, por ejemplo,
7 para bono artículo 59, porque sería potestad de la Junta Directiva.
8 Entonces ahí sí dejaría desprotegida a un montón de gente posiblemente de
9 ingresos medios que no tenga la posibilidad de optar por un bono.

10 **Directora Presidente:** Pero le voy a responder lo que respondería a una
11 compañera Ministra, si se da todo a artículo 59, es porque esa es la población
12 que más lo necesita.

13 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, lo que pasa es que hay que tener en cuenta dos cosas.
14 Uno, que posiblemente si nosotros invertimos 100% en el artículo 59, la colocación
15 de vivienda va a disminuir también y entonces vamos a beneficiar a menor
16 cantidad de personas y a menor cantidad de familias.

17 **Directora Presidente:** Claro, entiendo el punto, don Luis, pero vamos a ver, se
18 supone que esta o cualquier Junta Directiva es un órgano con una
19 responsabilidad sumamente alta, la definición del porcentaje debería de
20 responder con cualquier Junta que haya a un estudio serio de todos los
21 impactos, o sea, a lo que voy es que yo no creo que nosotros, por ejemplo,
22 aprobamos el 100% para el artículo 59.

23 Evidentemente nunca lo habíamos hecho, no creo que otra Junta Directiva tenga
24 responsabilidad de hacer eso, quedaría bajo su responsabilidad.

25 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Yo pondría un mínimo en cada lado, que siempre haya un
26 poquito, porque si lo dejan muy abierto...

27 **Directora Presidente:** Entonces esa observación háganmela ustedes que sí
28 tienen los proyectos de ley, compañeros de la Junta le estoy pidiendo a mi asesor
29 que lo mande inmediatamente.

30 **Sra. Masís Calderón:** Eso es lo que le iba a decir, que las observaciones las
31 hubiéramos puesto nosotros y se estableciera como observación, porque en
32 todo caso igual la misma ley establece que el bono es para dar un subsidio y
33 atender el problema habitacional que existe, no necesariamente solamente
34 enfocado en las personas de más escasos recursos. Entonces obviamente
35 atendiendo a eso, pues siempre debería considerar un mínimo o un máximo...

36 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Yo creería en mínimos, ahorita en la ley están por máximos.

37 **Directora Presidente:** Vos sos de la Administración, [ininteligible], les voy a decir
38 una cosa, no podemos dar mucho tiempo porque esto hay que sacarlo muy
39 rápido.

Más bien don David, le voy a pedir a Jordán mi asesor, que trabaja en los proyectos de ley, que te mande a vos todo el paquete de proyecto de ley para que me haga el favor de mandar a todos antes del jueves.

Sr. López Pacheco: De distribuirlo, con mucho gusto.

Sr. Ávalos Rodríguez: Igual eso se puede defender, después les voy a mostrar también por qué hablo yo del tema de que sí... si yo le muestro los números que tengo ahorita, yo les digo, "Destinemos el 100% de recursos de artículo 59, porque la necesidad es mucha", pero lo que tenemos que hacer es una planificación de varios años para poder atender esa necesidad y esa es la estrategia que nosotros queremos optar.

Sr. Muñoz Caravaca: No, y también ahí tenemos que ser bien conscientes, no dejarlo así tan abierto, ahorita estamos haciendo un esfuerzo para colocar en clase media y si nosotros decimos o la Junta decide pasar toda a 59, clase media queda totalmente desprotegida. Igual gente de interés social que tiene su terrenito no podría optar entonces por un bono ordinario, no habría fundamentos para poderlo financiar.

Directora Presidente: Eso déjenmelo ahí en las observaciones. Listo, entonces está quedando ₡22.000.000.000 (Veintidós mil millones de colones).

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, nos está quedando, este es otro tema y lo quisimos traer así, porque realmente esto está complicando un poquito el panorama, las entidades autorizadas están pidiendo mayor recursos en casos individuales y prácticamente, todo se lo está llevando proyectos y eso es una limitante bastante grande.

Ahorita yo les puedo mostrar un poquito los números, para que ustedes se den cuenta a qué me refiero de la limitante que nosotros estamos teniendo, pero sí vemos el pastel así y cuando escuchamos a las entidades autorizadas, "Vea, ya no me están autorizando recursos para poder aplicar en artículos 59 individual", es justamente esta la situación.

Directora Presidente: Una consulta, Luis, ¿dónde están los bonos RAMT?

Sr. Muñoz Caravaca: Es parte de los ordinarios.

Sr. Ávalos Rodríguez: Ahí no tenemos problema, hay tenemos recursos.

Directora Presidente: Porque estamos trabajando un programa doña Yorlenny y yo, para un porcentaje alto de la población del IMAS que necesita bonos RAMT.

Sr. Ávalos Rodríguez: Tenemos recursos disponibles.

Directora Presidente: Preguntaba porque necesitaré hablar con las entidades autorizadas, ya está programado, ustedes deberían de estar y me imagino que los van a convocar, les voy a pedir mucho apoyo para eso.

Sra. Masís Calderón: Doña Grettel, también nosotros habíamos visto que en el tema de bono de adulto mayor solo y en el programa de persona con

1 discapacidad, también ahí está el programa de bono y medio que también al
2 estar aprobado en el artículo 59, eso se da en bono ordinario, o sea, el
3 presupuesto sale de bono ordinario.

4 Entonces ahí lo habíamos visto porque también se había dado una confusión por
5 ahí, está aprobado para que no tenga que subir aquí artículo 59, en esos casos
6 se aprueba bono y medio, pero el presupuesto es bono ordinario.

7 **Directora Presidente:** Bono y medio, ¿qué monto es?

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** 9%.

9 **Directora Presidente:** Para discapacitados.

10 **Sra. Masís Calderón:** Y adulto mayor solo.

11 **Directora Presidente:** Para persona en fase terminal.

12 **Sra. Masís Calderón:** Sí, con discapacidad pero en los casos que sean que sea
13 equivalentes.

14 **Directora Presidente:** Es que son 3 segmentos: Discapacitados, fase terminal y
15 dependientes.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo que pasa es que con fase terminal qué pasa,
17 ¿a quién le queda la casa?

18 **Sra. Masís Calderón:** Es que es un programa nuevo que salió, que lo había venido
19 a presentar la señora Ministra del IMAS.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo pedí un bono, Sé que me voy a morir dentro
21 de un año, me dan el bono, me morí, ¿y a quién le quedó la casa?

22 **Directora Presidente:** ¿Cómo funciona? porque debería de ser una casa que se
23 le asigne a otra.

24 **Sra. Masís Calderón:** Como bienes comunitarios.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Una consignación.

26 **Directora Barrantes Castegnaro:** Exacto.

27 **Directora Presidente:** Un banco de casas de soluciones habitacionales, el
28 catálogo de soluciones habitacionales que tenga el BANHVI, así la aprovecha
29 otra persona.

30 **Sra. Masís Calderón:** Me parece que eso es un programa... no sé si será ese, doña
31 Grettel, pero sé que doña Yorleny había venido a presentar un programa que era
32 para los cuidadores, más o menos que sí la persona está con la enfermedad, o
33 en fase terminal, es la que hace la solicitud y que igual se le daba bono a la
34 persona cuidadora y demás.

35 Me parece que cuando ella tenía el proyecto, había venido acá a inicios del año
36 pasado y había presentado esa solicitud, ahora igual hay que ver cómo quedó
37 ya la ley, pero ella lo había venido a presentar acá y que incluso era con el tema
38 de igual usar la herramienta de SINIRUBE y este tipo de cosas.

Ahora bien, como le digo, este programa el bono ordinario y medio se le da al adulto mayor y que es muy interesante, porque incluso ya hay un acuerdo de la Junta Directiva donde eso está en el reglamento, que incluso se entiende por adulto mayor solo o parejas de adultos mayores no necesariamente que sean esposos, se entiende como pareja de adulto mayor dos adultos, que no sean pareja, sino que pueden ser hermanos o pueden ser dos adultos mayores que no sean ni siquiera familia, pero que vivan dentro de un mismo núcleo familiar y que entonces a ellos se les otorga el bono y medio, siempre y cuando igual dependen de una pensión del Gobierno y que obviamente no tengan cómo trabajar. Entonces a ellos se les otorga el bono y medio, igual que a esas personas con una enfermedad terminal o con una discapacidad.

Directora Presidente: De acuerdo, gracias.

Sr. Ávalos Rodríguez: Perfecto, continuamos y como les decía, esta es la forma en la que está distribuyendo los recursos y aquí es donde vamos a entrar un poco en detalle, aquí es la parte que estamos viendo en este momento, nosotros tenemos ₡22.000.000.000 (Veintidós mil millones de colones) como se los dije, para lo que es casos individuales y ya ejecutado tenemos ₡10.000.000.000 (Diez mil millones de colones), es decir, el doble de lo que corresponde para el primer trimestre, es decir, ya nos comimos el primero y el segundo trimestre.

Sr. Muñoz Caravaca: Exacto, dos trimestres en este primer trimestre.

Sr. Ávalos Rodríguez: Y para darles un dato adicional, el 50% de esos ₡10.000.000.000 (Diez mil millones de colones) se lo llevó el Grupo Mutual, entonces ahí es donde estamos teniendo el gran problema, porque no solamente tenemos proyectos que son de mayor cuantía en Grupo Mutual, sino que también tenemos bastantes casos individuales en Grupo Mutual.

Esto no es malo, eso es importante aclararlo, lo que pasa es que tenemos una presión, no solamente de Grupo Mutual, sino que tenemos muchas entidades autorizadas que están en la misma bolsa de recursos que se necesita... en este momento tenemos ₡35.000.000.000 (Treinta y cinco mil millones de colones) que las entidades autorizadas nos han expresado que requieren para afrontar sus compromisos y solo tenemos ₡12.000.000.000 (Doce mil millones de colones) de saldo para poder hacerles frente.

Directora Barrantes Castegnaro: Es más o menos malo, porque si el legislador hubiera querido que solo hubiese una entidad o que solo hubiese un constructor, se hubiera estructurado el Banco de diferente manera. La idea es que haya muchas entidades que le den servicios en diferentes lugares del país a cada persona y que haya muchos constructores y que todo el mundo compita con todo el mundo y que esa competencia los haga ser más eficientes para que puedan atender mejor al público meta.

Directora Presidente: Totalmente de acuerdo con lo que dice doña Lina, únicamente que hay un tema, nunca vamos a poder comparar lo que va a colocar una Mutua que es su negocio a lo que va a colocar cualquiera de las otras entidades autorizadas, porque una Mutua es una entidad financiera como las otras, pero desde su concepción las mutuales son dedicadas a la vivienda, entonces por supuesto que van a tener más de vivienda.

La otra es, ahora que estamos haciendo el proyecto de ley, dejar ahí algunos porcentajes máximos que se le pueden transferir a una entidad autorizada, lo que pasa es que es un tema delicado, porque el otro día hablando con doña Mayela me decía que ellos evidentemente el tema de vivienda de interés social no es el negocio, que lo pueden ejecutar porque tienen todo el otro negocio que les financia el de interés social.

A lo que voy es, yo siempre he estado muy clara en que nosotros dependemos de las entidades autorizadas, tenemos que ser muy estratégicos con las entidades autorizadas.

Sr. Muñoz Caravaca: No, más bien las entidades autorizadas dependen de nosotros.

Directora Barrantes Castegnaro: En el caso de las mutuales, evidentemente dependen de nosotros, porque la garantía del Estado que tiene se la damos nosotros.

Directora Presidente: Por el tema de la garantía del Estado, pero por negocio no.

Directora Barrantes Castegnaro: No, pero por garantía sí.

Directora Presidente: El tema es las mutuales, de acuerdo, pero de nuevo, compañeros, nosotros no somos banco de primer piso, nosotros si no están las entidades autorizadas, cerramos esto.

Sr. Muñoz Caravaca: No, estamos de acuerdo, doña Grettel, yo le podría casi que asegurarle que si una de las dos mutuales cerrara por alguna razón, las demás entidades autorizadas tienen la capacidad de absorber perfectamente el presupuesto.

Directora Presidente: Claro, totalmente de acuerdo, no estoy diciendo que dependemos del Grupo Mutua, no estoy diciendo eso, estoy diciendo dependemos de las entidades autorizadas, simple y sencillamente si no trabajamos con las entidades autorizadas se cierra esto, entonces hay que ser muy estratégicos con las decisiones que se tomen con ellos.

Ahora bien, yo jamás podría decir y eso se lo he dicho a ellos dos varias veces, jamás podría decir que el problema es que una o todas las entidades autorizadas coloquen demasiado, el problema es la falta de recursos.

Sr. Muñoz Caravaca: Ese es el problema que tenemos ahí, es el reto.

Directora Presidente: El reto es que el nuevo Gerente que venga, insisto, tenga la capacidad de producir plata en este banco, para que no dependamos solo de los recursos de FODESAF.

Sr. Ávalos Rodríguez: Ahora bien y nada más para dar un par de datos que son importantes también que nosotros lo visualicemos, del presupuesto total de los ₡74.000.000.000 (Setenta y cuatro mil millones de colones), lastimosamente no tenemos tantos recursos por repartir y esa es justamente es la limitante.

El 28% se lo lleva Grupo Mutual y no hay ninguna otra institución, ni una sola, que tenga un porcentaje mayor al 11%, entonces eso es una limitante y es un indicador de que realmente nosotros estamos de alguna manera distribuyendo los recursos de forma estratégica, para poder atender toda la necesidad.

Directora Presidente: Ahí tiene un veinte pico Grupo Mutual.

Sr. Ávalos Rodríguez: No, Grupo Mutual es el único que tiene el 11%.

Sr. Muñoz Caravaca: Casi que triplica al segundo y tercer lugar.

Sr. Ávalos Rodríguez: Entonces esos son aspectos, de hecho, en esta nueva distribución que posiblemente pronto se las vamos a traer... en esta nueva distribución ya nosotros tenemos que inclusive ver la necesidad que tenían las entidades autorizadas y empezar a recortar un poco porque no nos alcanzaban los recursos para poder hacerle frente y aquí viene una solicitud que posiblemente también les vamos a hacer llegar, aquí viene una solicitud que es que nos dejen por lo menos utilizar los recursos que no son de FODESAF, fuera del 70/30, porque nosotros podíamos destinar prácticamente en este caso ₡1.870.000.000 (Mil ochocientos setenta millones de colones) en casos individuales y no tener que estar tan rigurosos en el 70/30.

Esto nos permite un poquito más de flexibilidad a la hora de hacer nuestros presupuestos y poder darles un poquito más, que ahora prácticamente todas las entidades autorizadas se le recortó un poquito la necesidad que tenían, porque no tenemos para cubrir los ₡35.000.000.000 (Treinta y cinco mil millones de colones) que ellos están necesitando.

Entonces la intención de nosotros es que ustedes por lo menos nos permitan que para los recursos que no son del ordinario, de FODESAF, todos los demás recursos los podemos destinar a casos individuales, sin cumplirse al 100% el 70/30, esto nos permitiría inyectar un poquito más.

Directora Presidente: Pero nosotros tenemos la potestad legal para hacerlo.

Sr. Ávalos Rodríguez: La del 70/30 sí.

Sr. Muñoz Caravaca: 70/30 acuérdense que es un acuerdo de Junta donde dijeron, "Para ordenar un poquito el tema, 70% para proyectos, 30% para individuales", pero eso es un acuerdo de acá, que ese sí pueden flexibilizarlo ustedes sin ningún problema.

Sr. Ávalos Rodríguez: Pero no le estamos pidiendo todo, solamente les estamos pidiendo que para los que posiblemente estén fuera del ordinario de FODESAF 2026, que sería prácticamente estos recursos que estoy marcando acá; estos recursos todos no los dejen utilizar en casos individuales, que son ₡3.874.000.000 (Tres mil ochocientos setenta y cuatro millones de colones).

Entonces no es tanto, pero obviamente yo no voy a cumplir con el 70/30, que tenemos preestablecido y eso nos permite inyectar un poquito más de recurso para lo que son casos individuales.

Entonces, como lo podrán ver, ahorita todo esto como se lo dije al inicio del presupuesto 2026, empezamos con un presupuesto que tenía nada más tres variables, que era el tema de la estadística de ejecución, el tema de la estadística de asignación presupuestaria en los años anteriores y posiblemente, las necesidades expuestas de proyectos que ya están dentro del Banco o que posiblemente las entidades autorizadas nos hayan dicho que van a ingresar al Banco.

En ese nuevo modelo estamos atendiendo más de unas 14 variables, que justamente son las que he tratado de mencionar, que tenemos que ver el tema de los proyectos; tenemos que ver también el tema de la necesidad presupuestaria que tiene cada una de las entidades; también tenemos que ver la distribución de cada uno de los componentes del presupuesto, que en esos tenemos FODESAF, impuestos solidarios y Junta de Protección; tenemos que ver también los posibles ahorros que tengamos por la no inclusión de proyectos asociados a proyectos de vivienda; también tenemos que ver la aplicación de acuerdo a la ejecución presupuestaria del año anterior, pero ya verla como una ejecución presupuestaria y no verlo solamente artículo 59, sino también sumarle lo que es bono ordinario, que eso sí es un parámetro importante, dado que el año pasado sí quedamos con un saldo que es el que estaríamos devolviendo a FODESAF y que posiblemente tenga una repercusión más adelante, porque vamos a tener menos recursos para poder distribuir dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Entonces esos son los aspectos que estamos tomando, para realizar el presupuesto... que ya tenemos un presupuesto artículo 59 definido, que posiblemente en la próxima sesión de Junta podríamos traerlo ya para que ustedes la aprueben y este también cuenta con un listado, que tiene que ver con los proyectos y aquí también es un aspecto importante. Si ustedes ven, aquí el que lleva la mayor cantidad de recursos también es Grupo Mutual con ₡15.000.000.000 (Quince mil millones de colones), aquí es importante destacar esto.

1 **Directora Presidente:** No, perdón, creo que es importante tener una reunión solo
2 con Grupo Mutual.

3 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Y aquí un tema importante también, que posiblemente en
4 algún momento se los vamos a presentar, ya nosotros hicimos un análisis de
5 todos los proyectos, entonces aquí nosotros tenemos todos los proyectos que
6 posiblemente vamos a tramitar este año 2026, que las entidades autorizadas nos
7 han traído, ya prácticamente nosotros solamente es traerlos aquí a esta Junta
8 Directiva para aprobación y aquí está el 100%; aquí están los ₡52.085.000.000
9 (Cincuenta y dos mil ochenta y cinco millones de colones) que tenemos
10 disponibles para proyectos, sin embargo, si hacemos el cambio de que ustedes
11 nos autoricen salirnos de ese 70/30, entonces esto puede tener una variación
12 mínima, pero ya sabemos exactamente cuáles son los proyectos que no iríamos
13 a traer acá a Junta, porque son los que están todavía en una etapa de
14 maduración.

15 Todavía no han ingresado al Banco, todavía no le hemos oficializado a las
16 entidades autorizadas de que se les está autorizando, entonces eso es
17 importante destacar, pero un poco este es el contexto... no sé si los compañeros
18 de FOSUVI quisieran ahondar más en detalle de todo lo que hemos tratado de
19 construir, pero esto ha sido un trabajo arduo, todavía falta parte de análisis... ahí
20 seguimos y ahora estamos con bono ordinario.

21 La idea es establecer una metodología estructurada, para que ustedes sepan
22 exactamente y técnicamente, cómo es que se está haciendo la distribución de
23 presupuesto y ya no le vamos a dar un solo dato a la entidad autorizada de, "Vea,
24 este es su presupuesto 2026, ₡10.000.000.000 (Diez mil millones de colones)"... no,
25 "Este es su presupuesto ₡10.000.000.000 (Diez mil millones de colones), sí, pero
26 dentro de esos ₡10.000.000.000 (Diez mil millones de colones) usted tiene
27 ₡6.000.000.000 (Seis mil millones de colones) para lo que son proyectos y estos
28 son los proyectos que usted tiene que traer al Banco para ser aprobados y estos
29 son recursos que ustedes van a tener para el artículo 59", y si tiene lo que es bono
30 colectivo también va a tener su desglose.

31 Es decir, va a venir completamente estructurado para que no haya dudas de
32 cómo deben ejecutar sus recursos y esa es la intención, empezar a ordenar no
33 solamente la casa nosotros aquí a lo interno, sino también ordenar el
34 presupuesto de las entidades autorizadas y de esa manera no vamos a tener
35 problemas.

36 Vamos a tener una ejecución ordenada y posiblemente conforme a lo que dice
37 la ley y también los acuerdos de Junta Directiva.

38 **Sra. Salas Rodríguez:** En realidad, como lo explicó muy bien don Luis, se hizo un
39 gran trabajo, un arduo trabajo tanto en sacar los números.

1 Esta situación la hemos venido ya arrastrando desde como por el año 2024, en
2 donde ya se sobrepasa hasta el doble inclusive de lo que las entidades dicen
3 tener, con lo que tenemos en el presupuesto anual, el año pasado, a pesar de
4 que corrimos a fin de año, había todavía mucha cartera en trámite tanto de
5 nosotros como de las entidades autorizadas y bueno, esto evidencia que
6 efectivamente los recursos son muy necesarios y como usted lo mencionaba,
7 doña Grettel, ya tenemos que ir buscando nuevas vías, porque FODESAF ya no
8 nos está siendo suficiente con toda la demanda que está existiendo.

9 **Directora Presidente:** Y posiblemente, cada vez sea menos el aporte que nos
10 vayan a hacer, porque pasan cosas como esto, que simple y sencillamente al
11 Estado no le va a alcanzar la plata.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.

13 **Directora Presidente:** Bueno, don Walter.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Básicamente, estamos a las puertas de, a pesar de que
15 tenemos el mayor presupuesto histórico del Sistema en estos que van a ser 40
16 años, estamos igual teniendo una carencia no de recursos, pero la oferta está
17 que sobrepasa el presupuesto en el artículo 59.

18 Entonces aquí la administración nos obliga a número uno, traer los mejores
19 proyectos que califiquen, o sea, aquí no podemos traer proyectos a medias y eso
20 ha sido la política nuestra, que ustedes han visto que por lo menos estos últimos
21 3 años el nivel de análisis es súper super profundo para que los proyectos que
22 vengan a acá no vengan con problemas.

23 Pero eso nos obliga aún más a entre los mejores, escoger los super mejores para
24 poder entonces traer la mejor calidad aquí a Junta.

25 Número dos, otro tema... estuve hablando precisamente con la Gerente del
26 Grupo Mutual Alajuela el fin de semana, ese tema de que vamos a tener que
27 financiar parcialmente los proyectos; Zona Azul y de una vez se lo adelanto,
28 vamos a venir con una propuesta porque Zona Azul es un proyecto de casi
29 ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones) vamos a venir con una propuesta
30 nada más para financiar parcialmente lo que hace la compra de terrenos y la
31 infraestructura, porque así lo está presentando el desarrollador en su
32 cronograma de obras.

33 Entonces no vamos a financiar totalmente el proyecto... si podemos dar un visto
34 bueno a todo el proyecto, pero lo que vamos a financiar con el presupuesto 2026
35 va a ser parcialmente, para que, inclusive, nos ayuden en nuestra estadística de
36 superávit específico, porque nada hacemos dando ₡8.000.000.000 (Ocho mil
37 millones de colones) ahorita y esos ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de
38 colones) van a durar 2 o 3 años para ejecutarse.

1 Entonces vamos a hacer ya un cambio en la mentalidad, yo siempre lo he dicho
2 aquí, hay que cuestionar el estatus quo y yo creo que esto es parte del
3 cuestionamiento que estamos haciendo y que vamos a proponer ante ustedes,
4 es decir, vamos a financiar lo que se pueda financiar para estos 12 meses... bueno,
5 o los 8 meses que quedan ahora en adelante para lo que va a ser el año, más en
6 esos proyectos que son muy grandes.

7 Entonces eso va a ser una propuesta incluso que hemos estado analizando,
8 hasta de traer la propuesta de ver los proyectos grandes que se han estado
9 autorizando este año, igual aplicarles el mismo mecanismo para tener una
10 posibilidad de liberar recursos este año, para poder tener mayor cantidad de
11 proyectos. Entonces es un tema que se está trayendo acá y que lo estamos
12 trabajando fuertemente en artículos 59, eso sería.

13 **Directora Presidente:** Listo, ¿sobre esto tenemos...?

14 **Sr. López Pacheco:** No, es informativo, ya terminamos con este.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Estaba pidiendo la palabra.

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

17 **Sr. López Pacheco:** Y don Guillermo también.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más unas inquietudes, Walter yo lo escucho a
19 usted para ver si entiendo, usted está diciendo que la idea la aprobar el proyecto
20 completo y asignarle parcialmente, ¿o sea dineros que permitan el desarrollo
21 parcial? ¿Estoy entendiendo eso o estoy entendiendo mal?

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Buenas tardes, doña Eloísa, estamos apegándonos
23 precisamente al cronograma de obras de la desarrolladora que se entrega en
24 análisis de proyecto, por ejemplo, el caso que voy a poner de ejemplo Zona Azul,
25 lo que les alcanza para este año va a ser obviamente la adquisición del terreno
26 y las obras de infraestructura; eso es lo que les va a alcanzar este año, porque
27 así lo están planteando en su cronograma. Entonces la idea es lograr financiar
28 esa parte este año y obviamente con un compromiso a seguir financiando el
29 proyecto el próximo año, ya lo que va a ser la construcción de casas y otros
30 elementos que hagan falta.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Walter sería muy bueno que usted averigüe si eso es
32 posible, porque yo recuerdo que yo hace años dije algo así y me dijeron que eso
33 no se puede hacer en el Banco, que en el proyecto tenía que aprobarse todo
34 completo, reservar los recursos para asegurar su construcción y entonces uno
35 no podía decir que esta vez apruebo infraestructura y el año entrantes las
36 viviendas o la mitad de las viviendas, no sé si recuerdo mal pero [inintendible]
37 nos podría ayudar en su momento, creo que era un tema de Contraloría si no me
38 equivoco. Sería bueno que usted lo averigüe.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, correcto, doña Eloísa, ya lo hemos estado analizando y
2 lo vemos viable.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** No, verlo nosotros viable, me parece muy bien, que
4 sea legalmente viable no estoy segura.

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, totalmente, cuando yo hablo de viabilidad no es
6 solamente técnica, doña Eloísa, estamos hablando de viabilidad administrativa,
7 técnica y legal definitivamente, le voy a ceder la palabra a Ericka, para que Ericka
8 le explique más o menos cuál es el tema que hemos logrado conseguir a nivel
9 legal.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Si no, yo no estoy diciendo que no lo tengo claro, eso
11 de los documentos de ustedes lo tengo claro.

12 Creo que Guillermo estaba pidiendo la palabra.

13 **Directora Presidente:** Adelante, don Guillermo.

14 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, tres comentarios empezando por este último
15 de doña Eloísa. Efectivamente en algunas oportunidades se ha presentado la
16 solicitud de ver si era posible, que durante el año solo se presupuestaran las
17 obras que iba a tener cada proyecto, a fin de no cargar la partida de superávit
18 específico, ya hemos tenido en diversos momentos criterios del ese entonces
19 asesor legal, que no solo teníamos necesidad de reserva de los recursos totales
20 porque se firmaban contratos, sino que a la vez habían disposiciones propias de
21 la Contraloría que resguardaban efectivamente la restricción presupuestaria
22 que nosotros teníamos, que es la aprobada durante el año en el Presupuesto
23 Nacional de la República, de ahí que la... si lo podemos decir así, la reserva de los
24 recursos iba anclada a la restricción presupuestaria que nos impone el
25 Presupuesto Nacional.

26 Yo tampoco quiero que aquí lo analicemos, nada más que lo vean y
27 principalmente le voy a pedir a la Auditoría que también estudie ese tema,
28 simplemente porque en otros momentos se ha estudiado y se ha señalado.

29 El segundo tema, por supuesto, no podemos comparar a las mutuales por el
30 número de ventanillas que atienden en todo el país, con entidades autorizadas
31 que tal vez lo único que manejan es una ventanilla, por supuesto, que yo recuerde
32 todos los recursos asignados a las mutuales bajo, por supuesto, los montos que
33 se le señalan anualmente de lo que tienen disponible para poder adjudicar, eso
34 siempre lo han cumplido.

35 El año pasado tuvimos el problema con el bono ordinario, pero ya hemos
36 analizado los factores que pudieran haber afectado que hubiese menos
37 postulación de bonos ordinarios, pero no hay que dejar de ver que al final lo que
38 pretendió la Ley del Sistema y quienes la construyeron, era que se existieran
39 ventanillas a lo largo y ancho del país, que en esas ventanillas las familias

1 pudieran en forma individual o colectiva, poder entonces postular a los subsidios
2 fueran de uno total 59, o fueran de bono ordinario, o de bono crédito.

3 Al final, lo que nos debe interesar, es que las entidades como Grupo Mutual o
4 Mucap no se pasen de los montos que se les asignan, porque como venían de
5 un periodo donde se cerraron las ventanillas, en el momento en que se abrieron,
6 existían por decirlo así una demanda insatisfecha.

7 El problema es que aunque el acuerdo decía que se daba la apertura de
8 ventanillas, no obstante, cada entidad autorizada no podía exceder el monto
9 asignado, ahí es entonces donde vinieron los problemas y particularmente en el
10 Grupo Mutual que efectivamente permitió que sus ventanillas aceptaran más de
11 lo que tenían presupuestado y se nos complicó muchísimo el año pasado por el
12 cubrir proyectos y bonos individuales, no fue que al fin y al cabo lo que se ha
13 venido o lo que ha venido pasando es que las entidades puedan acaparar la
14 demanda de esos subsidios... no, lo que sucedió es que Grupo Mutual se excedió
15 de lo que tenía presupuestado.

16 Entonces para don Luis en esos cálculos, si las entidades se les asignan los
17 recursos como siempre se hace anualmente, lo que hay que estar vigilantes es
18 que las entidades cuando sus ventanillas ya han llegado a los montos
19 establecidos, por lo menos lo único que se pueda pasar es un porcentaje, por si
20 hay otras entidades que no cumplen con el 59 individual o 59 proyectos.

21 parece que eso es lo que hay que vigilar, porque así lo hemos hecho siempre y
22 las entidades como Mucap y Grupo Mutual, efectivamente trabajan adjudicando
23 lo que se les permitió darles un poquito más.

24 El tercer tema que quería señalar era con el tema del 60/40, que lo tenemos por
25 ley, lo que hemos siempre hecho don Luis, es ir viendo cómo se mueven las
26 entidades del Sistema, tanto en materia de proyectos, como en materia de
27 bonos individuales y de ahí cada tres meses o me acuerdo en los informes
28 trimestrales, vamos viendo como las entidades van viendo los recursos que se
29 les han aprobado.

30 Yo el problema que veo es que algunas entidades no tramitan proyectos, creo
31 que son solo las menos, creo que no pasamos de seis entidades que administren
32 proyectos y tendría cuidado con lo que señalaste don Luis, de que a algunas se
33 les diría cuánto para proyectos y cuánto para bono individual; habrá que ver
34 efectivamente en qué mercado trabaja esa entidad autorizada y si trabaja en
35 los dos mercados, efectivamente ir viendo con la información que nos van
36 generando de cuántos proyectos se están analizando y cuántos bonos
37 individuales tengan, poder entonces bajo lo que tienen aprobado haciéndoles
38 las indicaciones de qué proyectos van y qué monto de bonos individuales
39 pueden adjudicar. Porque efectivamente no es como tan planificable cuántos

1 proyectos voy a tener y cuántos bonos individuales voy a tener, esto para no
2 tener problemas de oferta, ¿no sé si me explique, don Luis?

3 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, don Guillermo, pero ahí nada más voy a hacer una
4 observación, los proyectos que nosotros estamos diciendo que sí están dentro
5 de cada una de las entidades autorizadas es porque ellas mismas lo van
6 comunicado, más bien, hay más proyectos en este momento en las entidades
7 autorizadas, lo que nosotros estamos dándoles en este momento son lo que nos
8 alcanza por el tema de la composición de nuestro presupuesto, pero más bien
9 tenemos proyectos que posiblemente ya tenemos para el 2027 de varias
10 entidades autorizadas, tenemos Banco Popular, tenemos Fundación Costa Rica
11 – Canadá, de Grupo Mutual tenemos un montón. Entonces ya son proyectos que
12 las mismas entidades autorizadas nos han dicho que podrían traer y que ya
13 están en etapa de maduración.

14 **Director Alvarado Herrera:** Por supuesto, eso era lo que señalaba, que siempre
15 con el tiempo, con el pasar del tiempo, trimestralmente se va viendo qué se tiene
16 porque efectivamente las entidades van diciendo, "Bueno, tengo tantos
17 proyectos, tengo tantos bonos individuales", y ahí es donde hay que ir viendo y
18 ajustando qué se aprueba en cada caso, para poder cumplir con lo que
19 presupuestariamente se les asignó.

20 El problema que tenemos ahora es que se nos ha acumulado un montón de
21 proyectos y bonos individuales, precisamente por los problemas que sucedieron,
22 de que algunas entidades se excedieron en aceptar más allá de lo que tenían
23 aprobado y eso es algo que nos sucedió el año pasado, que lamentablemente
24 no había pasado en otras oportunidades y era más sencillo ver al final del año
25 que iba para proyectos y que iba para bono individual.

26 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, de hecho, este año también está sucediendo, por eso es
27 que estamos haciendo un control en este momento y vamos a ver, para mí sí es
28 estrictamente necesario decirle a la entidad autorizada, "Entidad autorizada,
29 este es su presupuesto para eso, esto es su presupuesto para aquello", porque si
30 no pasa justamente este tema, nosotros no le dijimos, por ejemplo, a Grupo
31 Mutual, "Esto lo destinado para lo que es casos individuales", y él toma todo su
32 presupuesto como si fuera casos individuales y esa no era la realidad.

33 **Director Alvarado Herrera:** No, perfecto, incluso don Luis yo le rogaría que se pida
34 el acuerdo cuando se abrieron las ventanillas, después de estar cerrada por los
35 problemas de acumulación de casos que tenían y cuando se vino la pandemia
36 los recortes, pida el acuerdo y en el acuerdo se señala que la apertura no puede
37 ir más allá de los recursos ya asignados. El problema es que se les permitió, ese
38 fue el problema y de ahí la acumulación que todavía seguimos teniendo, gracias.

1 **Directora Presidente:** Entonces, perdón, don Luis, que sugiere usted que
2 hagamos al respecto.

3 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Okey, yo lo que justamente quería solicitar expresamente,
4 uno es que nos dejen utilizar el presupuesto de artículo 59 casos individuales, que
5 no son ordinarios FODESAF para atender casos individuales, eso en primer orden
6 y eso nos lideran ₡3.800.000.000 (Tres mil ochocientos millones de colones), que
7 podríamos inyectar más al presupuesto de casos individuales y eso viene a
8 disminuir un poco la presión de las entidades autorizadas, eso en primer orden.
9 En segundo orden, posiblemente ya para la próxima semana podríamos traerles
10 la composición tanto de cómo quedaría ya el presupuesto final de cada entidad
11 autorizada, tanto bono ordinario como bono artículo 59, tanto proyectos como
12 casos individuales y adicionalmente cada una de las fuentes de ingreso que
13 tenemos de Junta de Protección Social, impuesto solidario y FODESAF.

14 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, don Luis, pero yo creo que eso es muy factible
15 porque si mal no me recuerdo, la asignación presupuestaria se hace en base al
16 histórico de adjudicación de la entidad y en base al monto de FODESAF, nunca se
17 asigna desde el principio o se deja distribuido los dos rubros que usted nos habla
18 y siempre la asignación de recursos se hace por el monto de FODESAF, si mal no
19 me recuerdo.

20 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Vieras que yo revisé el acuerdo de Junta y justamente por
21 eso es por lo que lo traigo hoy acá, en el acuerdo de Junta sí quedó que todos
22 los recursos del FOSUVI y cuando hablamos de los recursos del FOSUVI, todos los
23 recursos que ingresan tanto lo que FODESAF, como impuesto solidario y Junta de
24 Protección ingresan al FOSUVI, por ende, deberían tener la misma distribución del
25 30/70.

26 Entonces si ustedes nos autorizan a nosotros a utilizarlo de forma diferente, eso
27 sí generaría un hito en el presupuesto de este año.

28 **Director Alvarado Herrera:** Yo no tengo problema, porque incluso cuando se
29 asigna el monto que cae de entidad autorizada, que debe manejar para asignar
30 o para adjudicar con sus constructores y desarrolladores, se ha hecho en base
31 al monto de FODESAF, si quedó en algún acuerdo que se incluye el 70/30 con
32 respecto a esos dos rubros, tuvo que haber sido, me imagino dentro de los
33 acuerdos generales cuando hablamos del 60/40 y el 70/30. Pero vos podés ver
34 ahí con el equipo técnico que la asignación de los recursos siempre se hace en
35 base de FODESAF, pero yo sí estaría de acuerdo, gracias.

36 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Muchas gracias, como segundo punto de esta misma
37 línea, la idea es aprovechar los recursos de lo que es impuesto solidario y Junta
38 de Protección para poder aplicarlo a casos individuales, así como también lo de
39 periodos anteriores de FODESAF, eso sí sería importantísimo.

No importa, el ordinario de 2026 podríamos manejarlo con el 70/30, pero lo que son periodos anteriores de también incluirlos dentro de casos individuales y esto nos ayudaría, doña Grettel, con el tema de PROERI, porque ahorita nosotros necesitamos contar con esos recursos y de momento no están contabilizados

Directora Presidente: ¿PROERI?

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, pero hay 100 casos adicionales que ya tenemos en las entidades autorizadas que no tenemos los recursos disponibles y posiblemente por la gestión que haya que hacer, no los tendríamos en el inmediato. Eso nos ayudaría a tenerlos en el inmediato y después de reponernos para otros casos del artículo 59 individual.

Directora Presidente: Sí, ya ayer me confirmaron de la CNE que ya ahora sí vienen.

Sr. Ávalos Rodríguez: Correcto, eso serían los dos puntos.

Directora Presidente: Listo, gracias. Esto era meramente informativo, ¿verdad? ahora siguen los compañeros con el tema de Tierra Prometida.

Sr. Ávalos Rodríguez: Más bien si gustan tomar un acuerdo para poder salirme de los 70/30, de los otros ingresos que es Junta de Protección e impuesto solidario, FODESAF de periodos anteriores, esto me permitiría traerles ya en la próxima ocasión un presupuesto ya con estas características y ya no tendríamos que volver a venir con tema presupuestario 2026, ya quedaría el definitivo con todo si toman el acuerdo.

Directora Ulibarri Pernús: [ininteligible]

Sr. Ávalos Rodríguez: Doña Eloísa, más bien yo lo que les pediría es que el acuerdo esté en línea de que el único que cumpla el 70/30, sea el presupuesto ordinario 2026 FODESAF, los demás recursos poder distribuir en casos individuales, que en realidad estamos hablando de que eso podría ser un 10% del total. Entonces prácticamente el 90% estaría cubriendo el 70/30 y eso es justamente la línea en la que llevaríamos el presupuesto 2026.

Directora Ulibarri Pernús: [ininteligible]

Sr. Ávalos Rodríguez: El ajuste sería nada más y prácticamente el acuerdo quedaría así, que se nos permita a nosotros, a la Administración, utilizar el 70/30 solamente en los recursos FODESAF del presupuesto ordinario 2026 y todas las demás fuentes de ingreso, se pueden utilizar en caso individuales de artículo 59.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y cuál es el monto de los otros recursos?

Sr. Ávalos Rodríguez: Ya se los muestro, se los voy a mostrar un momentito en pantalla.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Eloísa es muy poquito, acuérdesse que el grueso, más del 90% es FODESAF, sería que nos permitan en los otros rubros de ingreso, para poder utilizar en individuales.

Director Alvarado Herrera: No superan ₡3.000.000.000 (Tres mil millones de colones).

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto.

Director Alvarado Herrera: Y estoy seguro de que el monto que se le asignó a cada entidad, lo que se calculó fue FODESAF, pero si se calculara también estos dos rubros, habría que después de tomar el acuerdo y trabajen en ese tema, señalarle a cada entidad que le corresponde o qué conexión se le asigna, pero estoy casi seguro de que el histórico se asigna en base a los recursos de FODESAF.

Sr. Ávalos Rodríguez: Doña Eloísa, esto sería el monto total que no estaría en el 30/70, ₡3.874.000.000 (Tres mil ochocientos setenta y cuatro millones de colones), pero vamos a ver, esto sería el 0.70, es decir, yo estaría diciendo que los otros ₡2.700.000.000 (Dos mil setecientos millones de colones) que serían para proyectos, los estaríamos pasando para casos individuales.

Directora Ulibarri Pernús: Totalmente de acuerdo.

Directora Presidente: Dígame una cosa, la plata que tiene ahí pegada Mutual, ¿son individuales?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, señora.

Sr. Ávalos Rodríguez: De hecho, le podríamos dar no tanto, porque tenemos cola de bastante gente pidiendo casos individuales, pero podríamos solventarle un poquito, ellos necesitan prácticamente unos ₡7.000.000.000 (Siete mil millones de colones).

Directora Presidente: ¿Y esos 600 son ₡7.000.000.000,00 (Siete mil millones de colones)? tenemos que ver como lo solucionamos, no es pensando solo en Mutual sino toda esa gente, ¿cuánto tiempo tiene esa gente de haber tramitado el bono?

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, el tema es que hay muchas instituciones que están igual, tenemos el mismo en Mucap, tenemos el mismo caso en Banco Popular.

Directora Presidente: ¿Qué tienen esta misma cantidad de bonos aquí pegados?

Sr. Ávalos Rodríguez: No son aquí, son en las mismas entidades autorizadas, lo que está ya está cubierto, en la presupuestación que yo estoy haciendo ya está cubierto todo lo que está en el Banco.

Directora Presidente: Pero Mutual me dijo sí estaba aquí.

Sr. Ávalos Rodríguez: Pero los seguimientos no están acá.

Directora Barrantes Castegnaro: Siempre exageran mucho.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, yo sí tengo contemplado todo el monto que tiene el Grupo Mutual acá y desde eso lo estoy dando, pero bueno, ese es el tema.

Directora Presidente: Okey, ¿cuál sería la propuesta de acuerdo?

Sr. Ávalos Rodríguez: La propuesta de acuerdo es justamente autorizar a la Administración a ejecutar fuera del 70/30, el 70% para proyectos, los rubros que

no son FODESAF ordinario 2026; todos los demás que es impuesto solidario, Junta de Protección Social y FODESAF de periodos anteriores, todos esos dedicarlos a lo que es artículo 59 de casos individuales, que son alrededor de ₡2.700.000.000 (Dos mil setecientos millones de colones).

Directora Presidente: Okey, ¿votamos este acuerdo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: 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° 4** que se anexa a esta acta]

Sr. López Pacheco: Don Miguel no regresa. Este es el que sigue, financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida.

7° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Tierra Prometida

[Durante la discusión del tema, se reincorpora a la sesión el Director Arrieta Berrocal]

Sra. Salas Rodríguez: Sí, aquí le voy a pedir doña Grettel, si nos permite un momentito hacer una actualización del estado de todos los proyectos según la calendarización que estaba. Entonces antes de empezar con Tierra Acometida, vamos a hacer como una actualización de los proyectos.

Sr. Serrano Chavarría: Así es, de paso partiendo lo que indicaba don Luis, esto es la realización que habíamos tenido inicialmente, pero aquí básicamente es para actualizar el tema de la entrega a los informes.

Nosotros teníamos que Zona Azul venía a Junta Directiva el día de hoy, sigue embargo, por un tema de revisar temas de PAS, para el tema también de legal... nosotros como tal el informe técnico si está terminado, está entregado desde la semana pasada. Prácticamente lo que nos queda pendiente es la revisión ya del PAS y que se revise a ver si realmente se cumple con toda la legalidad del proyecto.

Sr. Muñoz Caravaca: ¿Cuándo entró el último avance o el plan del PAS por parte de Grupo Mutual Alajuela, Esteban?

Sra. Salas Rodríguez: Viernes en la mañana.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Viernes a las 10:02 para estar claro, o sea, no nos dio chance
2 de hacer la revisión, como debe de ser del PAS y eso obligó a no poder presentar
3 el proyecto el día de hoy.

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, básicamente aquí nada más aclarar que nosotros
5 también terminamos el informe y es una realidad que este proyecto también
6 tiene una magnitud y complejidad bastante alta, son alrededor de
7 ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones) y 250 soluciones habitacionales,
8 el proyecto ya está dictaminado a nivel técnico, pero sí estamos esperando
9 completar la integralidad del proyecto con este tema del PAS y revisar el tema
10 legal como tal.

11 También adicionalmente Alto Chirripó X, que este estaba para el 23; acá tenemos
12 que, al hacer la priorización de Zona Azul, que era un proyecto bastante grande,
13 continuamos con la revisión igual de Alto Chirripó, pero sí tuvimos un pequeño
14 retraso y lo estaríamos entregando ya el 13 de abril.

15 Esto porque también adelantamos la entrega de lo que es Zapatón y Guaymí,
16 que ya hicimos la revisión documental, la revisión técnica y que, como pueden
17 ver, están en un 70% y un 60% de avance estos casos en específico, por lo tanto,
18 este Alto Chirripó que tenía un poquito más de complejidad, lo avanzamos
19 también, sin embargo, teníamos a nuestro compañero también en la parte
20 eléctrica ocupado con Zona Azul y con la revisión de Zapatón y Guaymí que
21 también los adelantamos que estaban para entregarse el 16.

22 Nos indicó la entidad autorizada Coopena, que ellos nos podrían entregar lo que
23 son unos expedientes hasta el 20 de marzo, ellos por una capacidad instalada,
24 tanto Zapatón como Guaymí y adicionalmente, Las Rosas de Upala, nos podían
25 tener los expedientes hasta el 20 de marzo. Entonces obviamente no podíamos
26 darle prioridad a estos proyectos hasta que tuviéramos certeza que
27 evidentemente iban a estar los expedientes, porque tanto los casos indígenas,
28 como los proyectos S-02 tienen la particularidad de que los expedientes tienen
29 que estar en BANHVI, para poder ser dictaminados y trasladados a Junta
30 Directiva.

31 Entonces para seguir en el orden, luego continuamos con Cerro Verde; Cerro
32 Verde lo teníamos para el 23 de marzo, este lo tiene Sebastián, ha estado a cargo
33 del tema de la denuncia de Brisas II que estamos atendiendo, está también a
34 cargo de lo que es Tierra Prometida, Aurora de Luz, 28 Millas, entonces ha tenido
35 un cierto recargo, además de algunas inspecciones que hemos tenido que
36 realizar, por lo tanto, él estaba 50% en análisis y 50% todavía en inspección y ha
37 estado avanzando también con el proyecto y como pueden ver anda alrededor
38 de un 58% lo que es el avance técnico como tal... esperamos que esta semana
39 prácticamente quede el informe técnico terminado.

Lo que le vamos a pedir a nuestro compañero Alejandro también en la parte de la variable social, es que la variable social no sea un atraso ya para entregarlo de forma definitiva, en este caso, el 6 de abril. Luego tenemos lo que es Zapatón y Guaymí, como les indiqué anteriormente, estaba para el 16, pero debido a un atraso, en este caso, con la entidad autorizado con el tema de los expedientes, estaría entregándose el 23 de marzo, que sería la próxima semana; tanto estos indígenas de Zapatón, Guaymí y el caso de Zona Azul vendrían la próxima semana y dejaríamos estratégicamente lo que sería Cerro Verde para la siguiente, que en este caso ya sería un tema de Semana Santa, por eso es que lo ven que da un salto como de 15 días, pero es un tema de que ya para la próxima semana se estaría entregando Cerro Verde... Zapatón y Guaymí, que los señale anteriormente.

Luego tendría al Chirripó XI, que este es con la entidad autorizada Banco Popular, también hemos avanzado un 20% y este estaba para el 20 de abril, se mantiene la fecha, en este caso no hay ningún cambio, vamos a trabajar para que esté para esta semana.

Luego tenemos Campo Claro II; lo teníamos para el 20 de abril, se mantiene para el 20 de abril, sin embargo, en este tenemos la particularidad de que la Municipalidad tiene que hacer una visita para darnos la autorización... es de la entidad Coocique, en este caso en particular estamos esperando una visita por parte de la Municipalidad en sitio, para que nos asegure lo que es el tema de la recepción de las áreas públicas de la etapa I, para que nos dé la certeza de seguir con la etapa II. Y por último tenemos Rosas de Upala, que es de Coopenae, que igual es un S-02 como le mencioné anteriormente.

Teníamos el tema de los expedientes, tuvimos la particularidad hablando con Arturo, que es el que lo tiene a cargo, que nos presentaron... el proyecto prácticamente está en un 70%, pero nos presentaron un estudio de suelos recientemente con las subsanaciones que pedimos, donde prácticamente el estudio de suelos que entregan con las pruebas de infiltración varía de lo que nos presentaron inicialmente, a con lo que nos están presentando ahorita.

Entonces como lo decía don Walter, en el tema del análisis nosotros no podemos saltarnos ninguna de estas situaciones, ni generar excepciones y en este caso en particular, hasta que no nos den la explicación técnica del motivo del cambio de las pruebas de filtración, no vamos a poder traer el proyecto y lo estamos dejando para el 24 de abril esperando que realmente exista una explicación técnica del por qué el motivo de que se están cambiando estas pruebas de filtración y de por qué se cambia o varía tanto la fase de infiltración en este caso. Y Brisas del Llano que es de Grupo Mutual, también en la situación particular que tenemos con el presupuesto, y adicionalmente no han entregado las

1 subsanaciones que solicitamos de Grupo Mutual... este está todavía con
2 subsanaciones pendientes en la autorizada.

3 **Directora Presidente:** Pero entonces pregunto, una consulta, ¿estos proyectos sí
4 tendrían los recursos, ya están contemplados dentro del 70%?

5 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Ya todos esos contemplan los recursos.

6 **Sr. Serrano Chavarría:** Acá básicamente, los proyectos están aprobados y traen
7 su financiamiento, la tabla era el resumen de esta presentación, pero así vamos,
8 de S-02 tenemos estos dos aprobados, que es Rosas de Upala; en este caso son
9 los casos de indígenas y esos son los que tenemos pendientes por tramitar y
10 como lo mencioné anteriormente, Zapatón y Guaymí vendría en la próxima
11 semana y ya estaríamos abarcando dos proyectos de casos indígenas y aquí
12 continuamos ahora sí con el tema de financiamiento adicional de Tierra
13 Prometida. En este caso el solicitante es la entidad autorizada, Fundación Costa
14 Rica – Canadá, el desarrollador es AJIP Ingeniería.

15 **Directora Presidente:** Un momento Esteban nada más, ¿los compañeros no
16 tienen que salirse?

17 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, Marcos es el único que se sale.

18 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, este caso es relativamente sencillo, aquí tenemos
19 el ajuste de noviembre y el ajuste de diciembre del avance 55-56, del avance
20 57-58, en este caso la variación es de ₡722.000 (Setecientos veintidós mil
21 colones) y el avance entre el 57-58 más bien es una reducción de ₡7.800 (Siete
22 mil ochocientos colones).

23 El IVA, tenemos el IVA de la Dirección Técnica, la inspección e IVA inspección, el
24 total aumentado en el precio sería de ₡842.236,90 (Ochocientos cuarenta y dos
25 mil doscientos treinta y seis colones con noventa céntimos); tenemos los gastos
26 de formalización del 5% por reajustes, más el IVA de estos reajustes, la solicitud
27 total, en este caso, de Tierra Prometida es por ₡889.823,28 (Ochocientos ochenta
28 y nueve mil ochocientos veintitrés colones con veintiocho céntimos).

29 En este caso, la entidad autorizada Fundación Costa Rica – Canadá, solicita
30 mediante el oficio FVR-GG-205-2025, el pago del aumento de precios del
31 proyecto correspondiente a los avances de octubre del año 2025 y se
32 recomienda acoger la recomendación de la entidad autorizada correspondiente
33 al reajuste de costos del proyecto por un monto total de ₡889.823,28
34 (Ochocientos ochenta y nueve mil ochocientos veintitrés colones con veintiocho
35 céntimos), esto para el reajuste de Tierra Prometida. La recomendación sería la
36 siguiente, se recomienda ahora el financiamiento adicional para el proyecto
37 Tierra Prometida por un monto total de ₡889.823,28 (Ochocientos ochenta y
38 nueve mil ochocientos veintitrés colones con veintiocho céntimos),

correspondiente al reajuste de costos directos del mes de noviembre y diciembre de 2025. Eso sería, gracias.

Sra. Masís Calderón: Pregunta, Mariella y Esteban, esto es que nosotros no tenemos presupuesto, es un bono comunal, ¿verdad, no tenemos inyectado presupuesto ahí?

Sra. Salas Rodríguez: Hay un poquito de plata todavía y podemos aprobar este por ₡889.000 (Ochocientos ochenta y nueve mil colones), pero ya nos estamos quedando cortos con lo asignado.

Directora Presidente: ¿Pero con lo asignado a?

Sr. Muñoz Caravaca: Al proyecto.

Sra. Salas Rodríguez: Todavía quedan recursos, sí.

Sra. Masís Calderón: Sí, lo que no entiendo es porque si esa plata está ahí, ¿por qué Fundación la manda a pedir acá y por qué pide la autorización?, si esto es bono colectivo.

Sra. Salas Rodríguez: Porque no están asignados, la plata fue asignada a Fundación, pero no ha sido asignada al proyecto específicamente de Tierra Prometida en acuerdo de Junta, entonces por eso es por lo que cada vez que viene un financiamiento adicional tenemos que estar trayendo la Junta Directiva, esa es la situación.

Sra. Masís Calderón: Okey y sí me preocupa igual para temas de demandas y demás, como ya estamos con un proceso judicial, porque vea que el reajuste ellos lo están enviando... no sé, noviembre, diciembre del 2025 y para esos efectos igual lo más lógico era que nosotros habíamos hablado de que siempre lo mandaran con mayor brevedad posible, para no tener problemas en el tema de demandas, porque si es un proceso como esto es de reajuste de precios, lo más lógico es que lo vayamos liquidando conforme se vaya presentando la solicitud.

Directora Barrantes Castegnaro: O sea, tienen 4 meses de atraso en habérselo enviado más o menos.

Sra. Salas Rodríguez: Fundación de gestionar el trámite, nosotros estamos prácticamente trasladándolo inmediatamente.

Directora Barrantes Castegnaro: Por eso, pero si en noviembre y diciembre, nos lo debieron haber enviado hace 3 meses al menos.

Sra. Masís Calderón: Sí, entonces eso es nada más como para observación también a la entidad autorizada, porque cuando son temas de reajustes, igual como eso es por ley general de contratación y demás, esto sí es hay que irlo liquidando, porque incluso si uno aplica ya la ley como tal, por eso es por lo que hay a veces un rol de contencioso si vamos porque lo teníamos estipulado.

Ahí el desarrollador siempre nos va a decir que por el equilibrio financiero y por temas de contratación, el desarrollador sí puede alegar que hay un desequilibrio

1 financiero ahí y hay 4 meses, 3 meses ahí donde ellos se quedan sin temas de
2 presupuesto, porque eso no es financiamiento, eso sí es presupuesto de obra
3 pública pura, nada más para que también se le haga la advertencia a la entidad
4 autorizada, de que esos trámites cuando ellos soliciten reajustes, si aplica o no,
5 hay que atenderlo en el caso plazo.

6 **Directora Presidente:** Entonces podemos agregarle ese último pedacito al
7 acuerdo, don David, informar o señalar a la entidad autorizada, que para
8 cualquier otra ocasión a futuro hagan la solicitud de forma inmediata, al
9 momento que el desarrollador lo pide.

10 **Sr. López Pacheco:** ¿Hay una norma para justificar eso?

11 **Sra. Masís Calderón:** Sí, nada más indicarlo que igual cualquier tema de reajuste
12 de precios, que se haga atendiendo los plazos establecidos en la Ley General de
13 Contratación.

14 **Directora Presidente:** Okey, porque lo están haciendo 4 meses después.

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

16 **Directora Presidente:** Entonces, don Guillermo sometemos a votación.

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

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

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

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

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

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

23 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva
24 toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta]

25 *****

26 **Sr. López Pacheco:** Seguimos con financiamiento adicional del proyecto Ámbar
27 II.

28 *****

30 **8° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Ámbar II**

31
32 [Se incorpora a la sesión el señor Wilberth Salazar Soto, funcionario del
33 Departamento Técnico]

34 **Sr. Serrano Chavarría:** En este caso en el proyecto Ámbar es en la etapa II.

35 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ahí sí se tienen que salir, Ericka.

36 **Sr. López Pacheco:** Es de Davivienda, doña Eloísa y don Guillermo.

37 **Directora Ulibarri Pernús:** Me voy a retirar, me avisan, por favor.

38 **Sr. Muñoz Caravaca:** Quedan 4.

39 **Sr. López Pacheco:** Sí, no va a quedar en firme.

Director Alvarado Herrera: Igualmente por precaución voy a dejar de conocer este tema, gracias.

[Se retiran temporalmente de la sesión los Directores Alvarado Herrera y Ulibarri Pernús]

Sr. López Pacheco: Ya se salieron.

Sr. Serrano Chavarría: Okey, este proyecto es Ámbar II, la constructora es Davivienda, el avance está a un 100%, el financiamiento total fue de ₡601.000.000 (Seiscientos un, millones de colones), el vencimiento de contrato fue el 5 de mayo de 2026, en total fueron 20 viviendas de Grupo Mutual.

En este caso tenemos que el proyecto aprobado fue en la sesión del 24 de 2024, el 1 de abril del 2024; hubo ampliaciones de plazo aprobadas mediante el acuerdo 10 de la sesión 27 de 2025 del 5 de mayo del 2025, y hubo otra ampliación de plazo que esta fue en el acuerdo 5 de la sesión 52 de 2025 del 1 de setiembre de 2025. Aquí es importante porque más adelante estas ampliaciones de plazo son las que provocan el financiamiento adicional, tenemos que la orden de inicio fue el 5 de agosto del 24 del 2024; la fecha final de obras fue el 5 de abril de 2025; la fecha final de obras con última ampliación aprobada fue el 27 de junio de 2025.

Ahora, la fecha máxima para entrega de viviendas y liberación de garantías es el 27 de octubre de 2025; cierre técnico financiero el 27 de enero de 2026 y fecha para el cierre técnico financiero en BANHVI, el 27 de abril del 2026.

Acá tenemos la entidad autorizada, en este caso la solicitud específica es Grupo Mutual Alajuela, envió a la Dirección FOSUVI el oficio C-896 de 2025 el 13 de octubre de 2025, suscrito por Juan Diego Villalobos Ramírez, jefe de la Sección de Proyectos, por medio del cual recomienda la aprobación de la solicitud de financiamiento adicional por un monto total de ₡5.776.593,51 (Cinco millones setecientos setenta y seis mil quinientos noventa y tres colones con cincuenta y un céntimos); desglosado de la siguiente manera, aquí tenemos los gastos administrativos del proyecto Ámbar que corresponden a maestro de obras, ingeniero residente, guarda, bodeguero... esto específicamente para el plazo que les indicaba anteriormente que mencioné al inicio, donde la ampliación de plazo fue aprobado en los acuerdos anteriores y en este caso lo que están solicitando es la modificación o el ajuste, o más bien el reconocimiento de estos salarios en estas fechas específicas por 82 días, que fue el total de ampliación de plazo del proyecto, en este caso, el monto total corresponde a ₡5.776.593,51 (Cinco millones setecientos setenta y seis mil quinientos noventa y tres colones con cincuenta y un céntimos) y la recomendación sería, con base en información emitida y avalada por la entidad autorizada, después de ser autorizada en el informe del Departamento Técnico DT-IN-342-2025 a la fecha de 3 de diciembre

de 2025 y ME-0248-2025, que se considera aprobado el financiamiento adicional por un monto total de ¢5.776.593,51 (Cinco millones setecientos setenta y seis mil quinientos noventa y tres colones con cincuenta y un céntimos) y nos estamos basando en el Reglamento para la Gestión de Financiamientos Adicionales de Proyectos Habitacionales, tramitados por la iniciativa privada en amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el artículo 9 donde se indica sobre las variaciones en los costos de los proyectos, inciso 3, las variaciones se calculan sobre el programa de trabajo vigente y de sustitución real en sitio. Por lo tanto, esa sería la recomendación, gracias.

Directora Presidente: Gracias, don Esteban. Don Mauricio, adelante.

Sr. González Zumbado: ¿Este proyecto está formalizado?

Sra. Salas Rodríguez: Es un S-02, se formaliza previo al inicio de la construcción, cualquier financiamiento adicional que surja en el camino, evidentemente va a ser descontado.

Sr. González Zumbado: Y no queda registrado dentro de las operaciones de acuerdo con lo que dispone la ley.

Sra. Salas Rodríguez: No, pero sí con el reglamento.

Sr. González Zumbado: Pero el reglamento no está por encima de la ley, nosotros mandamos un oficio, precisamente la intención era que llegara un poco antes, pero luego ahora en el transcurso de la sesión de Junta Directiva, precisamente refiriéndose al análisis que hicimos sobre el proyecto Cristal que también viene hoy para ver y sobre las observaciones que se hicieron la semana anterior.

A la luz del reglamento y de los contratos para el caso de Cristal son situaciones muy similares, a lo que sucedió con un proyecto que recientemente se le dio respuesta al señor de Caña Real, son situaciones similares en donde viene cobros posteriores cuando el proyecto ya está terminado e incluso formalizado. De acuerdo con el análisis que nosotros hacemos según las disposiciones de nuestra ley, los casos se tienen que individualizar al final del proceso, si nosotros no estamos individualizando los bonos en las escrituras que se hacen, tenemos un periodo de tiempo que son de 10 años donde la familia debe responder por el monto del bono, entonces no se estaría registrando correctamente el monto de los financiamientos que se le están dando a las familias o del valor de sus viviendas dentro de un proyecto.

Además, en ese caso a la luz del reglamento, estuvimos analizando que cualquier solicitud de financiamiento adicional tiene que ser durante el desarrollo del proyecto y bueno, en este caso es un poco extraño porque es una variación de costos, aparentemente por un error... no sé si fue eso.

Pero en general, cuando se trata de solicitud de financiamiento adicionales, los contratos que firma la empresa autorizada con la empresa constructora y los

1 nuestros, señalan claramente que los financiamientos adicionales tienen que ser
2 de previo.

3 Entonces deben tener autorización previa a la Junta Directiva, sin embargo, al
4 final deja una posibilidad ahí de que la Junta analizando todas las disposiciones
5 normativas, aun así podría eventualmente apartarse para el proceso de
6 autorización, sin embargo, por lo menos en mi criterio, eso no puede reñir con lo
7 que dispone el artículo 59 en cuanto a la formalización y no poder incorporar
8 esos recursos dentro de la parte de la solución de vivienda que se le otorga cada
9 familia y por esa razón, me parece que por más que utilicemos el reglamento
10 como referencia, esos casos no se podrían otorgar en fechas posteriores, como
11 está sucediendo en este caso. En este caso está sucediendo casi 8 o 9 meses
12 después de que se dieron las condiciones, porque la solicitud llega en octubre,
13 sin embargo, el caso se dio creo que en junio, más o menos, es la fecha de corte
14 de financiamiento, esa sería mi observación para la Junta Directiva de acuerdo
15 con lo que señalamos, como les digo, para el caso de Condominio Cristal me
16 parece que es aplicable para este caso.

17 **Directora Presidente:** Yo quisiera pedirles el criterio a Ericka, gracias, Mauricio.

18 **Sra. Masís Calderón:** Sí, gracias, igual yo lo analicé en el caso de Condominio
19 Cristal y ahora en este caso igual, no sé Esteban, si usted me ayuda un toquecito
20 para ver el plazo de la formalización donde dice el plazo constructivo, decía ahí
21 que el 27 de octubre del 2025, la solicitud de financiamiento adicional en este
22 caso, Mauricio, se está haciendo días antes al vencimiento del plazo constructivo,
23 que dice que la fecha máxima para la entrega de las viviendas y la liberación de
24 las garantías es el 27 de octubre.

25 Aquí tenemos un caso muy particular que nosotros hemos venido viendo, el
26 problema acá es que esos son casos S-02. Entonces durante años el
27 procedimiento aquí, esto es un tema de que ha sido de vista y paciencia de
28 todos, tanto en la parte de la Auditoría como de parte de la Asesoría Legal y
29 siempre se ha formalizado así, siempre se ha hecho la formalización como dice
30 Mariella, siempre se hace el traslado y la formalización tanto de la compra del
31 terreno como lo que es la parte constructiva, aun cuando no está construido la
32 vivienda.

33 Entonces se le formaliza a la familia como que si por monto del bono completo,
34 si es por ₡30.000.000 (Treinta millones de colones), por ₡35.000.000 (Treinta y
35 cinco millones de colones), por ₡28.000.000,00 (Veintiocho millones de colones)
36 y así se le traslada.

37 ¿Entonces qué tenemos?, tenemos como que, si la propiedad ya estuviera la
38 solución inscrita en nombre de esa familia y hasta el final, como dice don
39 Mauricio, tenemos la rectificación si hacemos ampliaciones o financiamientos

adicionales, con la complejidad de que no podemos hacerlo porque ya tenemos inscrito el bono.

Entonces, ¿qué es lo que tenemos que hacer eventualmente?, hacer una rectificación del monto de la escritura, porque a lo interno sí estamos haciendo la rectificación, tenemos aquí en el sistema cuánto fue lo que realmente le dimos el monto del bono a esta familia.

Lo que pasa es que, para efecto de publicidad registral, nosotros tenemos esa publicidad, es lo único que no estamos haciendo... pero para efecto de Contraloría eventualmente sí tenemos cuánto es lo que hemos invertido.

Directora Presidente: Perdón, Ericka, ¿y por qué nunca lo hemos hecho?

Sra. Masís Calderón: No sabría decirle, porque para efectos...

Directora Presidente: Perdón, pero hay una subestimación del monto del bono.

Sra. Masís Calderón: Para efectos de Contraloría y demás, ellos obviamente reportan el monto real aquí, pero a nivel de escrituras me parece que es un tema de costo beneficio, porque en este momento, por ejemplo, no sé cuántos son los casos... 20 casos de Ámbar, aquí tendríamos que agarrar y decir, ₡5.776.000 (Cinco millones setecientos setenta y seis mil colones) distribuirlos entre las 20 familias y cuánto incrementa el bono.

Directora Presidente: Pero a lo que voy con mi pregunta, es que esto debería ser un paso más todo el procedimiento.

Sra. Masís Calderón: Por supuesto.

Directora Presidente: Inclusive debería estar incluido en el Reglamento de Aprobaciones de Presupuestos Adicionales.

Sra. Masís Calderón: Porque eso incluso lo hace la entidad autorizada, ahí lo que tendría FOSUVI o la entidad autorizada cuando se hace el financiamiento, porque ahora tendrían que ir a contratar otra vez al notario, para que el notario vaya a la firma de la familia y vuelve a hacer la ampliación.

Directora Presidente: Eso es desincentivo.

Sra. Masís Calderón: ¿Por qué? porque como le digo, eso es para temas de publicidad registral y eso sería llegar y decir, "Vamos a ir a contratar otra vez al notario, pagar los honorarios del notario, para buscar a la familia, para que la familia vuelva a firmar la escritura y se modifique el monto del bono", y eso es para efectos de publicidad registral, ¿pensando en qué? en que si eventualmente esta familia pierde la propiedad por temas de remate o de impuestos municipales, se venga ahora... porque incluso antes no.

Ahora después del 2016 que se estableció la hipoteca legal preferente es cuando nosotros podemos realmente recuperar el monto del bono, porque antes igual no recuperábamos nada, ahora es para poder llegar y decir que en caso de que la familia pierda la vivienda, el Banco pueda recuperar el monto real.

Ahora bien lo que le decía yo a los compañeros, tanto en Cristal como en este caso, habría que ver, por un tema costo beneficio, si en este caso no sé cuánto aumenta el monto del bono, porque eso significaría hacer un tema de costo beneficio que si le voy a aumentar... no sé, ₡1.000 (Mil colones) o ₡50.000 (Cincuenta mil colones) o ₡100.000 (Cien mil colones) al monto del bono, para que tenga un tema de publicidad registral, si eso se compara con los costos de contratar al notario, pagar honorarios, hacer escrituras y todo lo demás, entonces ahí está el tema.

Ahora bien, como le digo, el tema también por ahí estaba, como le digo, desde años atrás de que el procedimiento para los S-02 siempre ha sido ese, siempre se ha hecho la inscripción primero y que entonces si hay diferencias después, no se haga la modificación... por ejemplo, también le digo el tema de plantas de tratamiento en S-01 y en S-02 no sé tampoco a nivel de Contraloría y a nivel de Auditoría, cómo se hacen esos financiamientos adicionales, porque tampoco nunca hacemos esos aumentos y nunca ha habido una recomendación por parte de la Contraloría ni por parte de la Auditoría en relación a esas ampliaciones de financiamientos adicionales.

Igual, me parece que en algún momento la Asesoría Legal también hizo alguna observación sobre ese tema, para mí, de toda suerte, en este caso como en el caso de Cristal, lo analizamos la semana pasada e igual señalamos que en este caso, de manera particular... sí, efectivamente la solicitud de financiamiento se hace antes del vencimiento del contrato; si bien es cierto, hay un tema aquí que tendríamos que corregir a nivel registral, no podemos tampoco trasladar la responsabilidad, porque además es un procedimiento que siempre ha sido remitido acá.

Pero siempre se dijo, se inscribe primero el S-02, también hay acuerdos de la Junta Directiva que se ha dicho, "Revise ese procedimiento para ver cómo se va a manejar el tema en los S-02", pero hasta el momento es un procedimiento que se permite y no podemos llegar y decir que por esto tanto la empresa constructora, como la entidad autorizada solicitó el financiamiento en tiempo y forma, no se pueda aplicar.

Directora Presidente: Gracias, con el criterio de doña Ericka y viendo las fechas, entonces creo que sí cabe la posibilidad de aprobarlo sin problemas.

Sra. Masís Calderón: Aquí lo único, doña Grettel, lo que tendríamos que determinar es... no sé los compañeros, cuánto es lo que incrementa el monto del bono y lo que hay que determinar es si es realmente conveniente entonces ir a hacer la modificación de la escritura o si no por un tema de razonabilidad y un tema de costo beneficio.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** ¢288.829 (Doscientos ochenta y ocho mil ochocientos
2 veintinueve colones) por caso, sería.

3 **Directora Presidente:** Don Mauricio.

4 **Sr. González Zumbado:** Sí, yo quisiera recordarle a los miembros de la Junta
5 Directiva y también a la Administración, que nosotros nos elegimos por un
6 principio de legalidad y si, como señala Ericka, se ha actuado de manera
7 incorrecta o no se han hecho las advertencias en ese momento, los
8 procedimientos internos no modifican las disposiciones legales que apliquen en
9 este caso, la ley está por encima de cualquier otro proceso y bajo esa posición,
10 no es un tema de que se trate de si queremos hacerlo o no.

11 También le recuerdo que existe una relación directa entre la individualización del
12 monto del bono y las indicaciones que le damos a las familias ante de una
13 eventual recuperación de los subsidios, donde por cualquier eventualidad y de
14 acuerdo con nuestra propia ley también, nosotros podríamos ir a intentar
15 recuperar un bono, si nosotros empezamos a decidir que para este caso sí, para
16 este caso no, hacemos los ajustes en el Registro Público, que es el mecanismo
17 que se puede usar para la hipoteca referente, entonces no podríamos recuperar
18 la totalidad de los recursos.

19 Si nuestros mecanismos tienen tal vez fallas en los procesos que se han creado
20 hasta ahorita, lo que hay que hacer es modificar los mecanismos que estamos
21 utilizando para garantizar el respaldo de los recursos públicos y fortalecer el
22 control interno. Entonces desde esa perspectiva yo por lo menos quiero dejar
23 planteado mi criterio para ambos casos.

24 **Directora Presidente:** Doña Lina, adelante... doña Lina, perdón, ya te doy la
25 palabra. Pero entonces don Mauricio, usted considera que sí estamos actuando
26 al margen de la legalidad.

27 **Sr. González Zumbado:** Correcto, sí considero, para estos casos en donde ya
28 están formalizadas las operaciones y que fue lo que pregunté la semana pasada
29 precisamente con el caso de Cristal, me parece que aun cuando tengamos un
30 reglamento, que de hecho el reglamento también tiene una serie de limitantes
31 que no son para esto, pero sí para el caso de Cristal, en cuanto a su aplicación y
32 los contratos también lo dispone, por lo menos en cuanto a lo que son las
33 disposiciones del artículo 59, me parece que sí podríamos estar actuando a lo
34 que dispone la ley.

35 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, lo que no le entiendo Mauricio, es que antes dijiste
36 que sí podría hacerlo siempre y cuando se haga la modificación en la escritura.

37 **Sr. González Zumbado:** No, no sé si se puede hacer de esa forma, si se pudiera
38 hacer sí, pero lo que estoy diciendo ahorita es que no se podría decidir si por un

tema costo beneficio lo hacemos o no, o sea, el bono debería quedar establecido por el monto que corresponde.

Sra. Masís Calderón: Por eso, obviamente sí se puede hacer...

Directora Presidente: En ese punto sí coincido con lo que dice don Mauricio, no es la evaluación de..., sino realmente actualizar la escritura por un tema de costo beneficio, coincido con Mauricio.

Sra. Masís Calderón: Sí, ahí obviamente se hace el financiamiento adicional y se hace la adenda en la escritura.

Directora Presidente: Por eso antes les decía que para mí debería de quedar como un punto adicional en el proceso en el reglamento justamente, porque sí, yo entiendo esa parte del don Mauricio también. Doña Lina.

Directora Barrantes Castegnaro: A mí la duda que me queda es otra...

Sra. Salas Rodríguez: ¿Cuánto puede valer ese trámite?

Sr. Muñoz Caravaca: Eso es lo que estoy preguntando, que cuanto podría costar el trámite de honorario para poder ajustar ₡288.000 (Doscientos ochenta y ocho mil colones) en la escritura.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Para ajustar cuánto?

Sr. Muñoz Caravaca: ₡288.000 (Doscientos ochenta y ocho mil colones).

Sra. Masís Calderón: Sí, es una modificación del monto del bono.

Directora Barrantes Castegnaro: O sea, por ₡288.000 (Doscientos ochenta y ocho mil colones), toda esta discusión que estamos teniendo donde nos están pagando dietas...

Directora Presidente: No doña Lina, es que, perdón, este es un caso.

Sra. Salas Rodríguez: Este es el caso, puede ser más, puede ser menos.

Directora Presidente: Y vamos a ver, a lo que voy es que puede ser poco, pero es que en la ley vamos a la cárcel por ₡20 (Veinte colones) o por ₡20.000.000.000 (Veinte mil millones de colones).

Sr. Muñoz Caravaca: Es que a eso vamos, vamos a ver si nos enteremos acá; la propuesta es que un S-02 sí se formaliza al inicio; lo que se ha hecho siempre acá y yo sé que la costumbre no genera derecho, eso estamos totalmente de acuerdo, es ajustar el bono a nivel de nuestros sistemas, paramos el sistema y si la casa costaba cien, ahora va a costar ciento cinco y así lo ajustamos, porque eso es para efectos contables, tiene que preparar esa manera, ¿qué es lo que no se ha hecho?, lo que no se ha hecho es la adenda a nivel registral, por eso le estaba preguntando a Ericka, "Bueno, Ericka, cuánto costará en este caso en específico que son alrededor de ₡288.000 (Doscientos ochenta y ocho mil colones) por cada casa, de las 20". Entonces ahí es donde perfectamente yo lo que quiero escuchar, es para que Ericka me diga que esos honorarios van a costar ₡500.000 (Quinientos mil colones) por cada casa, hacer un ajuste registra

1 va a salir mucho más caro que el mismo financiamiento adicional que se está
2 solicitando.

3 **Sra. Masís Calderón:** Sí, pero lo que dice doña Grettel... aquí hay varias cosas, la
4 semana pasada cuando vimos lo del Cristal, cuando nosotros objetamos era
5 porque lo que yo quería verificar era que solicitud de la entidad autorizada y del
6 constructor, hubiese llegado antes del vencimiento del contrato y que igual en
7 este caso por eso les dije, aquí está pasando lo mismo, o sea, se hizo antes al
8 vencimiento del contrato, ¿por qué razones?, ya eso es un tema de
9 responsabilidad administrativa de la entidad autorizada, si aquí subió
10 extemporáneamente, pero aquí se cumplió con el plazo.

11 Y a lo que decía don Mauricio, "Se hizo el reglamento de financiamiento adicional,
12 dice que se tiene que hacer durante la ejecución" y sí se está haciendo, porque
13 aquí el cobro se hizo durante la ejecución, no sabemos si le faltaba tres tornillos
14 en la casa o tres clavos para poder entregar. Entonces hasta ahí estamos
15 cumpliendo lo que dice el reglamento de financiamiento adicional y además,
16 como le digo, eso es financiamiento adicional, es obra pública... desde esa
17 perspectiva lo estamos cumpliendo.

18 Ahora bien, lo otro que teníamos que verificar era el tema de que se hiciera la
19 modificación, que era lo que habíamos hablado el auditor y yo, de que
20 efectivamente se haga no solo a nivel interno, sino que también por un tema de
21 publicidad registral, que eso ya sabemos que se hace a lo interno, pero no se
22 está haciendo la publicidad registral.

23 Ahora, lo tercero que es lo que dice doña Grettel y lo que dice don Mauricio, sea
24 lo que cueste hacer la modificación de la escritura, puede ser que cueste más
25 caro, pero por temas de fondos públicos y en el momento que tengamos que
26 recuperar, si es que en algún momento hay que recuperar el monto del bono,
27 pues lo correcto es que eso quede publicitado en la forma correcta, o sea, que si
28 el bono se dio por ₡28.288.000 (Veintiocho millones doscientos ochenta y ocho
29 mil colones), se quede con los ₡288.000 (Doscientos ochenta y ocho mil colones).
30 Aun cuando fuera cueste más caro contratar un notario para que haga esa
31 modificación del monto del bono, que dejarlo como está, pero que para efectos
32 de..., lo correcto es eso y como dice doña Grettel, es que dentro del procedimiento
33 que también lo habíamos visto para los S-02, teníamos que incluir ya un
34 procedimiento de cómo se iban a formalizar y además, que cada vez para estos
35 casos S-02 o S-01 o todo lo que sea, cada vez que se haga una ampliación hay
36 que hacer una modificación, en los temas de plantas de tratamiento inclusive,
37 esa ampliación de monto... voy a revisar ese monto a ver en cuanto queda la
38 escritura.

Directora Barrantes Castegnaro: La pregunta mía o la preocupación mía es, en este caso, esa gente gastó "X", ¿cuánto es?

Sra. Salas Rodríguez: ₡5.770.000 (Cinco millones setecientos setenta mil colones)

Directora Barrantes Castegnaro: ₡5.000.000 (Cinco millones de colones) de más, eso lo tenemos por cierto, porque el Departamento Técnico nos dice que eso es cierto. Entonces no es inapropiado e ilegal que el Estado se enriquezca dejando de pagar algo que sabemos que gastaron, Ericka.

Sra. Masís Calderón: Sí, pero en este caso no estamos...

Directora Barrantes Castegnaro: No, si le hacemos caso a Mauricio decimos que no.

Sra. Masís Calderón: Mauricio no está diciendo en este caso que no, no está objetando eso, dijo que sí, siempre y cuando se corrija la escritura.

Sr. González Zumbado: Todas las disposiciones reglamentarias.

Sra. Masís Calderón: Primero dijo que no...

Sr. González Zumbado: El tema es bajo el parámetro actual.

Directora Barrantes Castegnaro: Entonces me guardo el argumento para Cristal donde ya advirtió que va a decir que no también, ahí peor todavía.

Directora Presidente: Aquí está claro que lo hicieron en un momento que lo tenían que hacer, pero un momento, una cosa más voy de nuevo, la responsabilidad de la entidad autorizada, ¿qué? porque el desarrollador lo hace en tiempo, pero la entidad autorizada totalmente fuera.

Entonces la discusión de la semana pasada, no podemos hacer nada con las entidades autorizadas, pero por lo menos solicitarles a las entidades autorizadas, que tiene un tiempo "X" para presentar esto.

Directora Barrantes Castegnaro: Es que lo que pasa es que nosotros tenemos un Departamento de Entidades Autorizadas, que se supone que se ocupa de vigilar el comportamiento, supervisión de entidades autorizadas y yo no sé si está pasando, pero pareciera que no está pasando, sé que durante mucho tiempo no tuvimos cabeza.

Sr. Muñoz Caravaca: Es la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas.

Directora Barrantes Castegnaro: A quién hay que llamarle la atención, es a la persona que dirige ese...

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, vamos a ver, la DSEA, como que decimos nosotros, estuvo sin dirección durante varios años, quedó adjudicado si no me equivoco a principio de noviembre del año pasado. Entonces es un tema de que esa Dirección ya se está moviendo, ya ha estado haciendo reuniones con varias entidades y todo, para ir tomando control sobre ese tipo de cosas.

Directora Presidente: Pero si hay que hacer una advertencia.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, me parece totalmente de acuerdo.

2 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Tiene cuantos meses de tener una persona
3 nombrada?

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** De noviembre a la fecha... no, mentiras, fue enero. En enero
5 asumí.

6 **Directora Presidente:** Okey.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mi propuesta sería entonces más bien sumarle al
8 financiamiento adicional, entonces la solicitud de hacer una adenda.

9 **Directora Presidente:** No, de hacer una adenda no, de incluir en el reglamento en
10 adelante que aplique para todos los casos lo que estamos diciendo aquí, que
11 aplique para todos los casos la ampliación de la escritura cuando hay una
12 aprobación de un presupuesto de financiamiento adicional. Porque
13 evidentemente si no lo hacemos así, no reflejaríamos el valor real del bono.

14 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, para este financiamiento en específico, entonces sería
15 tomar otro acuerdo y decir, "Instruir a la entidad autorizada para que ajusten en
16 el Registro Público las cosas".

17 **Sra. Masís Calderón:** En el mismo acuerdo, porque se hace de una vez para que
18 se le instruya a ellos.

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto y ya nosotros lo tenemos clarísimo y a partir de
20 ahí lo empezamos a aplicar al resto de financiamientos.

21 **Directora Presidente:** Perfecto y creo que es una instrucción que se tiene que
22 hacer al Departamento este de Entidades Autorizadas.

23 **Sra. Masís Calderón:** Y yo diría también, doña Grettel, que de toda suerte para no
24 estar en estos casos, es revisar cómo podríamos hacer el tema de los S-02, de
25 no hacer la inscripción al inicio y les voy a comentar por qué, hoy en la mañana
26 tuve una reunión con el coordinador general del Registro Público y es importante
27 no solamente por ese tema.

28 Hoy hablaba yo con él por un tema ahí de que igual nosotros inscribimos con
29 limitaciones hipoteca legal preferente y también se inscriben patrimonio familiar
30 a favor de los menores; si nosotrosuviésemos... que a veces pasa, a veces se
31 inscribe y al final del proceso nos damos cuenta de que hay algún traslape, que
32 hay aumentos de cabida o que hay cualquier cosa relacionado con la finca y
33 hoy me decía él, porque igual esto fue un caso que me llegó ahí, e incluso
34 también de un proyecto y otra de un caso individual.

35 Entonces él me decía, "Vea licenciada, en estos casos por más que ustedes
36 brinquen, salten y pataleen, ni ustedes ni nosotros tenemos competencia para
37 poder hacer la rectificación de la medida, si no hay diligencia requerida y
38 necesidad, porque hay patrimonio familiar a favor de los menores", entonces en
39 estos casos S-02 tenemos problemas porque si ya está inscrito desde el primer

1 momento y por "X" o "Y" motivo, los compañeros, o los ingenieros, o lo que sea,
2 tiene un problema se nos pega la escritura.

3 Ya después no podemos rectificar y tienen que pasar 8 meses haciendo
4 diligencias, entonces creo que lo que tenemos que verificar, por recomendación
5 incluso es mejor ver el procedimiento, que hacemos en esos casos S-02, si igual
6 los pasamos fideicomiso e igual formalizamos al final para que no tengamos
7 esos problemas.

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Hay que revisar muchos porque no es solo el S-02 el que
9 tiene esta limitación.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Lo que está diciendo Ericka yo creo que es parte de alguna
11 de las discusiones que habíamos tenido el año anterior, precisamente de los
12 problemas que genera el formalizar; uno lo hace para agilizar, para que ya la
13 propiedad sea del beneficiario, o que sea más rápido, sin embargo, trae estas
14 consecuencias a nivel administrativo, a nivel legal, que lo hace un poquito más
15 complejo.

16 Entonces yo creo que es lo que decía Ericka de conformar un fideicomiso, que
17 puede ser un poquito más caro también el tema de la conformación de un
18 fideicomiso, pero por lo menos nos aseguramos de que al final de la ejecución
19 del S-02 se formalice no al inicio y ya con eso podríamos generar todos estos
20 financiamientos adicionales y todos sin ningún problema antes de formalizar.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Y no es asumir una responsabilidad sobre los
22 S-02 que no nos concierne necesariamente?, porque la gracia de un S-02 es que
23 hay alguien que asume toda la responsabilidad y no la institución, sino que si un
24 S-01 y nos jugamos nosotros la suerte con el desarrollador.

25 **Sra. Masís Calderón:** Sí, por eso, es un análisis que tenemos que hacer, porque
26 veo lo que pasa ahora, si hay que hacer un ajuste después entonces quién
27 asume, o asumimos nosotros, o asume la entidad autorizada, o asume el
28 desarrollador.

29 Entonces habría que ponerle reglas muy claras desde un primer momento o
30 decirle a la entidad autorizada, "Nosotros no pagamos, paguen ustedes o pague
31 el desarrollador o quién paga", o hacer un procedimiento que quede claro, que
32 el S-02 y los S-01 con las plantas y un montón de cosas.

33 De momento digo yo como que ahora hay que atender esto y los que ya están
34 en marcha verlo, pero sí es importante sentarse a ver el procedimiento, que
35 además como les digo, en la misma Junta Directiva ya nos habían dicho que se
36 revisara cuál iba a ser el procedimiento para la formalización de esos casos S-
37 02, pero bueno, de momento queda así la instrucción, gracias.

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

Directora Presidente: Entonces con esa adición al acuerdo, entonces sometemos aprobación, don Guillermo.

Sr. López Pacheco: Don Guillermo no está; doña Lina primero y luego don Miguel.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme, incluso lo que incluyó.

Sr. López Pacheco: Perfecto, listo, no queda en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta]

9° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cristal

[Durante la discusión del tema, se reincorporan a la sesión los Directores Ulibarri Pernús y Alvarado Herrera]

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, en este caso sería otro financiamiento adicional, en este caso la solicitud de financiamiento adicional, pero para Condominio Cristal.

En este caso en particular solo traemos... ya esto ya lo saben, está al 100%, total financiamiento al final de cuentas fue de ₡6.685.000.000 (Seis mil seiscientos ochenta y cinco millones de colones); la constructora Mar Azul S.A. y la entidad sería Grupo Mutua.

Aquí básicamente el tema del avance de infraestructura y vivienda; la solicitud de la entidad que habíamos mencionado anteriormente, en este caso la solicitud de la entidad autorizada tiene fecha de 5 de diciembre de 2025, firmada por Vivian Cambroner Chaves, jefa de la Sección de Proyectos, en este caso solo vamos a analizar el sistema de bombeo de presión constante y planta de emergencia.

Esto porque para los demás elementos se solicitó información adicional para poder respaldar de la misma manera en que estamos respaldando el sistema de bombeo de presión constante; en este caso, construcción del sistema de bombeo de presión constante, como lo habíamos indicado en las sesiones anteriores, es una solicitud que realiza en este caso el ente operador del agua potable, donde solicita que efectivamente se tiene que instalar un sistema de bombeo de presión constante y una planta de emergencia, para poder hacer la interconexión al proyecto.

El monto total que está solicitando en este caso, es de ₡33.518.719,92 (Treinta y tres millones quinientos dieciocho mil setecientos diecinueve colones con

noventa y dos céntimos) y en este caso viene la nota donde solicita que efectivamente se tiene que colocar el sistema de bombeo y la planta de emergencia.

Acá inicialmente habíamos hecho la matriz de los elementos, en este caso solo se trae a colación la del sistema de bombeo; en este caso es un sistema de bombeo de presión constante y planta eléctrica de soporte; el monto total ya lo indiqué anteriormente; la justificación: La ejecución de este sistema bombeo de precio constante no se incluyó dentro del financiamiento original del proyecto, pues no fue solicitado por el Acueducto Municipal de Cartago; la razonabilidad de la solicitud, como es evidente, en el diseño original del proyecto no se contempló la construcción de un cuarto de máquinas con el sistema bombeo hasta los edificios; así mismo se colocará de forma efectiva ante una eventual falta de suministro de agua potable o ante un posible incendio.

En este caso, este fue el análisis que realizamos en relación al reglamento de gestión y financiamiento adicionales, igualmente acá nosotros consideramos que efectivamente se cumplen algunas de los elementos importantes del reglamento; en este caso, ya lo mencionamos anteriormente en el artículo 5 sobre el procedimiento para el financiamiento adicional: Cuando producto de las condiciones propias del proyecto de vivienda, se ejecuta modificaciones a las obras proyectadas inicialmente, por lo tanto, se requiere realizar trabajos extras en contratos o solicitud de financiamiento que han sido aprobados por el Banco. La Dirección FOSUVI deberá elaborar y mantener actualizado el procedimiento y deberán seguir el desarrollador, constructor, así como los formularios y los requisitos que deben completarse para la atención de dicha gestión.

En este caso en particular, en el inciso uno, toda solicitud del desarrollador o constructor debe ser presentada ante la entidad autorizada, debidamente justificada con todos los documentos respaldados que se consideren para soporte tanto técnico como financiero, ¿se cumple en la solicitud?, sí.

Tenemos que la entidad autorizada deberá emitir una recomendación técnica, jurídica, financiera clara, concreta, razonada, motivada que incluye el criterio experto sobre la procedencia de la solicitud y el financiamiento adicional, no se aceptarán solicitudes que no incluyan esta disposición... sí, efectivamente tenemos los respaldos técnicos, pero la ejecución de las obras estas o modificaciones, el desarrollador constructor deberá contar con la autorización de la entidad autorizada, sustentada en aprobación por parte del Banco.

En este caso es evidente, se está trayendo hasta este momento la solicitud, como lo comentamos en sesiones anteriores, la práctica que normalmente hacen los desarrolladores es acumular varios financiamientos adicionales y los traen en conjunto, sin embargo, esto va a ser una situación que vamos de acá en

adelante a subsanar, partiendo de las recomendaciones tanto de nuestro Departamento Legal, como de la Auditoría, partiendo de las premisas que anteriormente se indicaron.

Luego, el Banco no estará obligado al pago de ninguna obra extra que no haya sido previamente aprobada por la Junta Directiva y se les hizo saber también a la entidad autorizada y el desarrollador en el momento de que se presentaron las mismas, esta fue una de las situaciones que se les indicó, que si ellos realizaban cualquier modificación, obviamente quedaba bajo su responsabilidad, pues no se había cumplido el punto tres, que era haber traído con anterioridad la solicitud ante esta Junta Directiva.

Luego, el siguiente sería el punto cinco, cualquier obra extra realizada en sitio que no haya sido aprobada por el Banco, quedara bajo de entera responsabilidad de la entidad autorizada y el Banco no será responsable en el caso de que no se apruebe su inclusión en el financiamiento del proyecto; se les hizo saber también a la entidad autorizada y al desarrollador. Punto seis, la calidad de las obras debe ser debidamente inspeccionada por parte de la fiscal de inversión de la entidad autorizada y contará además con la inspección del profesional designado por el departamento técnico del banco... en este caso sí.

Procederá al otorgamiento del financiamiento adicional cuando el atraso de la construcción de las obras se hubiese generado por causas imputables al desarrollador o constructor, o cuando se presente una culpa concurrente entre esta y la entidad autorizada de previo a la firma de los contratos o durante su periodo de ejecución, en este caso no aplica. No se tramitarán solicitudes de financiamiento adicional una vez vencido los plazos de los contratos del desarrollador o constructor, entidad autorizada, salvo que se prorrogue por causas imputables al Banco o a la entidad autorizada y este esté debidamente documentado, en este caso no aplica. Por lo tanto, en este caso en particular, la recomendación sería acoger la solicitud de financiamiento adicional por un monto total de ₡33.518.719,92 (Treinta y tres millones quinientos dieciocho mil setecientos diecinueve colones con noventa y dos céntimos), para cubrir las obras del sistema de bombeo de presión constante y la planta eléctrica de soporte.

Punto dos, acoger la solicitud de financiamiento adicional por un monto de ₡284.071,15 (Doscientos ochenta y cuatro mil setenta y un colones con quince céntimos), para cubrir los costos de fiscalización sobre las actividades del sistema de bombeo de presión constante y la planta eléctrica de soporte.

En este caso la recomendación final sería, se recomienda acoger la solicitud de financiamiento adicional por un monto total de ₡33.802.791,07 (Treinta y tres millones ochocientos dos mil setecientos noventa y un colones con siete

céntimos) correspondiente al sistema de bombeo de presión constante y a la planta eléctrica de soporte por el total antes mencionado. Eso sería, gracias.

Directora Presidente: Gracias, Esteban. Don Mauricio.

Sr. González Zumbado: Esteban, una consulta y aquí ya me queda una duda adicional, porque en realidad eso es un tema de campo, o sea, porque incluso se señala que sí fue inspeccionado el desarrollo de esas obras, donde queda la posición del fiscal de inversión y de los propios fiscales nuestros cuando se están construyendo obras que no están dentro del presupuesto del proyecto, ¿eso no lo reportan a la entidad autorizada o se hacen las observaciones para efecto de que precisamente se transmiten oportunamente estas solicitudes?

Sr. Serrano Chavarría: Sí, aquí está mi compañero que es el inspector del proyecto, efectivamente se les hace saber que cualquier obra que ellos vayan a ejecutar queda bajo su responsabilidad y si no me equivoco, la compañera Ericka hizo la investigación efectivamente de cuándo ingresó la documentación también a la entidad autorizada, en relación con al informe de fiscal.

Obviamente tenemos el oficio también por parte del ente operador del agua potable donde solicita el documento y aquí existe una situación también que es importante analizar a nivel de operativa, si se coloca o no, qué tanto perjudica parar el proyecto, continuar, en este caso también que el desarrollador diga, "Bueno, lo coloco, asumo la responsabilidad y luego genero el financiamiento adicional", o parar del todo, que también genera.

Ahí es donde nosotros a nivel operativo obviamente también pensamos que es lo mejor, sin embargo, esto que es una gestión que efectivamente debe realizar el desarrollador, la entidad autorizada y el fiscal, eso ya queda fuera de nuestras manos, porque eso es una solicitud que efectivamente, como lo dice también el reglamento. En este caso el reglamento sí es claro y por eso hicimos el checklist de qué cumplía y qué no, y se le hizo saber en sitio igual.

Es normalmente una práctica de nuestros inspectores de calidad del Departamento, indicarles que efectivamente cualquier obra que ellos ejecuten fuera del alcance, queda sujeto por un tema discrecional, si se paga o no y si presenta la documentación correspondiente. Pero en este caso en particular más bien, mi compañera Ericka me pueda apoyar en eso, porque ella sí hizo la revisión de la trazabilidad de la documentación y también nos ayuda con el soporte en este caso.

Sra. Masís Calderón: Voy a hacerlo más o menos técnico y legal, yo le pido a la empresa constructora y le pido a la entidad autorizada de dónde surge la necesidad eso y me disculpo porque no soy especialista, ni soy ingeniera para poder hablar de esto y tal vez ahí está el compañero que es el encargado.

1 Lo que me dice la empresa consultora es que hay un pozo, no sé si es un pozo...
2 hay un tanque y resulta que dice que la Municipalidad le solicita a ellos la
3 construcción de un tanque, que no sabe tampoco por qué está este tanque y
4 posterior de que se construye ese tanque, que fue lo que solicitó originalmente
5 la Municipalidad para la construcción del abastecimiento de esos condominios;
6 después de que está construido el tanque y ya cuando están para formalizarse,
7 la Municipalidad les dice que para el abastecimiento de los apartamentos o los
8 condominios, tiene que incluir este sistema de bombeo, o sea, que para que el
9 agua tenga la capacidad de llegar a las filiales tiene que instalar ese sistema de
10 bombeo.

11 No es que el tanque estaba, se hizo como lo pidió la Municipalidad, pero que
12 posteriormente les dice, "Ahora ustedes tienen que instalar para que abastezca
13 y que pueda inyectar el agua a todas las filiales y como están en la parte... tiene
14 que instalar eso".

15 Entonces la nota que nosotros o la que yo tengo, donde Mar Azul le hace la
16 solicitud a Juan Diego Villalobos, el encargado de proyectos de Mutual Alajuela,
17 es del 14 de agosto del 2025 y aquí la tengo firmada por el ingeniero Pedro
18 González Miranda, director de proyectos de Consultoría Mar Azul, donde dice que
19 por medio de la presente sometemos a su consideración la solicitud para la
20 construcción de un cuarto de máquinas y la instalación de un sistema de
21 bombeo de presión constante, para el proyecto con Condominio Vertical Cristal
22 desarrollado por esta empresa.

23 Dicha necesidad no estaba contemplada en el alcance original del proyecto y
24 surge como resultado de condiciones técnicas identificadas durante la
25 ejecución de la obra, las cuales requieren una solución inmediata, para
26 garantizar el correcto funcionamiento y la operación continua del sistema
27 hidráulico del condominio.

28 Adjunto a esta nota se presenta el informe técnico imprevisto, en el que se detalla
29 la justificación, el análisis de las condiciones detectadas y los alcances de la obra
30 requerida, a fin de que sea evaluado y aprobado según corresponda... bueno, el
31 informe acá es bastante extenso de seis páginas y en este caso ahí los
32 compañeros lo podrán explicar porque es todo 100% técnico, pero bueno,
33 evidentemente se hace la presentación de previo a la instalación, que es el 14 de
34 agosto del 2025.

35 Llama la atención porque aquí los compañeros lo primero que presentaron es
36 que la solicitud la envían acá en diciembre, entonces la empresa constructora
37 efectivamente presenta la solicitud en agosto del 2025 y, de hecho, lo presentan
38 de previo a la instalación y a la formalización de las familias y, además, porque

era un requerimiento de la Municipalidad, que sin eso no se podía formalizar ni entregar a las familias.

También tenemos la nota, en la cual la Municipalidad les hacen el requerimiento a la empresa constructora y les dice que sin eso no se va a poder bombear el agua del tanque a cada una de las filiales; también igual tengo un correo del 28 de julio, donde el señor Alan Calvo de Mar Azul le presenta un informe al Gerente General en aquel momento, a Juan Diego Villalobos, a doña Mayela Rojas y con copia a Juan Pedro González y demás, de la situación del proyecto para el 28 de julio del 2025, en ese momento, entre otras cosas, igual le dice que también está el sistema de bombeo solicitado en el último correo de la ingeniería municipal, “El municipio nos indica que solo conectará el tanque potable y del tanque debemos alimentar los edificios por nuestra cuenta, por lo que se debe construir una estación de bombeo sobre el tanque existente, ya que no hay espacio en los alrededores y generar un sistema de presión constante para alimentar presión de los edificios, este tema no es complejo, pero estamos corriendo para tener todo listo”.

Ese correo es de 28 de julio y efectivamente en agosto, ellos mandan a hacer la solicitud para hacer la solicitud de financiamiento para esta instalación.

Entonces una vez más igual haciendo el reproceso de que el financiamiento se hace en tiempo en forma a la entidad autorizada y que era un requerimiento de urgencia por parte de la Municipalidad y que sin ese requerimiento no se iban a recibir las...

Directora Barrantes Castegnaro: Y también se hizo al BANHVI.

Sra. Masís Calderón: Sí, como le digo, se hizo al BANHVI, en diciembre se manda la solicitud.

Directora Barrantes Castegnaro: No, si hay este correo, ¿ese correo de cuándo?

Sra. Masís Calderón: El correo es de 28 de julio del 2025, él informa que eso se lo...

Directora Barrantes Castegnaro: El tema hubiera podido venir a Junta en julio 2025, si el Gerente lo hubiera traído.

Sra. Masís Calderón: No, no porque el Gerente no lo puede traer así, porque el procedimiento es, ellos lo hacen en la entidad autorizada y la entidad autorizada lo tiene que permitir con el aval al FOSUVI y el FOSUVI lo sube aquí a la Junta Directiva. Pero igual, una vez más, como le digo, para mí el procedimiento está correcto y en este caso igual como en todas las que son plantas de tratamiento y demás, el procedimiento tendría que ser entonces igual, hacer la modificación del presupuesto de las escrituras y eventualmente hacer la modificación en este caso, ese es mi criterio. No sé, ahí mi compañero indicara la parte técnica que no me corresponde.

Sr. Salazar Soto: Bueno, muy buenas tardes, efectivamente, aquí hay que considerar dos puntos importantes, el primero es que inicialmente con la aprobación del proyecto se aprobó la disponibilidad de agua para el proyecto Condominio Cristal, donde no solicitaban esa bomba, ni esa distribución del agua, entonces inicialmente en los planos está que de la cañería principal municipal, abastecía a cada uno de los apartamentos y después de otra cañería también del municipio se alimentaba el tanque para un caso emergente. Durante el proceso constructivo la Municipalidad solicita un cambio y pide que se coloque un macro medidor y que se inyecte directamente ya al tanque de agua que estaba construido y ya ellos van a abastecer directamente los edificios, sino que cada uno de los edificios va a estar abastecido con este tanque de agua.

Por lo tanto, ya era un requisito colocar ese sistema de bombeo constante, porque si no, no voy a llegar hasta el tercer nivel de cada edificio.

Para nadie es un secreto la problemática que tiene el cantón de Paraíso con el agua y lo digo porque tengo familiares que viven en el sitio, ahí se va el agua casi todos los días, en ese caso se justifica y considero como profesional e inspector técnico, que fue un cambio que hizo la Municipalidad a última obra y sin ese cambio no iba a llegar el agua al proyecto y entonces iba a perjudicar a las familias en el proyecto.

Sra. Masís Calderón: Sí, y en este momento igual, porque si no se le paga al desarrollador, igual podría ser que se desconecte y nos quedamos sin el abastecimiento de las aguas al tercer nivel.

Sr. Salazar Soto: Él asumió la responsabilidad en ese caso en particular, porque no quería atrasar las obras y quería entregar a tiempo las obras, como lo conversábamos la semana pasada, efectivamente ellos nos van a presentar un financiamiento adicional y en los 15 días otros... tal vez es un mal hábito, que no se dan mucho en la calle, pero sí es un mal hábito.

Nos van a presentar un financiamiento adicional por ₡2.000.000 (Dos millones de colones), después uno por ₡1.500.000 (Un millón quinientos mil colones), después otro por ₡33.000.000 (Treinta y tres millones de colones), preferiría hacer un solo paquete, en este caso se jugaron el chance y se lo están jugando, pero yo considero que en este caso en particular esa obra sí era indispensable.

Primero, porque fue un cambio de criterio a nivel del Departamento Hídrico de la Municipalidad; después, porque en la zona falta mucho suministro de agua y tercero, porque si no con el sistema que teníamos del tanque, no iba a llegar la presión requerida y necesaria hasta el tercer nivel de cada uno de los edificios.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, adicionalmente es importante indicar que como lo dijo mi compañera Ericka, efectivamente la información sí ingresó a la entidad

1 autorizada, ellos sí emitieron la información con respecto a este caso en
2 específico, este financiamiento sí tenemos evidencia de que efectivamente fue
3 trasladada la entidad, sin embargo, posiblemente entre la entidad y el fiscal
4 consideraron generar varios financiamientos adicionales y trasladarlos ya
5 cuando tenían ya todos los financiamientos, pero efectivamente el
6 procedimiento correcto hubiese sido, como lo indicaban ustedes, de que
7 inmediatamente se tenía que haber trasladado, eso sería, gracias.

8 **Directora Presidente:** Don Mauricio.

9 **Sr. González Zumbado:** Okey, tal como lo señalé en el caso anterior, estamos
10 claros en que, para todos estos casos de financiamiento adicionales, queda a
11 discreción de la Junta Directiva si aprueba o no estos financiamientos, me
12 parece que en este caso es una situación que está bastante justificada.

13 Ahora bien, en cuanto al procedimiento que se sigue en estos casos, hay que
14 dejar claro primero que la empresa constructora tiene claro, desde que firma el
15 contrato con la entidad autorizada, porque se incorpora dentro del contrato que
16 cualquier obra adicional que tiene que construir, deberían solicitarla a previo y
17 que si no asume el riesgo de que no se le sea reconocido el pago
18 correspondiente. Segundo, el reglamento habla de disposiciones similares, de
19 que las obras como lo señaló Esteban, se tienen que presentar primero el
20 proceso para poder hacer el financiamiento, sin embargo, lo justifican en que es
21 un tema de urgencia para poder habitar las viviendas en este caso.

22 Y lo tercero e importante, es que por lo menos de lo que nosotros pudimos ver en
23 cuanto al contrato, también el reglamento señala que solo se pueden hacer
24 solicitudes de financiamiento adicional, durante el desarrollo de obras y
25 supuestamente también en este caso el desarrollo de obras terminó en junio del
26 2025, de acuerdo con la última actualización.

27 Entonces ni siquiera cuando se presentó, cuando la Municipalidad hizo la
28 solicitud, ya estábamos fuera del proceso de construcción del proyecto y por
29 último, lo que señalé antes con respecto al tema de legalidad de la aplicación
30 del artículo 59 y la necesidad de que el monto de recursos que se financien
31 adicionalmente debería individualizarse en los casos de cada uno de los
32 proyectos como suceda en este caso. Eso sería.

33 **Directora Presidente:** Doña Ericka.

34 **Sra. Masís Calderón:** Esteban, la solicitud se hizo en agosto ¿sí? aquí tenemos
35 que la solicitud ellos la hacen en agosto y en julio todavía había obras pendientes
36 de realizar, ¿el contrato estaba vencido o no estaba vencido?

37 **Sr. Salazar Soto:** El contrato administrativo no.

38 **Sra. Masís Calderón:** No, el de obra, el de la entidad autorizada con la empresa,
39 el de la administración de obra en todo caso dice que finaliza en este año.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Ahora en octubre del 2026.

2 **Sr. González Zumbado:** El de obra 13 de junio 2025.

3 **Sra. Masís Calderón:** ¿Pero el de plazo constructivo o el contrato?

4 **Sra. Salas Rodríguez:** No, porque el plazo constructivo posiblemente sea ese,
5 pero el contrato no, porque faltan toda la otra parte de la planta, voy a revisar el
6 contrato...

7 **Sr. López Pacheco:** Tal vez mientras tanto lo buscan, doña Eloísa está pidiendo la
8 palabra.

9 **Directora Presidente:** Doña Eloísa, adelante, por favor.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, iba a preguntar varias cosas, pero una de
11 ellas veo que en julio ellos se comunican con la entidad, mi pregunta es, primero
12 entra el contrato de esta empresa con el sistema y en este firmado por la entidad
13 autorizada, indica que siempre el artículo de las obras adicionales y con cuánto
14 tiempo deben de pedirse, etcétera...

15 **Sra. Masís Calderón:** El contrato no tengo la fecha y es lo que está verificando
16 Mariella y Esteban, el modelo de contrato aprobado por la Junta Directiva en el
17 2008 no establecen plazo, por un oficio de la Dirección FOSUVI se había
18 introducido ahí que ellos solicitaran las ampliaciones del plazo con 10 días antes
19 de antelación.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** No, me refiero a las obras adicionales, el contrato
21 siempre establece que obras adicionales deben ser solicitadas por el
22 desarrollador o la entidad y la entidad lo comunica al BANHVI y el BANHVI es quien
23 tiene la última palabra.

24 **Sra. Masís Calderón:** Sí, por eso, el modelo de contrato de obra aprobado en el
25 2008 por la Junta Directiva no establece plazos para esa solicitud de ampliación,
26 se hizo por una disposición o por un oficio de la Junta Directiva que las solicitudes
27 de ampliaciones de plazo o de financiamientos adicionales, se hiciera la solicitud
28 y se establecía un plazo de 10 días de respuesta por parte de la entidad
29 autorizada y 10 días de respuesta por parte de la Dirección FOSUVI, entre el
30 trámite de la Dirección FOSUVI y la Junta Directiva.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Por eso, mi pregunta es que en ese contrato en
32 particular para este proyecto, estaba establecida esa cláusula de lo que son las
33 obras adicionales y el procedimiento, ¿correcto?

34 **Sra. Masís Calderón:** No lo tengo a mano, eso es lo que está verificando Mariella.

35 **Directora Ulibarri Pernús:** Para mí es importante para la decisión, porque si eso
36 está establecido, que yo supongo que sí, porque en todo lo ponían, que la
37 empresa constructora sabía cuál era el procedimiento que debía seguir para
38 que las obras se las pudieran cancelar.

1 **Sra. Masís Calderón:** Sí, igual, por eso le digo, pero es que en todo caso, doña
2 Eloísa, la entidad autorizada lo hizo en tiempo, ellos mandaron la solicitud en
3 agosto.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Al Banco?

5 **Sra. Masís Calderón:** A la entidad autorizada como corresponde, ellos no tienen
6 que mandar nada al Banco... perdón, la empresa constructora.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Ericka, entiendo, lo que yo quiero decir es que el
8 procedimiento no se terminó de cumplir porque la entidad autorizada no hizo la
9 solicitud a tiempo al Banco, ¿es correcto, verdad?

10 **Sra. Masís Calderón:** No sé, la entidad autorizada lo remitió en diciembre.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo lo remitió la entidad autorizada al Banco?

12 **Sra. Masís Calderón:** En diciembre puso aquí los compañeros de la Dirección
13 FOSUVI.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, ¿y cuándo se formalizaron las familias?

15 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, voy a darle los datos según contrato, la última adenda
16 donde se aprobó una ampliación de plazo, se aprobaron tres meses adicionales
17 a la fase constructiva a partir del 8 de mayo del 2025, es decir, finalizaba la fase
18 constructiva el 8 de mayo del 2025.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Pero no dijiste 3 meses?

20 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, del 8 de mayo del 2025 al 8 de agosto, perdón, doña Lina,
21 ahí finalizaba la fase constructiva. Después de esa fase constructiva dentro del
22 contrato de obra terminada, todavía hay 4 meses para la parte de
23 segregaciones, que en este caso es la conformación del régimen de condominio
24 y demás, y 4 meses adicionales para la formalización.

25 Es decir, tendríamos 8 meses después del 4 de agosto del 2025 todavía con
26 contrato vigente, es decir, ese contrato está venciendo el 4 de abril del 2025, el
27 de obra como tal, posteriormente ya venía la fase de cierre técnicos y cierres
28 financieros, que esos ya solo son parte del contrato de administración de
29 recursos.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero mi pregunta es Mariella, ¿cuándo se formalizaron
31 las familias de este proyecto?

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Eso tengo que revisarlo, doña Eloísa, no lo tengo aquí a
33 mano.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero eso lo preguntamos en la sesión pasada, porque
35 ya formalizaron las familias y ya no podemos hacer nada.

36 **Sra. Salas Rodríguez:** No, sí sé que están formalizadas, la fecha de formalización
37 es lo que no tengo.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Por eso, yo lo que digo es que en el tiempo que ya la
2 familia formalizadas, ya el Banco no puede financiar nada más, sería un nuevo
3 proyecto.

4 **Directora Presidente:** Pero es la discusión que acabamos de tener.

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** A eso iba, es la misma discusión en el punto anterior, doña
6 Eloísa no estaba, entonces doña Eloísa lo que discutimos con el punto anterior es
7 que se aprueba el financiamiento adicional pero también se aprueba la adenda
8 al contrato registral, para que se actualice en el Registro el monto a cada una de
9 las soluciones de vivienda acorde a la solicitud de financiamiento adicional que
10 se está haciendo.

11 Porque ya a nivel legal don Mauricio y Ericka llegaron a ese consenso, que, con
12 esa adenda a nivel registral, se puede aprobar a nivel legal.

13 Eso tal vez usted no estuvo en la discusión anterior, pero eso fue la conclusión
14 que llegamos.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** El punto anterior yo no participé.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Por eso le estoy actualizando ahorita, que es exactamente
17 igual que el punto anterior, entonces prácticamente la recomendación sería
18 agregar el mismo punto adicional que se discutió en el punto anterior, don David.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** No sé, tengo muchas dudas, la verdad.

20 **Sra. Masís Calderón:** Doña Eloísa, lo que hemos estado viendo es, por ejemplo,
21 cuando ustedes hacen financiamiento de las plantas de tratamiento, incluso en
22 los S-01 o en los S-02, que los contratos incluso cuando se hacen formalizaciones
23 de los S-02, que los S-02 se formalizan primero y después se construyen y cuando
24 ya se hacen financiamientos adicionales, ¿cómo hacemos? porque ya está
25 inscrito en favor de la familia.

26 En esos casos lo que decían los compañeros del FOSUVI, que les decía yo antes
27 a los compañeros aquí de la Junta Directiva y de la Auditoría, es que durante
28 toda la vida estamos clarísimos que el error no genera derecho, pero incluso
29 usted que ha estado en varias Juntas Directivas y que también ya lo han dicho
30 ustedes como miembros de la Junta Directiva que se revisara el tema del
31 procedimiento para poder formalizar los S-02, porque por ejemplo, si tenemos
32 un S-02 que se inscribió y se aprobó por ₡30.000.000 (Treinta millones de
33 colones) y en el camino se hace un financiamiento adicional.

34 Ese financiamiento adicional tenemos que ajustárselo a las familias y se ha
35 venido ajustando a lo interno, pero no se hace con una publicidad registrada a
36 nivel del Registro Público, entonces lo que decíamos Mauricio y yo ahora es que
37 qué complejo y doña Grettel decía, "Bueno, aunque se aumente ₡300,00
38 (Trescientos colones), prefiero hacer en la publicidad registrar e ir a una escritura
39 pública para poderla ajustar", porque en los S-02 es lo que ha sucedido.

1 Primero se inscribe y si hay financiamientos o ampliaciones del plazo y lo que
2 sea, ya está inscrita la escritura a nombre de las familias y sí hay ajustes porque
3 sí se han dado, que es esta misma situación... lo que pasa es que en este caso es
4 un S-01, pero es la misma situación de lo que pasa en los S-01.

5 Ahora bien, ¿qué pasa también?, nos comentaban los compañeros de los casos
6 S-01 que tienen financiamientos de plantas de tratamiento y que igual nosotros
7 formalizamos a las familias y sigue ahí el tema por 18 meses en la planta de
8 tratamiento y luego nosotros seguimos financiando esa planta de tratamiento,
9 como ha pasado estaba un montón de veces.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero el mantenimiento, no la construcción.

11 **Sra. Masís Calderón:** No, por eso, pero igual el mantenimiento son fondos
12 públicos y este mantenimiento de dónde lo sacamos, entonces eso hay que
13 distribuirlo igual entre todas las familias y entonces cómo lo formalizamos y a
14 dónde distribuimos, no estamos reportando tampoco el ajuste de ese monto del
15 bono si hay financiamientos adicionales y bueno, dejemos el tema de la planta
16 de tratamiento. Cómo justificamos los S-02, cuando se hacen financiamientos
17 adicionales en los S-02 que ya está formalizado desde el primer momento

18 **Directora Presidente:** Don Mauricio.

19 **Sr. González Zumbado:** No, solamente para aclararle a doña Eloísa, que en el
20 contrato de obra firmado entre la entidad autorizada y el constructor sí se señala
21 el tema de la aplicabilidad del reglamento, que en ese momento era el anterior
22 y que fue sustituido por el reglamento actual, pero que en ambos casos se
23 consideraba el tema de que los financiamientos adicionales deberían
24 presentarse de previo y si no... ya le digo cuál es el término que utiliza.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Quién está hablando? disculpe.

26 **Sr. González Zumbado:** Mauricio.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

28 **Sr. González Zumbado:** Dice autorización previa de la entidad autorizada,
29 solicitaba la aprobación del Banco antes de la ejecución de obras extras, el
30 Banco no está obligado al pago de ninguna obra extra que no haya sido
31 previamente aprobada por su Junta Directiva y cualquier obra ejecutada sin
32 dicha aprobación, queda bajo la responsabilidad de la entidad autorizada.

33 Eso es lo que señala el artículo del reglamento actual, pero es más o menos los
34 mismos términos que tenía el reglamento anterior y a eso es a lo que refiere el
35 contrato en este caso, el contrato de obra.

36 **Directora Ulibarri Pernús:** Correcto, gracias.

37 **Sr. López Pacheco:** No hay más observaciones.

38 **Directora Presidente:** Entonces vamos a ver, el acuerdo sería...

39 **Sr. López Pacheco:** Es solo lo que es del sistema de bombeo.

1 **Directora Presidente:** Estamos claros, doña Ericka que sí se puede, o sea, que no
2 hay temas aquí de ilegalidad, porque a uno siempre le preocupa.

3 **Sra. Masís Calderón:** Sí, igual en el caso este, mi análisis es que siempre y cuando
4 se modifique igual el tema de la escritura e igual el Reglamento de
5 Financiamiento Adicional, esto es un financiamiento adicional que es potestativo
6 a la Junta si lo quiere financiar, o sea, antes, ahora o después, en aquel momento
7 igual era potestad de la Junta si lo quería o lo podía financiar.

8 Ya quedamos aquí claros de que la solicitud igualmente la empresa
9 constructora la envió de previo a que estuviera concluido el contrato; lo envió de
10 previo a la entidad autorizada, la entidad autorizada igual no lo envió de manera
11 previa a la formalización de las primeras viviendas.

12 Como leyó ahora Mauricio eso, si la entidad autorizada asume la responsabilidad
13 o no, es un tema igual que tendría que hacerse la advertencia y como lo dije
14 anteriormente, eso es un tema igual de los S-02 que uno pueda ajustarlo y se
15 pueda distribuir los ₡33.000.000 (Treinta y tres millones de colones) entre todas
16 las familias si fuese el caso, lo que pasa es que ahí sí son más familias y también
17 hay que hacerse las escrituras entre todas... ¿120 familias? para que se pueda
18 hacer la distribución de esa manera o igual indicarle a la entidad autorizada la
19 responsabilidad, pero si le digo era un tema de riesgos, era un tema de
20 formalización, si se indicó que era un imprevisto porque está contemplado en el
21 reglamento y se le advirtió a la entidad autorizada en su momento.

22 **Directora Presidente:** Bueno, procedemos a votar.

23 **Sr. López Pacheco:** Don Guillermo, adelante.

24 **Director Alvarado Herrera:** Vean, yo primero, por supuesto, comprendo cuando
25 la Administración nos dice que es potestad de la Junta Directiva aprobar, por
26 supuesto... lo único es que esas aprobaciones, no solo la exposición hecha por el
27 Departamento Técnico y FOSUVI, sino también el análisis hecho por la Auditoría.
28 Aun cuando es potestativo de la Junta, el análisis es que hace la propia Dirección
29 Técnica y FOSUVI y el análisis de la Auditoría, nos hacen ver que se cumplieron
30 dos medidas reglamentarias, la aprobación previa de una necesidad, que a
31 todas luces se ve que era necesario por solicitud de la institución del Estado de
32 contar con un bombeo y bueno, de que había que ir a ese proceso para cumplir
33 con lo que señalaban las instituciones del Estado.

34 Por supuesto, si se hubiera presentado como se señala, no creo que hubiese
35 habido ninguna incomprensión de que teníamos que ir a ese bombeo, no solo
36 por eso, sino para resolver lo que la Municipalidad hablaba como una necesidad,
37 para que las familias pudieran tener un abastecimiento de agua normal o
38 normalizado.

Lo único es que aun cuando se nos dice que la empresa remitió esa necesidad a la entidad autorizada, la entidad autorizada no hizo el trámite correspondiente en el mes de agosto y lo que tenía que efectivamente haber hecho en tiempo bajo la reglamentación, era remitir la solicitud de financiamiento adicional.

Por otra parte, si se amplió el proceso constructivo de mayo a agosto y se formalizó este proyecto, no solo ya es un proyecto entregado, supuestamente si se formalizó entonces todas las instituciones del Estado dieron su okey y bajo los procesos de fiscalización de la entidad, igualmente me pregunto qué estaban haciendo los fiscales de la entidad y que estaban haciendo oficinas centrales de la entidad, cuando llegó la solicitud de esta necesidad.

Sabiendo incluso que estaba por concluirse el proceso constructivo y sabiendo incluso también que había una necesidad del Gobierno de formalizar y la verdad como toda actuación de la Junta, de esto que le llaman potestad de la Junta, cuando hay un análisis así de la Dirección Técnica, cuando hay un análisis así de la Auditoría, la verdad es que en cualquier momento podría ser revisable por la Contraloría General de la República lo actuado y la verdad bajo esas condiciones, yo no voy a acoger la recomendación de la Administración, precisamente porque violenta la normativa reglamentaria, el proceso de formalización ya se dio y estamos discutiendo esto incluso después del proceso de formalización y todavía muchísimo tiempo después de haberse desarrollado la terminación del periodo constructivo. Así que bajo ese análisis yo no puedo acoger la recomendación, gracias.

Directora Presidente: Yo voy a pedir entonces a Ericka y a los compañeros técnicos, que se refiere a esto que el Directivo acaba de comentar, para tener entonces una respuesta, no sé si empezamos con usted Ericka.

Directora Barrantes Castegnaro: O con la Auditoría.

Directora Presidente: Bueno, realmente eso es un tema más de Auditoría que de los técnicos, entonces empecemos con don Mauricio y después Ericka.

Sr. González Zumbado: Bueno, nuevamente como lo señalé hace un rato, yo les envié un documento a todos los miembros de la Junta Directiva, lo que pasa es que es por la preparación del documento se envió mientras ya estaba la sesión iniciada y ahí ustedes tienen el detalle por lo menos de la posición de la Auditoría, en cuanto al análisis que nosotros hicimos y lo hacemos a nivel de asesoría, por cuanto tal como lo señaló Ericka hace un rato, es potestad de la Administración todavía hoy tomar una decisión de si aprueban o no el financiamiento y lo que requieren es elementos de juicio para poder tomar su decisión.

Entonces varios de los temas que se señalaron, el contrato de obra de ese proyecto que firmó la entidad autorizada con la empresa constructora deja claramente evidente la necesidad de que para obras adicionales ellos deberían

recurrir a la entidad autorizada para autorización previa a su construcción y deja claro el reglamento la misma situación y además señala que la entidad autorizada podría asumir la responsabilidad en el caso de que la Junta no apruebe este financiamiento.

Después está el tema de la formalización del proyecto, el proyecto tiene 165 de 168 casos ya formalizados, por lo menos de la consulta que hicimos nosotros a la Administración, donde se presenta la situación del tema que señala el artículo 59, en donde se establece claramente que cualquier financiamiento que se otorgue a través de las disposiciones del artículo 59, debe permitir al final la individualización y esa individualización de los bonos tiene una relación directa con la posibilidad o con las limitaciones del FOSUVI que tiene las viviendas que se otorgan, ante una eventual recuperación de los recursos durante un periodo de 10 años.

Entonces si nosotros formalizamos y luego giramos recursos adicionales, esos recursos deberían terminar formando parte de esa formalización y por último, el tema de que por lo menos del criterio de la Auditoría y de acuerdo con lo que establece el reglamento, de que los financiamientos adicionales se pueden otorgar durante el periodo constructivo, por lo menos en el caso del proyecto y de lo que la información que se les suministró a la Auditoría, la fecha de vencimiento del proceso constructivo de este proyecto fue el 13 de junio del 2025; de acuerdo con el contrato y con las ampliaciones que se dieron.

Posteriormente, viene el proceso de formalización, pero por lo menos en cuanto a lo que señala del proceso constructivo, esa es la fecha de referencia.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿No nos dijeron que era agosto?

Sra. Salas Rodríguez: Agosto con la adenda uno que se hizo, se firmó el 8 de mayo y pedía tres meses adicionales a partir de esa firma.

Sr. González Zumbado: Pero eso no nos lo suministraron cuando solicitamos la información, nosotros la referencia que tenemos es el 13 de junio.

Sra. Masís Calderón: Si usted no tiene el modelo ahí el contrato, tal vez lo puede proyectar y usted tiene el modelo el acuerdo de los contratos del 2008, el acuerdo de la Junta Directiva, o sea, el acuerdo del 2008 de la Junta Directiva.

Sr. López Pacheco: Claro, para ver el modelo, pero para este contrato no.

Sra. Masís Calderón: Es que en principio es el modelo del contrato el que tendría que estarse aplicando.

Sr. López Pacheco: ¿No tienen el contrato, mejor?

Sra. Masís Calderón: No, el acuerdo del 2008.

Sr. López Pacheco: No, si tienen el contrato del proyecto mejor de una vez vean el contrato.

Directora Presidente: Adelante.

Directora Barrantes Castegnaro: Vean qué situación difícil, si no se hubiese construido esa bomba, las casas no se hubieran habitado, estaríamos ahora con problemas estilo Miravalles, teniendo que pagar un platal en seguridad armada, para proteger la construcción porque la construcción ya estaba acabada; la constructora le pidió en tiempo y forma a la entidad, le habló del tema de esta bomba; le habló al Gerente del Banco del tema de esta bomba y de la necesidad de la colocación de la bomba, porque era un requisito municipal, es decir, todo el mundo estuvo prevenido de la necesidad.

Probablemente esos ₡33.000.000 (Treinta y tres millones de colones), en seguridad ya llevaríamos mucho más que eso y tendríamos a una comunidad entera indignada viendo unas casas terminadas deteriorándose, porque no se las pudimos entregar y no se las pudimos entregar porque había un trámite administrativo y nadie quiso correr seguido.

Entonces en circunstancias como estas, yo me pregunto para qué estamos aquí nosotros, si para tomar decisiones que favorezcan a la comunidad o para buscar pedos para tratar de patear la bola para otro lado y no asumir responsabilidades. Me vuelvo a lo que decía en el otro caso, tenemos por cierto que ellos gastaron ₡33.000.000 (Treinta y tres millones de colones) en esa bomba, de eso no tenemos la menor duda; tenemos por cierto que era necesaria, de eso no tenemos la menor duda.

Sr. Muñoz Caravaca: Y fue solicitado por el Gobierno Local.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, por eso y entonces no lo vamos a pagar, ¿eso no significaría un enriquecimiento ilícito de parte nuestra?, porque al menos que se le ponga una placa al constructor y la urbanización, no sea una urbanización financiada por el Estado, sino por el constructor, a mí me parece que estamos embolsándonos o dejando de pagar ₡33.000.000 (Treinta y tres millones de colones), que ya sabemos que efectivamente se gastaron.

Directora Presidente: No, yo coincido plenamente con Lina, me preocupa montones.

Sr. Muñoz Caravaca: Ya tenemos la solución en el caso anterior, es aplicarla a esta también, es nada más hacer una adenda registral, para entonces ajustar el bono en cada uno de los casos.

Directora Barrantes Castegnaro: Porque lo que nos preocupa es una eventualidad que tal vez de aquí a 10 años pase algo, porque esa es la realidad; la preocupación nuestra es que tal vez de aquí a 10 años haya que recuperar algún bono.

Lo cual, yo no sé cuántas veces sucede que haya que recuperar bonos, porque en los 4 años que yo estaba sentada aquí no recuerdo que eso sea una cosa que se haga en permanencia.

1 **Sra. Masís Calderón:** Yo lo que quería mostrar era...

2 **Directora Presidente:** Ericka, perdón, aquí se está dando la potestad a la Junta
3 Directiva del BANHVI.

4 **Sra. Masís Calderón:** Sí, por eso es que lo que yo quería demostrar es que este es
5 el modelo que aprobó la Junta Directiva en el 2008, en principio... incluso el año
6 pasado o antepasado la Auditoría nuestra hizo una consulta a la Asesoría Legal,
7 a la Gerencia General, a la Subgerencia de Operaciones y demás, porque nos
8 consultaba que si nosotros habíamos hecho modificaciones al contrato de
9 administración de recursos y al contrato de obra determinada, o sea, este es el
10 contrato que firma la entidad autorizada.

11 En el 2008 esos modelos de contrato no se han movido para ningún lado, porque
12 eso fue lo que aprobó la Junta Directiva, sí se han modificado, pero por
13 disposiciones.

14 Primero que nada, nosotros no tenemos fiscalización, o sea, la Asesoría Legal no
15 tiene cómo realizar estos contratos, porque esos son los que firman la entidad
16 autorizada, la Asesoría Legal no revisa esos contratos porque imagínese, con la
17 cantidad de recursos que tiene esta Asesoría Legal revisando todos los contratos
18 que firman las entidades autorizadas con ellos; para eso me imagino que está la
19 Supervisión de Entidades Autorizadas, la DSEA y la Auditoría no sé si hace esa
20 revisión, pero bueno, aquí está el tema del reajuste de precios y el tema de la
21 responsabilidad de las obras, así es como debería estar.

22 Ahora, ¿qué es lo que pasa?, que igual cada entidad autorizada le agrega, eso
23 de ahí no deberían de moverse, si le agregan, le quitan o le ponen, es cada
24 entidad autorizada. Ahora bien, el reglamento eso es lo que dice, lo que aprobó
25 la Junta, vea que ahí está el acuerdo, eso es lo que debería tener la cláusula de
26 reajustes de precios, que dice la entidad autorizada podrá reconocer reajustes
27 de precios... incluso vea que habla de los reajustes de precios y nosotros
28 hablamos de que es un término mal utilizado, porque aquí nosotros no hablamos
29 de reajustes, pero bueno, así quedo aprobar.

30 Por razones de aumento o disminución de precios en los materiales, mano de
31 obra, honorarios profesionales, cargas sociales y otros factores atendibles, todo
32 de acuerdo a la metodología que haya establecido el Banco, no se reconocerán
33 reajustes de precios cuando el incremento de los mismos se produzcan fuera de
34 los plazos previstos en el cronograma de desembolsos y el avance de obra en el
35 entendido que el atraso es imputable al constructor, o sea, aquí estamos
36 hablando que sea fuera del plazo establecido, pero obviamente cuando cada
37 vez que se hace una ampliación del plazo, obviamente se va ampliando el
38 cronograma de trabajo.

1 Entonces la aprobación de cualquier reajuste y precios de parte de la entidad
2 autorizada, para los efectos indicados queda sujeta en cuanto a su validez y
3 eficacia, a la aprobación expresa y por escrito del Banco, mediante acuerdo de
4 su Junta Directiva, acuerdo que las partes se comprometen a aceptar.

5 La fórmula mediante la cual se aplicarán los ajustes de precios es la siguiente, o
6 se remite al documento en el cual consta, ¿cuál es el reglamento que consta? el
7 reglamento de financiamiento adicional porque ahí es el que nosotros estamos
8 aplicando, la fórmula que se establece en el reglamento de financiamiento.
9 Ahora bien, sí hay que aplicar que es lo que dice el contrato, que finalmente ellos
10 dicen, "Sí, eso se presenta ante la entidad autorizada y la entidad autorizada lo
11 tiene que remitir", que es lo que venimos hablando acá, lo tiene que remitir a la
12 entidad autorizada porque la potestad del financiamiento adicional la tiene
13 solamente la Junta Directiva, si financia o no financia, que es lo que bueno que
14 ya dijimos. Ahora bien, ya igual aquí lo que reiteramos antes es, "La solicitud de
15 la modificación se hizo de previo, la solicitud la hizo la Municipalidad por una
16 situación de emergencia".

17 Se hizo en la entidad autorizada y si, ya aquí quedó claro, como lo dijeron los
18 compañeros... bueno, no sé, la entidad autorizada no lo remito en tiempo
19 oportuno, la entidad fue la que incumplió el procedimiento porque ellos sí lo
20 remitieron en agosto, aquí yo lo tengo como les digo, en la nota donde ellos se lo
21 solicitan a la entidad autorizada antes del vencimiento.

22 Ahora, eso es lo que a nosotros nos consta, por lo menos a la Asesoría Legal le
23 consta de ese plazo que ellos solicitaban a la entidad autorizada, porque ellos
24 les consultaban a los compañeros, por qué la entidad autorizada lo remitió aquí
25 hasta en diciembre... no sabemos. Ellos nos dijeron, "Vamos a preguntarle a Juan
26 Diego por qué."

27 **Directora Presidente:** Pero vamos a ver, perdón, Ericka. La entidad autorizada lo
28 mandó aquí hasta en diciembre, ¿pero la solicitud de consultor cuándo fue?

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** En agosto.

30 **Directora Presidente:** A tiempo, igual que el otro... perdón, Ericka, para avanzar,
31 don Mauricio hace rato te veo diciendo que no con la cabeza, explícanos que es
32 lo que te preocupa.

33 **Sr. González Zumbado:** Es que aquí estamos hablando de un modelo contrato,
34 yo no sé si es un modelo contrato toca el tema de financiamientos adicionales,
35 para obras adicionales, porque ahí habla de reajuste de precios, yo no puedo
36 interpretar un reglamento y decir que estamos hablando de reajustes de precios
37 cuando ese no es el tema que se está tocando.

38 Además, una cosa es el modelo, que lo tengo claro de que en realidad es lo que
39 está autorizado por el Banco, pero el tema de obras extras, financiamientos

adicionales, etcétera... ya fueron incorporados dentro del Sistema desde hace muchísimos años, de hecho, desde el 2010 creo que fue que la Dirección FOSUVI emitió algunos lineamientos relacionados con el tema de financiamientos adicionales y de la forma en que deberían plantearse y a partir de ahí terminamos con el reglamento que se aprobó en el 2024, pero ya estamos hablando de un tema que es diferente.

Directora Presidente: Sí, perdón, ahí quisieron proyectar reajuste de precios y esto no es reajuste de precios, es el mismo caso que la anterior, exactamente y es financiamiento adicional.

Sra. Masís Calderón: Es que doña Grettel, le voy a explicar, me extraña que Mauricio hable de esto porque vea, subamos al acuerdo de Junta Directiva, el modelo aquí dice, modelo de contrato de la entidad autorizada y constructor bajo el sistema de locación de obra o contrato de obra determinada, eso es lo que hacemos nosotros y para este tema esos financiamientos adicionales.

Directora Presidente: Pero lo que dice Mauricio es que esos es reajustes de precios Ericka, lo que estamos financiando, lo que están solicitando.

Sra. Masís Calderón: Por eso le digo, porque el modelo del contrato es del 2008, doña Grettel, en el 2008 se aprobó como reajuste de precios, pero aquí por eso le decía antes, nosotros en sí no podemos dar reajuste de precios porque esos son contratos de financiamiento, aquí está mal utilizado el tema de reajustes, porque el modelo ustedes lo aprobaron el 2008.

Directora Presidente: Entonces de nuevo, vamos a ver, acabamos de aprobar uno, acabamos de aprobar Ámbar II, no hay diferencia ninguna entre Ámbar II y Cristal, ¿por qué ahora nos estamos enredando ahora con este?

Sra. Masís Calderón: Porque la herramienta que nosotros tenemos para poder pagar los reajustes de precios en estos modelos, es el reglamento financiamiento adicional.

Directora Presidente: Por eso, entonces esto no, esto más bien nos está enredando.

Sra. Masís Calderón: No, es que lo que le digo es que esto que nosotros llamamos aquí reajuste de precios, es financiamiento adicional.

Directora Presidente: Sí, pero vamos de nuevo, basémonos en el Reglamento de Financiamiento Adicional como analizamos el de Ámbar, si aprobamos esto, sí estamos cumpliendo el Reglamento de Financiamiento Adicional, ¿o me equivoco, don Mauricio?

Sr. González Zumbado: Se estaría cumpliendo en cuanto a que la Junta tiene las potestades, el reglamento establece que debería ser de previo y como le dijo Estaban y Mariella, no se cumplió con eso, es que el previo es, presenta el presupuesto, se lo apruebo y usted construye.

1 Si lo hice antes, no estoy cumpliendo con la disposición de reglamento, sin
2 embargo, ya que es potestativo de la Junta Directiva aprobarlo.

3 **Directora Presidente:** Pero ahí no existiría la figura de financiamiento adicional,
4 porque el financiamiento adicional debería existir cuando el constructor al final
5 del proyecto o a mitad del camino del proyecto, se da cuenta que ocupa una
6 obra adicional, si no entonces no tendrías sentido.

7 **Sr. González Zumbado:** Entonces lo solicita.

8 **Directora Presidente:** Sí, pero el constructor si está solicitando con tiempo.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí el tema Mauricio, perdón que te interrumpa, el
10 constructor lo solicitó con tiempo, el que duró bastante fue la entidad autorizada
11 para tenerlo acá.

12 **Sr. González Zumbado:** En tiempo antes de concluir las obras.

13 **Directora Presidente:** No, es que no puede ser antes de construir las obras.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, vamos a ver, Mauricio está preguntando por la obra
15 adición, aquí es un asunto de poder entregar el proyecto con los requerimientos
16 que está pidiendo la Municipalidad.

17 Lo que estamos haciendo es que el desarrollador se la jugó para construirlo, con
18 la buena fe de que nosotros se lo aprobáramos, porque eso la Junta lo puede
19 hacer, eso es lo que estamos pidiendo acá, o sea, no hay nada irregular, él lo hizo
20 en aras de que el proyecto...

21 **Directora Presidente:** Perdón, ¿Mariella cuál era la distribución de las obras
22 adicionales?

23 **Sra. Masís Calderón:** Yo lo que no sé y estoy preguntando la Mariella es, la
24 Municipalidad se los pide en julio.

25 **Sr. González Zumbado:** Ahí en uno de los cuadros que plantea el ingeniero
26 Serrano, indican que no se cumplió con el tema que fuera previo, porque lo que
27 se supone es la presentación del presupuesto para la aprobación, no es un tema
28 de Auditoría, estoy muy claro y lo dejé ver, esto es una necesidad del proyecto y
29 estamos muy claros con eso y por eso la Junta tiene la potestad de aprobarlo o
30 no. Ahora, sí se cumplió con normativa... sí.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** La pregunta concreta, Mauricio, ¿estamos actuando de
32 manera irregular ante la Junta?

33 **Sr. González Zumbado:** No, señor, porque la Junta tiene la potestad de aprobar,
34 ya tiene los documentos para tomar una decisión.

35 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto, por aras de agilizar, el desarrollador construyó y
36 después solicito.

37 **Sra. Masís Calderón:** Pero yo no sé si construyó, aquí lo que le estoy diciendo a
38 ellos es, volvemos a lo mismo, el 14 de agosto ellos envían la solicitud...

39 **Sr. González Zumbado:** El punto tres, no se cumplió con el reglamento.

1 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, entonces ahí el que lo tiene que aclarar es el
2 ingeniero, porque aquí le voy a pasar don David esta proyección, le paso toda la
3 carpeta que ellos me pasaron.

4 Entonces ahí en la carpeta de imprevistos de Cristal, ellos me envían... voy a abrir
5 don David si me hace el favor, el imprevisto número 12.

6 **Directora Presidente:** Pero entonces mientras tanto, démosle la palabra
7 mientras que vos buscás eso a don Walter.

8 **Sra. Masís Calderón:** Sí, perdón, y ahí nada más lo que queremos saber es
9 cuándo instalaron eso, porque como le digo, él dice que la Municipalidad se lo
10 solicitó en julio y el 12 de agosto él manda la solicitud a ellos, no sé si se instaló
11 antes, después o cuándo, el 12 de junio.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí hay un tema, como le digo, vamos a resumirlo, no se
13 está incurriendo en nada ilegal, nada más lo que estamos aquí es definiendo si
14 se construyó antes o después de una aprobación por parte del fiscalizador de la
15 entidad, y hay un poder facultativo con parte de la Junta de aprobarlo, aun así
16 se construyó antes de que lleguen esa aprobación; sin embargo, yo les pediría a
17 ustedes en aras de avanzar con la agenda, ver si entonces retiramos este punto,
18 buscamos eso a ver cuándo fue que se construyó, si fue antes o después de la
19 autorización de la entidad y lo traemos en la próxima sesión... si le parece, doña
20 Grettel, para poder seguir con los otros puntos, porque si me preocupa que nos
21 estamos quedando mucho en este.

22 **Directora Presidente:** Okey, entonces revisen ese dato para que lo traigan con
23 total certeza.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sin embargo, ese dato no debiera cambiarnos
25 nada.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, no va a cambiar nada, no hay nada ilegal.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Porque no hay nada legal que impida que
28 nosotros tomemos la decisión.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, es nada más como para asegurar más el tema.
30 [inintendible]: Ahora, Ericka nos iba a buscar algo.

31 **Sra. Masís Calderón:** Ese fue el cuarto de máquinas, porque esos son todos los
32 imprevistos que ellos dicen haberle mandado a la Mutual, de las barandas, de
33 los apagadores, de la reparación, de todo.

34 Entonces en este es donde ellos dicen que el 14 de agosto, ellos le mandan... el
35 ingeniero responsable se lo manda a Juan Diego, incluso ellos tienen la nota de
36 la Municipalidad, pero Esteban me había dicho y no sé, el compañero ingeniero
37 responsable, yo esas notas no las tengo por qué tener, pero el ingeniero
38 responsable me dice que la Municipalidad se los había mandado de previo a
39 esta fecha donde le hace la solicitud y el correo donde ellos le hacen la solicitud.

1 Entonces mi pregunta es, si ellos le dijeron en julio, porque vea que el correo que
2 tenemos acá donde ellos dicen que la Municipalidad se lo solicita, Esteban me
3 parece que habíamos hablado y usted me hacía que el compañero sí lo tenía
4 dentro del expediente, donde don Alan el 28 de julio dice que la Municipalidad le
5 solicita eso. Vea que estamos hablando 28 de julio y el 14 de agosto envía la
6 solicitud...

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** 15 días después.

8 **Sra. Masís Calderón:** Exacto, probablemente no sé cuándo lo instaló, ahí los
9 compañeros tienen que decir cuándo lo instaló.

10 **Directora Presidente:** Vea la redacción, por medio de la presente sometemos a
11 su consideración la solicitud para... está claro.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Para mí está clarísimo que ellos solicitaron la aprobación.

13 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿No se le puede cobrar una multa a la entidad
14 por eso? no sé quién es la entidad.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es Grupo Mutual.

16 **Directora Presidente:** Volvemos a lo mismo, es mi frustración con las entidades
17 autorizadas, o sea, cómo yo voy a castigar al constructor cuando el de la torta
18 es la entidad autorizada, ahí está la prueba.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo estoy totalmente de acuerdo doña Grettel, el que falló
20 aquí fue la entidad autorizada, desde el 14 agosto le mandaron la nota y fue
21 hasta en diciembre creo que estaban aquí en el Banco.

22 **Sra. Masís Calderón:** Sí, y por eso fue mi análisis porque yo digo, ellos sí lo
23 mandaron y ahora, incluso le pregunté a Esteban, a Mariella que fue con quien
24 me reuní, les dije, "¿Dónde está la nota que incluso la Municipalidad se los había
25 pasado de manera previa a esto?", porque a mí me parece que tengo un correo
26 donde dice en, "En julio me dijeron", y además de por qué la entidad autorizada
27 lo emite de manera previa y cuando instalaron esa bomba de bombeo. Incluso
28 dije, "Pregunten también cuándo formalizaron", ya no podemos hacer más
29 análisis legal.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Grettel, aquí hay dos opciones, con los que ya están
31 presentes, yo sé que don Guillermo ya está votando negativo, los que están
32 presentes están convencidos, que se puede votar a positivo, someter a votación
33 o bien, traerlo la próxima sesión ya con esa nota o esa fecha de cuando se
34 presentó, cuando se solicitó y cuándo se construyó para terminar de aclarar,
35 pero para mí, como le digo está clarísimo de que la empresa actuó
36 diligentemente y el que se atrasó fue de entidad, esas son las dos opciones que
37 yo veo, doña Grettel, no sé cómo lo ven de esa manera.

38 **Sra. Masís Calderón:** Incluso, perdón, doña Grettel, si en ese documento don
39 David que usted me abrió y tal vez si lo abre, ahí en la parte de abajo tiene una

serie de análisis técnicos, que fue lo que yo dije que no me iba a referir, que ya no me voy a referir más porque ya mi análisis legal está.

Directora Presidente: Tengo una consulta.

Sra. Masís Calderón: Perdón, doña Grettel, ya no le interrumpo más. Ahí después de esa nota ve aquí para abajo, don David, ahí abajo está todo el análisis de varias cosas de que ellos hacen ahí.

Sr. Muñoz Caravaca: Todas las aclaraciones.

Directora Presidente: Okey, acojamos la recomendación de don Walter, por una sencilla razón, porque ya yo quedé convencida con este correo, por una sencilla razón para que el expediente que venga a la Junta Directiva esté, de nuevo como había dicho con el otro proyecto, ¿cuál es? en otra sesión. Los expedientes que llegan aquí, los casos que llegan aquí deberían de venir absolutamente convincentes, eso sí Walter el jueves de punto uno, porque no podemos seguir alargando cosas, funcionando en contra del desarrollador en este caso.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto.

Sra. Masís Calderón: Y es que eso es lo que yo dije, por temas de la Administración no podemos trasladarle responsabilidades o negligencias de la Administración, a un desarrollador.

Directora Barrantes Castegnaro: Y es que yo voy a decir otra cosa, si no viniéramos saliendo de un procedimiento con la Mutual...

Directora Presidente: Claro, estamos fatal con eso, lo estoy incluyendo en el proyecto. Loma Linda.

[Se retiran de la sesión los señores Serrano Chavarría y Salazar Soto]

10° Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Loma Linda

Sra. Salas Rodríguez: Esta es una sustitución en el proyecto Loma Linda, la familia a excluir es la de Fidel Jesús Leal Valle, él presentó carta de renuncia y se solicita incluir en su lugar a la familia de Arrieta Quesada Siannet; ellos actualmente viven en condición de arrimado en 27 de Abril, Guanacaste, justamente donde se ubica el proyecto. Esto no es una anulación, ahí sí hay un error, es una sustitución, es sustituir la familia de Fidel Jesús Leal Valle por la de Arrieta Quesada Siannet, cédula 5-0353-0643, el beneficiario presenta carta indicando que renunciaba. Avalar la sustitución de Siannet y anular el de Leal Valle Fidel Jesús.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones, doña Grettel.

Directora Presidente: Votamos, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: 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. Salas Rodríguez: La siguiente es una anulación de un bono extraordinario tramitado por Mucap.

11° Solicitud de anulación de un bono extraordinario del proyecto Santa Fe

Sra. Salas Rodríguez: Es un caso, el de Maynor Vinicio Calderón López, cédula de identidad 1-0269-1204, el jefe del núcleo y su esposa se divorciaron y manifiestan que al no ver avances en el proyecto han decidido realizar un trámite de bono para la madre y los hijos mediante otra entidad y el bono individual.

Eso sería, doña Grettel, gracias.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones.

Director Alvarado Herrera: Voy a aprobarlo 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° 8** que se anexa a esta acta]

Sra. Salas Rodríguez: La siguiente, nosotros lo habíamos revisado y esto es como para conocimiento de la Junta, es una corrección en el nombre del fiduciario en el proyecto Riberas del Tempisque.

12° Solicitud de corrección (nombre del fiduciario) al acuerdo aprobación del financiamiento del proyecto Riberas del Tempisque

Sra. Salas Rodríguez: Se consignó de manera equivocada el fiduciario Improsa, siendo el correcto Intermanagent Costa Rica, hay que hacer esa modificación. Se solicita entonces la aprobación del cambio en el punto 16 del acuerdo 4 de la

sesión 11-2026, del 19 de febrero del 2026, para que se indique expresamente que el fiduciario es Intermanagent de Costa Rica.

Sra. Masís Calderón: ¿Eso no se trae aquí?

Sra. Salas Rodríguez: No, nosotros lo vimos, lo discutimos, pero ya estaba en agenda.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones.

Sra. Salas Rodríguez: Para que quede ahí.

Sr. López Pacheco: Es solo cambiar el fiduciario que estaba mal nombrando en el acuerdo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta acta]

Sra. Salas Rodríguez: La siguiente es una solicitud para anular tres bonos extraordinarios tramitados por Grupo Mutual Alajuela.

13° Solicitudes para anular tres bonos extraordinarios individuales tramitados por Grupo Mutual

Sra. Salas Rodríguez: El primero es el del señor Feliciano Edwin Ordoñez Jiménez, cédula de identidad 5-0226-0889, quién solicita la anulación en vista de que el señor Ordoñez falleció el 21 de julio del 2025; el siguiente es de Gerardo Carlos Salas Chavarría, cédula de identidad 5-0149-0932, la anulación se solicita debido a la decisión del cliente no continúa con el trámite; el siguiente caso es el de Yarenis Gabriela Méndez Acuña, cédula de identidad 1-1310-0644, se solicita debido a que el vendedor transfirió el lote a otra persona. Eso serían los casos de anulación.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones.

Director Alvarado Herrera: Aprobados 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° 10** que se anexa a esta acta]

Sra. Salas Rodríguez: El siguiente es anular un bono extraordinario tramitado por Mucap.

14° Solicitud para anular un bono extraordinario individual tramitado por MUCAP

Sra. Salas Rodríguez: El caso es el de Elida Edith Castillo Chavarría, cédula de identidad 1-0652-0007, se desintegró el núcleo familiar producto de una medida administrativa adoptada por el Patronato Nacional de la Infancia, mediante el cual se le retiró la custodia de las personas menores de edad a la señora Castillo Chavarría. Eso sería.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones.

Director Alvarado Herrera: 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° 11** que se anexa a esta acta]

Sra. Salas Rodríguez: El siguiente es una anulación de bono extraordinario tramitado por Coopealianza.

15° Solicitud para anular un bono extraordinario individual tramitado por Coopealianza, R.L.

Sra. Salas Rodríguez: El caso es de Humberto Quesada Castillo, cédula de identidad 1-0339-0564, solicita la anulación en vista de que el cliente no va a seguir más con el trámite de bono, la constructora indica que uno de los hijos del señor Quesada le construyó ya su vivienda con recursos económicos propios. Eso sería, muchas gracias.

Directora Presidente: Muchas gracias, doña Mariella.

1 **Sr. López Pacheco:** No hay observaciones.

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

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

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

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

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

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

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

11 *****

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Grettel, queda un temita confidencial.

13 **Directora Presidente:** ¿Y cómo estamos con los otros temas, qué nos queda en
14 agenda?

15 **Sr. López Pacheco:** La aprobación de la memoria anual, que está don Ronald
16 Espinoza esperando.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso son como 15 minutos, 20 minutos de exposición.

18 **Directora Presidente:** Son las 7, démosle con el confidencial.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** A don Ronald ya lo liberamos, pero a Margoth no.

20 **Directora Presidente:** ¿Margoth para qué?

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Para ver el tema confidencial.

22 **Directora Presidente:** Ronald me va a matar, pero me urge más ese tema
23 confidencial.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero en todo caso ese tema confidencial,
25 ¿cuándo lo vamos a terminar? es un tema largo.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** A don Ronald ya yo lo liberé, dijimos que ya no íbamos a ver
27 el tema de él, pero posiblemente el de Margoth sí.

28 **Directora Presidente:** Entonces pasemos a Margoth.

29 **Sr. López Pacheco:** Suspendemos la grabación, ¿solo la Junta es?

30 **Directora Presidente:** Solo Directivos.

31 *****

32
33 **16° Tema confidencial de la Junta Directiva**

34
35 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema
36 Financiero Nacional para la Vivienda la Junta Directiva sesiona únicamente con
37 sus miembros y la señora Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa.

1 Por consiguiente, se retiran de la sesión los señores Muñoz Caravaca, Ávalos
2 Rodríguez, González Zumbado, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose
3 por consiguiente la grabación de la sesión]

4 *****

5

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

7 *****

8

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 18-2026
DEL 16 DE MARZO DE 2026

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio BANHVI-SGF-OF-0027-2026, del 12 de marzo de 2026, la Subgerencia Financiera somete a la aprobación de esta Junta Directiva, una propuesta para disponer los Resultados Acumulados del período 2025, por un monto de ¢8.963,5 millones, para futuras capitalizaciones, de conformidad con lo indicado por el Departamento Financiero – Contable en el oficio BANHVI-DFC-OF-040-2026, del 05 de marzo de 2026.

Segundo: Que según indica el Departamento Financiero – Contable en dicho informe, la referida propuesta se plantea en apego a lo establecido en la política institucional PO-INST-GRI-010 y tiene el objetivo fundamental de mantener una base patrimonial suficiente para el cálculo del límite de crédito, de forma tal que las colocaciones de recursos siempre se mantengan por debajo del límite establecido en la normativa, equivalente al 20% del capital ajustado.

Tercero: Que con vista de la información suministrada, esta Junta Directiva estima que la propuesta de la Administración es razonable y se ajusta a las necesidades e intereses de este Banco y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, razón por la cual, lo procedente es acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Subgerencia Financiera en el informe adjunto al oficio BANHVI-SGF-OF-0027-2026.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la asignación de los Resultados Acumulados del período 2025, por un monto total de ¢8,963,534,130.05 (ocho mil novecientos sesenta y tres millones quinientos treinta y cuatro mil ciento treinta colones con 05/100), para futuras capitalizaciones, según lo propuesto por la Subgerencia Financiera y el Departamento Financiero – Contable en los oficios BANHVI-SGF-OF-0027-2026 y BANHVI-DFC-OF-040-2026 respectivamente.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

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

Segundo: Que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del citado Reglamento, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutual), mediante oficio C-001-DE-2026, del 19 de enero de 2026, solicita el incremento al acceso a la garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y del Estado para sus captaciones a plazo y a la vista, para lo cual remite la información pertinente.

Tercero: Que según el análisis efectuado por la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), remitido a la Gerencia General de este Banco mediante oficio BANHVI-DFNV-OF-0056-2026, del 16 de febrero de 2026, concluye que el Grupo Mutual cumple con los requisitos correspondientes para acceder la garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y del Estado, por lo que se recomienda autorizar a dicha entidad, un incremento máximo de captación por un monto de ¢81.733,3 millones, para una captación total de ¢984.466,4 millones, la cual incluye principal e intereses.

Cuarto: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0121-2026, del 18 de febrero de 2026, la Gerencia General avala lo dictaminado por la Dirección FONAVI y, por consiguiente, recomienda su aprobación.

Quinto: Que conocidos y suficientemente discutidos los informes que al respecto ha presentado la Administración, esta Junta Directiva considera procedente autorizar al Grupo Mutual un incremento máximo de captación con garantía del Estado, por el monto recomendado en el citado informe de la Dirección FONAVI.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para que incremente su captación máxima con garantía del BANHVI y del Estado, por un

1 monto de **¢81.733,3 millones**, alcanzando un monto máximo de captación total
2 de **¢984.466,4 millones**, incluyendo principal e intereses.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 *****

6 **ACUERDO N°3:**

7 De conformidad con lo recomendado por la Gerencia General en el oficio
8 BANHVI-GG-OF-0186-2026, del 12 de marzo de 2026, se autoriza el cierre del
9 Banco durante el período comprendido entre el lunes 30 de marzo y el miércoles
10 01 de abril de 2026, de forma tal que las labores normales se concluyan el viernes
11 27 de marzo y se reinicien el lunes 06 de abril de 2026, ya que los días 02 y 03 de
12 abril son feriados.

14 Consecuentemente, la Administración deberá aplicar a cada funcionario tres
15 días de vacaciones y el disfrute de los feriados de ley, y solamente se
16 mantendrán laborando, los días que corresponda, aquellos funcionarios
17 involucrados en procesos o instancias que así lo requieran según la
18 conveniencia institucional, así como los que no posean días de vacaciones
19 disponibles para su disfrute.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 *****

23 **ACUERDO N°4:**

24 De conformidad con lo recomendado por la Subgerencia Financiera en la
25 presente sesión, se autoriza a la Administración para que los recursos disponibles
26 del FOSUVI para el año 2026, provenientes de otras fuentes diferentes a los fondos
27 del FODESAF para el año en curso, por un monto aproximado a los ¢2.700
28 millones, sean aplicados en su totalidad al financiamiento, vía artículo 59 de la
29 Ley 7052, de bonos individuales de vivienda.

30 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

31 *****

33 **ACUERDO N°5:**

34 **Considerando:**

35 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0180-2026, del 10 de marzo de
36 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta
37 Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0046-2026 de la Dirección FOSUVI, que
38 contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para
39 la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá), para financiar

actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, ubicado en el distrito San Isidro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 90-2021, del 06 de diciembre de 2021.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto total de ₡889.823,28, para cubrir el reajuste de avance de obras de los meses de noviembre y diciembre del 2025, conforme lo verificado y avalado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha documentado– el financiamiento adicional es necesario para garantizar el adecuado desarrollo de las obras y además se ha verificado no solo la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada, sino también la viabilidad legal de la propuesta. No obstante, acogiendo lo recomendado en la presente sesión por la Asesoría Legal, se estima oportuno hacer ver a la entidad autorizada que vele porque las eventuales futuras solicitudes de reajuste de precios de este proyecto de Bono Colectivo, sean tramitadas dentro los plazos establecidos en la Ley General de Contratación Pública.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de Bono Colectivo Tierra Prometida, un financiamiento adicional por un monto total de **₡889.823,28** (ochocientos ochenta y nueve mil ochocientos veintitrés colones con 28/100), para cubrir el reajuste de avance de obras del proyecto durante los meses de noviembre y diciembre de 2025, según el detalle que se consigna en el informe BANHVI-DF-IN-0046-2026 de la Dirección FOSUVI.

2) Se le hace ver a la entidad autorizada la importancia de velar porque las eventuales futuras solicitudes de reajuste de precios de este proyecto de Bono Colectivo, sean tramitadas dentro los plazos establecidos en la Ley General de Contratación Pública.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-0179-2026, del 10 de marzo de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0047-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas en el proyecto de vivienda Ámbar II, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, cuyo financiamiento fue aprobado mediante acuerdo N° 1 de la sesión 24-2024, del 1° de abril de 2024.

Segundo: Que, en dicho informe, la Dirección FOSUVI concluye que, con base en los argumentos señalados por Grupo Mutual para justificar el monto requerido, recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto total de ¢5.776.593,51 para cubrir gastos administrativos derivados de anteriores ampliaciones de plazo en el proyecto, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0047-2026. No obstante, según lo discutido en la presente sesión, por un tema de publicidad registral y legalidad, para garantizar la correcta anotación del monto real de los subsidios, se estima pertinente girar instrucciones a la entidad autorizada para que proceda a modificar en escritura pública los montos de los bonos familiares de vivienda de las familias beneficiarias, de conformidad con el monto del financiamiento adicional aprobado en esta resolución.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto habitacional Ámbar II, un financiamiento adicional por la suma total de ¢5.776.593,51 (cinco millones setecientos setenta y seis mil quinientos noventa y tres colones con 51/100), para cubrir gastos administrativos derivados de anteriores ampliaciones de plazo en el proyecto, según el detalle que se consigna en el informe BANHVI-DF-IN-0047-2026 de la Dirección FOSUVI.

2) Por un tema de publicidad registral y legalidad, para garantizar la correcta anotación del monto real de los subsidios, se giran instrucciones a la entidad autorizada para que proceda a modificar en escritura pública los montos de los

bonos familiares de vivienda de las familias beneficiarias, de conformidad con el monto del financiamiento adicional aprobado en esta resolución.

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0176-2026, del 10 de marzo de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0042-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., para sustituir un beneficiario del proyecto habitacional Loma Linda, ubicado en el distrito Veintisiete de Abril del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y aprobado mediante el acuerdo N° 7 de la sesión 42-2019, del 03 de junio de 2019.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Coocique R.L., señalando, en resumen, que la familia beneficiaria ha renunciado al proyecto, debido a que logró obtener la donación de un terreno familiar en el cual desea tramitar un Bono para compra de lote y construcción y, por otra parte, que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en el citado informe BANHVI-DF-IN-0042-2026.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la exclusión y anulación del Bono del señor Fidel Jesús Leal Valle, cédula N° 5-0353-0643, como beneficiario del proyecto habitacional Loma Linda, e incluir como beneficiaria de dicho proyecto, a la familia que encabeza la señora Siannet Arrieta Quesada, cédula N° 3-0526-0776.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0100-2026, del 11 de febrero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0028-2026 de la Dirección FOSUVI, que

1 contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Mutual Cartago de
2 Ahorro y Préstamo (MUCAP) para anular una operación de Bono Familiar de
3 Vivienda, aprobada al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
4 Nacional para la Vivienda, en el proyecto habitacional Santa Fe, según lo
5 dispuesto en el acuerdo N° 2 de la sesión 47-2020, del 22 de junio de 2020.

6
7 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la
8 solicitud de la MUCAP, señalando que la operación debe ser anulada debido a la
9 desintegración del núcleo familiar postulado originalmente, y a que la madre ha
10 decidido tramitar un bono individual con sus hijos, en otro sitio y con otra entidad
11 autorizada.

12
13 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta
14 Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación de la Administración
15 en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-IN-0028-2026.

16
17 **Por tanto, se acuerda:**

18 Anular, según lo recomendado por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-
19 IN-0028-2026, la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1026912004, a
20 favor del señor Minor Vinicio Calderón López, cédula de identidad N° 6-0442-
21 0793, en el proyecto habitacional Santa Fe.

22 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

23 *****

24
25 **ACUERDO N°9:**

26 **Considerando:**

27 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0181-2026, del 10 de marzo de
28 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta
29 Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0174-2026 de la Dirección FOSUVI, que
30 contiene la solicitud para corregir el acuerdo N° 4 de la sesión 11-2026, del 19 de
31 febrero de 2026, referido a la aprobación del financiamiento para la compra del
32 terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 200
33 viviendas en el proyecto habitacional Riberas del Tempisque, ubicado en el
34 distrito Palmira del cantón de Carrillo, provincia de Guanacaste, actuando Grupo
35 Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada.

36
37 **Segundo:** Que según lo indica la Dirección FOSUVI en dicho informe, se requiere
38 modificar parcialmente el apartado N° 16 del citado acuerdo, en lo
39 correspondiente a las partes del Contrato de Fideicomiso, para que se lea

correctamente que el Fiduciario es *Intermanagent Costa Rica*, en lugar de IMPROSA.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración y, por consiguiente, lo que procede es modificar el referido acuerdo N° 4 de la sesión 11-2026, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0174-2026.

Por tanto, se acuerda:

Modificar el apartado N° 16 del acuerdo N° 4 de la sesión 11-2026, del 19 de febrero de 2026, para que en lo correspondiente a las "Partes del Contrato de Fideicomiso" se lea correctamente que el Fiduciario es *Intermanagent Costa Rica*.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°10:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0099-2026, BANHVI-GG-OF-0101-2026 y BANHVI-GG-OF-0102-2026, todos del 11 de febrero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva los informes BANHVI-DF-IN-0030-2026, BANHVI-DF-IN-0029-2026 y BANHVI-DF-IN-0032-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para anular tres operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Segundo: Que en dichos informes, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Grupo Mutual, señalando que las operaciones deben ser anuladas debido a situaciones que no pueden ser corregidas, relacionadas, en resumen, con la venta del lote que había sido postulado, la decisión de no continuar con el trámite, y el fallecimiento del beneficiario.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación de los respectivos bonos de vivienda, en los mismos términos planteados en los

citados informes BANHVI-DF-IN-0030-2026, BANHVI-DF-IN-0029-2026 y BANHVI-DF-IN-0032-2026.

Por tanto, se acuerda:

Anular, según lo recomendado por la Dirección FOSUVI en los informes BANHVI-DF-IN-0030-2026, BANHVI-DF-IN-0029-2026 y BANHVI-DF-IN-0032-2026, las siguientes cuatro operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas actuando como entidad autorizada Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo:

Nombre	N° de cédula	N° de Bono	N° de acuerdo	Monto (c)
Gerardo Carlos Salas Chavarría	501490932	1050128093	1 de la sesión 36-2025	18,449,100.00
Feliciano Edwin Ordoñez Jiménez	501260889	1051703093	5 de la sesión 40-2025	14,208,282.70
Yaneris Gabriela Méndez Acuña	113100644	1050108093	1 de la sesión 04-2026	17,638,480.32

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°II:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0131-2026, del 19 de febrero de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0037-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 1 de la sesión 02-2026, del 12 de enero de 2026, a favor de la señora Elida Edith Castillo Chavarría, cédula de identidad N° 2-0652-0007.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de la MUCAP, señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido a la desintegración del núcleo familiar, para lo cual se cuenta con la respectiva solicitud de anulación suscrita por la beneficiaria.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-IN-0037-2026.

Por tanto, se acuerda:

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1044488004, por un monto de ₡18.413.774,69, aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 02-2026, del 12 de enero de 2026, a favor de la señora Elida Edith Castillo Chavarría, cédula de identidad N° 2-0652-0007.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°12:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0175-2026, del 10 de marzo de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0049-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopealianza R.L. para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 1 de la sesión 19-2024, del 11 de marzo de 2024, a favor de la señora Ana Miray Marín Calderón, cédula de identidad N° 6-0140-0872.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Coopealianza R.L., señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido a que la Municipalidad de Pérez Zeledón denegó formalmente el uso de suelo para la construcción de la vivienda, por estar en una zona de protección topográfica.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-IN-0049-2026.

Por tanto, se acuerda:

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1015720088, por un monto de ₡13.801.561,40, aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 19-2024, del 11 de marzo de 2024, a favor de la señora Ana Miray Marín Calderón, cédula de identidad N° 6-0140-0872.

Acuerdo Unánime y Firme.-

1

2

3

4

Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Grettel Vega Arce
Presidente Junta Directiva

5

6