

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 21-2026**

5 **DEL 26 DE MARZO DE 2026**

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

7

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

14

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

20

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

24

25 Ausente con justificación: Guillermo Alvarado Herrera, Director.

26 *****

27

28 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

29

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

31 1°. Solicitud de financiamiento para el proyecto Cerro Verde, etapa II. (Oficio
32 BANHVI-GG-OF-0226-2026)

33 2°. Propuesta de plan de acción para la atención de debilidades señaladas por
34 la SUGEF en el estudio remitido mediante Resolución SGF-0131-2026; y
35 evaluación conjunta del desempeño de la Junta Directiva.

36 *****

37

38 **1° Solicitud de financiamiento para el proyecto Cerro Verde, etapa II.**

39

BORRADOR

[Se incorporan a la sesión los señores Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI; Esteban Serrano Chavarría y Sebastián Barahona Martínez, funcionarios del Departamento Técnico; y Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General. Al ser las 15 horas con treinta y un minutos, se retira de la sesión la Directora Ulibarri Pernús]

Directora Presidente: Esa es la propuesta agenda, hoy tenemos tres puntos nada más, el tema de financiamiento para el proyecto Cerro Verde, la propuesta de plan de acción que va para la SUGEF y la evaluación conjunta del desempeño de la Junta Directiva. Entonces iniciemos con Cerro Verde, don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Ya tengo a Mariella presente y a Sebastián, que son los que van a presentar el proyecto. Buenas tardes, Mariella y Sebastián ¿cómo están?

Sra. Salas Rodríguez: Buenas tardes, ¿cómo están todos?

Sr. Ávalos Rodríguez: Un temita nada más, perdón, don Walter. Nada más nos faltan algunos Directivos que nos envíen la evaluación, entonces si nos pueden ayudar sería importantísimo para tenerlo consolidado.

Sr. López Pacheco: Faltan dos nada más.

Sr. Ávalos Rodríguez: No sé don David, ahí tal vez me hacen recuento.

Directora Presidente: La Ministra se portó mal y no hizo la tarea, lo acepto públicamente.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Quiénes no lo han hecho, no lo podemos consolidar con los que estamos?

Sr. Ávalos Rodríguez: Ya lo tenemos consolidado, pero son tres nada más, entonces son muy pocos.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Cómo que somos tres nada más? Marcos dice que lo mandó, yo lo mandé, Eloísa lo mandó y Guillermo lo mandó, ya ahí habría cuatro.

Director Arrieta Berrocal: Y yo también lo mandé.

Directora Presidente: Yo lo puedo mandar en un ratito.

Sr. Ávalos Rodríguez: Listo, igual lo que podemos hacer es ver lo que tenemos, ¿más o menos qué es lo que estamos haciendo?, al final lo único que estamos haciendo es consolidar todo lo que ustedes están diciendo en una sola evaluación y entonces ahí estaríamos ya cumpliendo y si el acuerdo es que recibida las evaluaciones se consolidan, se puede ya hacer la divulgación oficial, ese podría ser el acuerdo, entonces ahí lo podemos ver en su momento.

Directora Barrantes Castegnaro: Perdón, Luis, es que en su momento es ya, entonces por eso quiero saber cuál falta.

Directora Presidente: No, pero faltó yo, denme un chancecito para mandarla, es el último punto de agenda, lo estoy terminando.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero alguien más falta.

BORRADOR

1 **Sr. López Pacheco:** Sí, don Julián.

2 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Ya les digo aquí quién nos hace falta.

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Hay un error aquí, que es el que quisiera
4 aclarar.

5 **Sr. López Pacheco:** Tenemos cinco, solo falta doña Grettel y el de don Julián.

6 **Directora Presidente:** Tenían que ser los del Gobierno.

7 **Director Arias Varela:** Es que hicimos una en conjunto, Grettel lo pasa.

8 **Director Arrieta Berrocal:** A mí no me metan en ese saco, que luego me regañan,
9 doña Grettel.

10 **Director Carazo Campos:** Don Miguel eso, salgase del tarro. Bueno, avancemos
11 y ahí mientras don Julián y doña Grettel lo van haciendo ahí en el camino.

12 **Director Arias Varela:** Ya lo voy a hacer.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Es muy rápido.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, es rapidísimo, es una cosa que se hace en
15 15 minutos.

16 **Directora Presidente:** Sí, por eso, avancemos con Cerro Verde y ya les llega el de
17 nosotros, don David, somos responsables todos.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Listo, mientras los compañeros cargan la presentación,
19 nada más para recordar que Cerro Verde, esta es una segunda etapa en un
20 terreno BANHVI, dentro de las prioridades que se tienen establecidas para
21 aprobación de proyecto, precisamente va el terreno BANHVI va entre las
22 primeras, después de radicación de precario va terreno BANHVI.

23 Entonces hoy vamos a presentar a través de Mariella, Sebastián y por ahí anda
24 también en gira, pero también va a estar Esteban, vamos a presentar el proyecto
25 Condominio Residencial Vertical Cerro Verde la segunda etapa, sin más
26 preámbulo le cedo la palabra a mis compañeros de FOSUVI, para que hagan la
27 presentación correspondiente.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, aquí nada más para poner en contexto, este proyecto
29 así como lo dijo don Walter, es en terreno BANHVI, son dos condominios en donde
30 las áreas públicas se tramitaron como una urbanización, entonces al inicio se
31 tramitó como una urbanización de condominios, entonces tenemos que todos
32 los juegos infantiles, la parte del tratamiento de las aguas residuales, las calles y
33 todo eso sí va a ser público; y después hay dos fincas principales que se dividen
34 en la primera etapa, que sería el primer condominio y ahora esta segunda etapa
35 que sería el segundo condominio.

36 Esta segunda etapa corresponde a 80 soluciones habitacionales, el sistema
37 constructivo es el mismo utilizado para la primera etapa, igual los modelos de
38 vivienda son exactamente iguales y sería como más bien una continuación de
39 lo que se ha venido construyendo y desarrollando en obra, que en este momento

BORRADOR

1 está bastante avanzado, ya ronda alrededor del 80% de avance la primera,
2 entonces ahora voy a cederle la palabra a los compañeros del Departamento
3 Técnico, para que avancen con la presentación detallada, gracias.

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey, primero que nada, buenas tardes a todos.

5 Como lo indicaba mi compañera Mariella, efectivamente eso es una segunda
6 etapa de un proyecto que ya ustedes conocen que se está desarrollando; la
7 primera etapa corresponde a 120 soluciones habitacionales y la segunda etapa,
8 como le indica aquí la diapositiva, son 80 soluciones en construcción de vivienda
9 vertical.

10 Aquí básicamente, es modalidad S-01, es una combinación de la etapa anterior
11 y en este caso en particular tenemos que el costo total del proyecto es
12 ₡3.042.000.000 (Tres mil cuarenta y dos millones de colones) para una solución
13 promedio de ₡38.020.000 (Treinta y ocho millones veinte mil colones); el tiempo
14 de ejecución, en este caso, sería de 45 meses en total.

15 Igual que en los proyectos anteriores, en este caso, optamos por presentarles un
16 video, donde ustedes lograrán ver de manera gráfica en qué corresponde al
17 proyecto ya completo como tal de esta segunda etapa... si gusta, Sebastián, lo
18 puedes proyectar, por favor.

19 [Proyección de video]

20 Recordemos que este, al ser un proyecto S-01, tenemos todo lo que corresponde
21 a infraestructura, señalización, todo lo que corresponde a la infraestructura vial,
22 juegos infantiles, áreas comunales, áreas recreativas, en este caso es un
23 desarrollo en vertical; tenemos edificaciones de tres niveles y una edificación de
24 dos niveles para un total de 80 soluciones habitacionales.

25 Como lo he comentado en sesiones anteriores, aquí es importante indicar que
26 efectivamente este proyecto para ser presentado ante ustedes la Junta
27 Directiva, ya ha cumplido con toda la verificación de los anexos para un proyecto
28 S-01... en este caso el formulario está completo; tenemos planos visados y
29 permisos prácticamente tramitados en la Municipalidad; contamos con el apoyo
30 de la Municipalidad, inclusive para este proyecto en específico hemos realizado
31 varias sesiones, en las cuales ha participado también la Municipalidad y el
32 Concejo tiene conocimiento; viabilidad ambiental, obviamente aquí es un tema
33 importante de resaltar que ya tenemos una etapa uno ahorita en construcción,
34 por ende, muchos de esta documentación prácticamente es una renovación o
35 una continuación de la etapa uno; tenemos disponibilidad eléctrica; tenemos en
36 el tema disponibilidad potable, aquí contamos con capacidad hídrica; tenemos
37 planos constructivos; tenemos todo el presupuesto firmados y avalados por los
38 profesionales y fiscal de inversión; tenemos lo que son las especificaciones
39 técnicas; el cronograma físico-financiero; plano catastro, recordemos que esto

BORRADOR

es una finca BANHVI, que se está desarrollando como proyecto de maduración; tenemos el avalúo; tenemos la opción de venta; tenemos los estudios de suelos debidamente con todas las recomendaciones incluidas dentro del desarrollo del proyecto; tenemos también el análisis de riesgos; recordemos que esta es una segunda etapa y le hemos llevado el curso a lo que son los riesgos presentados en la primera etapa y es importante mencionar que en ninguno se ha materializado durante el proceso constructivo.

Adicionalmente, tenemos el dictamen técnico de la entidad autorizada; el estudio legal, analizado por nuestra dependencia legal y tenemos los beneficiarios del proyecto; información del constructor, en este caso Mar Azul, que ya es una empresa que ya tiene recorrido en el Sistema y ha tramitado varios proyectos e incluso ahorita se encuentra activa con varios proyectos en proceso y tenemos también la verificación del PAS, que esto también le corresponde a mi compañero Alejandro y según la sesión interna que hemos tenido, efectivamente también cumple a cabalidad con los requisitos.

Acá algunos de los ejes temáticos que vamos a considerar en esta presentación, el tema de ubicación de servicios, el eje social y de población, el eje temático y financiero, también tenemos el manejo de riesgos, el criterio legal y las conclusiones y recomendaciones.

Acá tenemos, como lo habíamos mencionado en la etapa uno, la ubicación privilegiada que tiene nuestro proyecto, el proyecto se ubica en la provincia de Cartago, en el cantón y distrito de Paraíso, específicamente se ubica de la gasolinera Serpasa, 500 metros al norte, 500 metros oeste y 400 norte... como ustedes pueden ver, aquí lo resaltamos en rojo, prácticamente es una extensión de lo que es el cuadrante urbano, el proyecto es importante mencionar que se encuentra dentro del plan regulador, este todavía tiene la capacidad o la densidad definida para poderse desarrollar con la cantidad de viviendas que tenemos actualmente, de ahí la importancia que se transmite el proyecto lo antes posible debido a que si llegamos a mayo y el proyecto no se ha tramitado, podríamos sufrir una baja en la densidad, de los 80 que estamos ahorita tramitando, podría bajar prácticamente a 30 soluciones si no se tramita el proyecto en un tiempo prudencial.

Acá tenemos un poco más de ampliación de lo que corresponde al entorno inmediato, tenemos que las familias tendrán fácil acceso a lo que es transporte público, centros educativos, centro de salud, lugares recreativos, instituciones del Estado, comercio en general; el proyecto se encuentra prácticamente a 1 kilómetro de distancia del puro centro de lo que es el poblado, prácticamente a radio de 1 kilómetro tendríamos lo que es el parque, todas las fuentes de trabajo, tendríamos todos los accesos a todos los servicios esenciales; el tema de la Caja

BORRADOR

1 Costarricense, CEN-CINAI, red de cuido, escuelas, colegios, plazas de deportes,
2 parques, ludos infantiles, iglesias católicas, tenemos el ICE, tenemos el AyA,
3 Municipalidad prácticamente ahí a 800 metros, la terminal de buses que
4 prácticamente está 600 metros, la sede de la UCR, tenemos restaurantes,
5 estación de servicio. Como pueden ver, prácticamente se cubren todos los
6 servicios esenciales para lo que es el poblado.

7 Acá tenemos más en específico, para que ustedes tengan una idea y se logren
8 ubicar, que en la clínica de la Caja, CEN-CINAI y lo que es la red de cuido,
9 prácticamente en un radio de 1 km lo tenemos cubierto; escuelas y colegios
10 kilómetro y medio; tenemos lo que es la plaza de deporte, zonas recreativas a
11 menos de 1 kilómetro; tenemos lo que son otras facilidades comunales como
12 iglesia, servicios esenciales, Municipalidad a menos de 1 kilómetro; la terminal de
13 buses a 800 metros y comercio en general prácticamente a un radio de 600
14 metros ya tendríamos todos los servicios.

15 Acá tenemos un poco de las fotografías del equipamiento urbano, eso fueron
16 fotografías tomadas durante la visita que se realizó al sitio... acá algunas
17 fotografías de lo que es el comercio general y servicios y aquí algunas fotografías
18 de la primera etapa del proyecto que íbamos a desarrollar, recuerden que está
19 ya la segunda etapa, pero estas son fotografías de la finca aun sin desarrollar.

20 Más adelante vamos a ver algunas fotografías ya con el proceso de
21 desarrollo, que también ha sido parte de la revisión continua del Departamento
22 y de inspección, y podemos indicar que ahorita el proceso constructivo de la
23 primera etapa más o menos ronda lo que son el 60/70% de desarrollo, los
24 edificios ya están prácticamente terminados, prácticamente acabados.

25 Acá algunas fotografías, como les comentaba, de lo que es la primera etapa,
26 obviamente está muy relacionada con nuestra segunda etapa, esto debido a lo
27 que explicaba Mariella al inicio, de que el proyecto se conceptualizó para ser
28 desarrollado con un conjunto residencial, aquí lo más importante y relevante...
29 bueno, adicional de que la infraestructura, como pueden ver a un 58,42%,
30 prácticamente un 60% y las viviendas prácticamente de un 91%, cerca de un 85%
31 de avance a lo que es el 12 de marzo de 2026 y aquí un punto importante es que
32 este proyecto en específico es el primero que se tramitó, de manera que los
33 edificios queden como condominio y que lo que son calles, juegos, áreas
34 recreativas y plantas de tratamiento van a ser entregados como áreas públicas.
35 Entonces en esa parte como ustedes pueden ver, fue un gran trabajo que se
36 realizó en conjunto con el desarrollador, para llegar a encontrar una solución en
37 la cual el BANHVI no tuviera que estar al pendiente de lo que es el mantenimiento
38 y demás, mientras entregaba el tema de condominio para el mantenimiento de
39 las zonas recreativas y demás, esto también es un gran avance de proyectos en

BORRADOR

esta modalidad, en el cual ya el BANHVI no se va a tener que hacer cargo de estar luego viendo que la reciben o no la planta de tratamiento y las áreas de juegos y áreas públicas en general.

Acá tenemos que también es un tema relevante e importante, aquí tenemos una empresa ya consolidada que da respaldo al tema de lo que es respaldo profesional en la parte constructiva, en este caso es la constructora Mar Azul SA, el representante legal es Allan Francisco Calvo Muñoz, la empresa tiene más de 20 años en el mercado, construyendo y en el Sistema tiene amplio recorrido, con la mayoría de los proyectos con éxito, inclusive en este momento están colaborando en lo que son proyectos que han tenido cierto rezago y debido a la curva de aprendizaje que han tenido a través del tiempo, la responsabilidad y el récord que han tenido en el proceso constructivo, en algún momento se les ha otorgado la posibilidad de que nos colaboren en terminación de proyectos con ciertos temas conflictivos y que han sido la empresa que mejor nos ha colaborado en esas situaciones. En este caso en específico, ellos se encuentran desarrollando Cerro Verde en este momento, 120 soluciones habitacionales; están colaborando en la terminación y en la reactivación del proyecto Vistas del Miravalles con 150 soluciones habitacionales y también están con el tema de Valle Real en Orotina, un proyecto S-02, que son 107 soluciones habitacionales.

Acá tenemos lo que es el diseño sitio de los edificios que vamos a construir, como pueden ver, son los primeros edificios los que se encuentran en la parte superior, que son seis edificios, estos serían torres de tres niveles y un solo edificio, que es el que está en la parte inferior, que es un edificio de dos niveles.

Acá lo que queremos indicar es que los primeros seis edificios tienen un total de 12 soluciones habitacionales por cada uno y el edificio de dos niveles tiene ocho, eso nos sumaría el total de 80 soluciones habitacionales, todo el desarrollo cuenta con los permisos vigentes y listo para construir.

Acá tenemos la primera etapa, como pudieron ver también en las fotografías de avance, la primera etapa corresponde a esta franja de edificios que en total eran 10 edificios que se desarrollaron en la primera etapa, para 120 soluciones habitacionales y en la segunda imagen pueden ver lo que correspondería a la segunda etapa, que este sería los siete edificios en total, que corresponden a las 80 soluciones habitacionales y el proyecto completo, como lo pueden ver acá en el render, correspondería a 200 soluciones habitacionales, todas en un desarrollo en vertical y debidamente conformado con su planta de tratamiento, juegos infantiles, zona de calles, área comunal, todo debidamente complementado y tramitado según las directrices y los requisitos vigentes en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

BORRADOR

1 Acá tenemos el diseño sitio y como pueden ver, lo que sería la primera etapa que
2 está resaltado en color azul y la segunda etapa los edificios resaltados en color
3 gris.

4 Acá tenemos la descripción general del proyecto, un área total del proyecto de
5 21.505 metros cuadrados, el área promedio en este caso de las filiales es de 7.603
6 metros cuadrados, este dato no es tan relevante debido a que la configuración
7 es en vertical; sin embargo, es importante mencionarlo.

8 La empresa propone inicialmente realizar obras de infraestructura urbanística
9 para construir siete lotes, el lote uno y dos residencial comercial, el lote tres
10 destinado a áreas verdes, así fue como se tramitó... el lote cuatro, ubicación de
11 planta de tratamiento de aguas residuales, el lote cinco destinado a parques, el
12 lote seis destinado a facilidades comunales y el lote siete destinado a lo que son
13 juegos infantiles.

14 También acá como parte de la inspección, tenemos que actualmente se está
15 construyendo la primera etapa del proyecto, que tiene como objetivo final la
16 conformación de un condominio con 10 edificios de tres niveles cada uno, con
17 cuatro soluciones habitacionales por nivel, para un total de 12 soluciones por
18 edificio y para un total de 120 soluciones y la etapa dos en esta oportunidad se
19 estaría desarrollando un condominio de lote número dos, esta etapa se está
20 tramitando con calle pública, parques, facilidades comunales y planta de
21 tratamiento de aguas residuales.

22 Las 80 soluciones se distribuyen en seis torres de tres pisos cada una, una con
23 cuatro apartamentos por piso y una torre con dos pisos, serán 50 soluciones tipo
24 núcleo regular, 16 soluciones núcleo numeroso y 3 con adecuaciones para adulto
25 mayor y 5 con adecuaciones para personas con discapacidad.

26 Con respecto al agua potable, aquí sí es importante indicar que se encuentra
27 con la nota de certificación de capacidad hídrica, la 571-2025 del 9 de setiembre
28 del 2025, mediante el cual se confirma la existencia y capacidad hídrica
29 suficiente para el proyecto.

30 La disponibilidad de agua está condicionada a la ejecución de un pozo propio,
31 en este caso este financiamiento ya fue aprobado en una sesión anterior, en la
32 cual ya se aprobó lo que es la perforación del pozo y en esta segunda etapa se
33 va a cubrir todo lo que es el equipamiento del pozo, para darle ya el
34 complemento final para que el pozo entre en funcionamiento.

35 El desarrollador asume la perforación y el equipamiento del pozo, a través del
36 acuerdo número 4 de la sesión 57-2025 del 18 de setiembre del 2025, como les
37 comenté recientemente... fue aprobado con un financiamiento adicional para la
38 perforación del pozo de agua potable, por un monto de ₡154.000.000 (Ciento
39 cincuenta y cuatro millones de colones) y adicionalmente es importante indicar

BORRADOR

que se cuenta con un estudio geofísico, identificando un sitio viable dentro de una propiedad municipal para la perforación; la expectativa para este pozo, según estudio, es de un caudal de 10 litros por segundo, de este caudal se va a usar prácticamente menos de la mitad para lo que es el desarrollo de la segunda etapa, sin embargo, eso también sirve que de manera de contingencia por futuras condiciones de baja cantidad de agua también en el cantón.

Entonces este pozo va a llegar a reforzar también el tema de alguna situación de la primera etapa, si fuera el caso, pero recordemos que la primera etapa sí tenemos ya la capacidad disponible de agua potable.

Dentro de los ya aprobados se incluye los estudios, permisos de perforación, encamisado, pruebas de aforo, el plazo para la ejecución técnica de la perforación y habilitación del pozo de agua es de 6 meses, actualmente se encuentra en proceso la importación de lo que son los materiales y estamos dentro del cronograma de ejecución todavía.

Se estima la necesidad de 1 litro por segundo por cada 50 soluciones habitacionales, por lo tanto, se estaría abasteciendo por completo lo que es la segunda etapa, las 80 soluciones habitacionales y se estaría reforzando para la primera etapa las 120 soluciones habitacionales, esto como lo comenté anteriormente, ya con estudios y ya incluso por varias revisiones de las capacidades instaladas alrededor de nuestro proyecto, esto es lo que nos indica también la Municipalidad y se estaría generando un beneficio directo para la población de Paraíso en general por el caudal restante.

Con respecto al uso de suelo, como les indicaba aquí al inicio, tenemos que el uso de suelo se emitió con el certificado de uso del expediente 2026-035 con fecha del 12 de febrero de 2024, en cumplimiento al plan regulador del cantón de Paraíso, donde se estableció el uso conforme para la zona residencial de alta densidad y en mayo de 2024, a través del oficio 24-2024 se comunica sobre la modificación del plan regulador del cantón de Paraíso informando sobre el transitorio uno y se indica lo siguiente, los certificados de uso de suelo emitidos anteriormente tienen una vigencia de 12 meses, de aquí la relevancia e importancia obviamente que este proyecto se transmite a corto plazo, porque después de publicado este plan regulador, excepto para aquellos casos de proyectos donde dicho certificado de uso de suelo sea parte de un trámite que aún se encuentre sin resolver en la corriente administrativa, en cuyo caso mantendrá su vigencia hasta que se cuente con resolución final.

Entonces aquí la importancia es esta, que nosotros tenemos 12 meses e incluso en algún momento se habló de una extensión, pero importante cumplir con este plazo para poder tramitar el proyecto con la densidad de 80 soluciones habitacionales y no con la reducción tan significativa que tendríamos; esto

BORRADOR

también considera obviamente que es un proyecto en terreno BANHVI y que la densificación obviamente nos genera un beneficio directo en el costo de solución habitacional.

Luego tenemos acá posteriormente mediante el oficio 363-2025 del 15 mayo 2025, se da la respuesta a la empresa sobre la ampliación del transitorio número 6 y se informa sobre la aprobación de la solicitud del transitorio y se indica lo siguiente, en aquellos casos en los que el trámite de permiso para las actividades de obra o proyectos no puede iniciarse en la Municipalidad, antes de la caducidad del certificado de uso de suelo, los interesados tendrán un plazo de 12 meses para inscribir su proyecto como iniciado ante el Departamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Paraíso, siguiendo para estos efectos los procedimientos que determine la propia Municipalidad, por lo tanto, el certificado de uso de suelo, el 2024-035 se mantiene vigente.

Entonces todavía tenemos ese transitorio que nos habilita todavía poder tramitar este proyecto en este momento por 80 soluciones habitacionales.

Sr. Muñoz Caravaca: Se quedó sin audio, Esteban.

Sr. Serrano Chavarría: Perdón, ya ahora sí, ¿estamos aquí en la planta de tratamiento o es de antes?

Sra. Salas Rodríguez: No, aquí, en la planta de tratamiento.

Sr. Serrano Chavarría: Okey, ya había terminado la diapositiva y todo. La Municipalidad de Paraíso mediante el oficio 180-2023 con fecha del 30 de junio del 2023, firmado por el ingeniero Adrián Chinchilla, esto específicamente en lo que es la planta que tratamiento indica lo siguiente, una vez cumplidos los requisitos ya sea recibido por el Ministerio de Salud y también por la Dirección de Urbanismo del INVU y estos entes hayan aprobado los planos respectivos, ya contamos con los servicios correspondientes también, y que cumpla con todo lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana 4240 del 15 de noviembre de 1968 y también el punto dos, indica la nota, una vez construida la planta de tratamiento de aguas residuales del Conjunto Residencial Cerro Verde, a satisfacción de la Municipalidad de Paraíso y los entes anteriormente descritos. Punto tres, una vez cumplido los años de operación eficiente de la planta de tratamiento documentada con eficiencia y con los respectivos reportes de operación, la Municipalidad recibirá la planta de tratamiento de aguas residuales del Conjunto Residencial Cerro Verde para su administración, operación y mantenimiento, en este caso es importante, que inclusive al ser condominio, en este caso en específico, la planta va a ser recibida por la Municipalidad.

Algunos elementos de sostenibilidad y eficiencia del proyecto, acá lo que tenemos básicamente es que el proyecto Cerro Verde tiene algunos elementos

BORRADOR

diferenciadores, el proyecto cuenta con elementos sostenibles en lo que corresponde a ventilación e iluminación natural, todos estos elementos fueron resaltados en la primera etapa, el tema de la ventilación natural que también se incluyó dentro del diseño, el tema de la iluminación natural, también incluido entre los elementos de la aprobación de la primera etapa; las aceras del proyecto contarán con baldosas tipo táctil, que es un tema de accesibilidad que también es importante ir incluyendo en todos nuestros proyectos, esto debido a que obviamente nos vamos a ubicar en una zona donde también la Municipalidad ha ido mejorando esta condición en las diferentes aceras del cantón; entonces es importante que nuestros proyectos ya la incluyan y sean parte de la accesibilidad como tal.

Otros elementos que son importantes resaltar, la eficiencia del uso energético con la instalación de luminarias tipo LED, el diseño de edificios de tres niveles con torres de dos departamentos cuatro por nivel, logrando un uso eficiente del suelo y generando una densidad importante en lo que es un terreno, adicionalmente este proyecto contará con colocación de repellos internos y externos, pintura y puertas internas, esto para también el control de lo que es ventilación cruzada, la utilización de accesorios reductores de caudal tipo airedores en lo que son la grifería como tal y esto en cumplimiento de los nuevos criterios de diseño en todo lo que es relacionado con elementos de sostenibilidad y búsqueda de mejora continua del Sistema.

Acá tenemos la tabla de áreas, aquí lo importante es indicar que el proyecto esto se tramitó cumpliendo con toda la normativa; acá tenemos de los elementos que más hemos tenido cuidado es en el tema de las áreas comunes, que cumplamos con el 10% que es importante, en lo que es elementos recreativos, juegos infantiles, actividades comunales y parque; en el tema de lotes habitacionales correspondiente a un 80% prácticamente y vialidad que corresponde a un 9.5%.

Acá tenemos ya lo que corresponde a montos en general, aquí tenemos lo que es el plan de inversión en el tema de infraestructura, aquí es importante que se incluyeron de entre otras obras el tema de estacionamiento, basureros, taller de mantenimiento, cerramiento, verde perimetral, administración, tenemos lo que es la loseta táctil, el equipamiento del pozo, que es importante como lo indiqué anteriormente, el tanque de agua potable y el equipo sumergible.

Así para el valor total de lo que corresponde a costo de urbanización, tenemos que el monto de costo directo es de ₡362.000.000 (Trescientos sesenta y dos millones de colones) y el IVA de costo directo de ₡47.000.000 (Cuarenta y siete millones de colones).

BORRADOR

Aquí en lo que es el costo ya de lo que son las edificaciones, la construcción de las viviendas implica una serie de rubros necesarios para lo que es este tipo de edificaciones, respecto a los acabados mínimos establecidos en las directrices vigentes, tales como construcción de pasillos, escaleras, puertas de emergencia, ductos electromecánicos, sistemas de detección de incendios y alarmas contra incendios; recordemos que son pisos en vertical, por tanto, tenemos que cumplir también con la normativa de Bomberos... entonces aquí importante son unos montos que también se incluyeron dentro del presupuesto del proyecto y aquí tenemos lo que es la distribución.

Tenemos viviendas tipo A, tipo B, tipo C y tipo D, lo demás se corresponde a áreas de circulación; el tipo A, que es la vivienda estándar, el tipo B, que es el núcleo numeroso, el tipo C, que es vivienda para personas con discapacidad con dos dormitorios y el tipo D, que es vivienda para personas adultas mayores con dos dormitorios. Acá tenemos lo que son las áreas, 46 metros, 54 metros, 54 metros para vivienda con persona con discapacidad, igualmente para persona adulto mayor y tenemos que para el valor total de lo que corresponde a la distribución de los edificios, tenemos que corresponder a 80 soluciones habitacionales para un total de ₡2.177.000.000 (Dos mil ciento setenta y siete millones de colones).

Acá tenemos lo que son las distribuciones, tenemos el edificio típico y tenemos el edificio mixto, ¿a qué nos referimos con el edificio mixto?, al que tiene viviendas también con adecuaciones para persona adulta mayor y también para viviendas de núcleo numeroso, y el edificio mixto es que solo tiene soluciones habitacionales de un solo tipo, en este caso sería viviendas regular y aquí tenemos el plan de inversión general, contamos con un proyecto con un monto total de ₡3.042.000.000 (Tres mil cuarenta y dos millones de colones), que se distribuye de la siguiente manera: Infraestructura ₡746.000.000 (Setecientos cuarenta y seis millones de colones), vivienda ₡2.177.000.000 (Dos mil ciento setenta y siete millones de colones), fiscalización y kilometraje por ₡6.784.000 (Seis millones setecientos ochenta y cuatro mil colones), fiscalización de viviendas por ₡15.000.000 (Quince millones de colones), gastos de formalización por ₡41.000.000 (Cuarenta y un millones de colones) y lo que corresponde a la variable social PAS ₡55.000.000 (Cincuenta y cinco millones de colones).

Acá tenemos lo que es el cronograma del proyecto, tenemos que el plazo de firma de contratos y orden de inicio para 2 meses, plazo estimado de ejecución y conclusión de obras 12 meses, lo que es recepción son 6 meses, plazo estimado para lo que es transformación a condominio y a comodatos 12 meses, plazo de formalización de operaciones 4 meses, devolución de garantías 4 meses, el cierre técnico 3 meses y el cierre técnico en BANHVI 2 meses, para un plazo total de 45 meses.

BORRADOR

Aquí tenemos el ejercicio que hemos venido haciendo en los proyectos, sino que lo que queremos es que ustedes visualicen lo que corresponde a lo que sería el presupuesto en ejecución, un año después de aprobado el proyecto o al menos en el primer trimestre del 2027 y luego en el primer trimestre del 2028.

En este caso tendríamos que, para el primer trimestre, el proyecto según el cronograma de físico-financiero, tendríamos que la ejecución del proyecto estaría en ₡2.465.000.000 (Dos mil cuatrocientos sesenta y cinco millones de colones) y para el 2027 tendríamos una ejecución de ₡519.000.000 (Quinientos diecinueve millones de colones).

Director Carazo Campos: ¿Doña Grettel, puedo consultarle algo a Esteban?

Directora Presidente: Por supuesto.

Director Carazo Campos: Gracias. Esteban, antes que se me olvide, nada más estaba viendo algo porque el cronograma dice que tiene 12 meses para construcción, pero veo que le están metiendo ₡2.400.000.000 (Dos mil cuatrocientos millones de colones) en dos trimestres, si son 12 meses nosotros en 2 meses de contratos casi que llegamos a junio, serán 6 meses de este año que estarían construyendo, casi que 6 meses serían del otro año. Pero le están metiendo ₡2.400.000.000 (Dos mil cuatrocientos millones de colones) y son ₡3.000.000.000 (Tres mil millones de colones), casi que todo lo está metiendo para este año. Entonces no sé los números que hicieron, pero me parece que ₡2.400.000.000 (Dos mil cuatrocientos millones de colones) para 6 meses de construcción, si el proyecto es de 12...

Directora Presidente: Sí, de acuerdo con Marcos; por qué ₡2.400.000.000 (Dos mil cuatrocientos millones de colones), eso es como el 90% del presupuesto.

Director Carazo Campos: De ₡3.000.000.000 (Tres mil millones de colones) es como 80, correcto.

Sra. Salas Rodríguez: Les voy a explicar un poco, porque según el cronograma que hoy nos presentan, los edificios los van a construir entre el tercer trimestre del 2026 y el primer trimestre del 2027, ¿ven la línea esa donde dice vivienda? entonces es donde existe la mayor cantidad de recursos, la mayor cantidad de derogación de recursos cuando estén construyendo los edificios; posteriormente ya en el tercer trimestre del 2027 ya son aspectos de infraestructura, fiscalización y gastos de formalización.

Como ven los montos ya son menores, ₡30.000.000 (Treinta millones de colones)...

Directora Presidente: Mariella, te entiendo por completo, ya entiendo, sí hay cambio de año inclusive, pero ahora yo haría una cosa, yo no le daría desde ya lo que corresponde a vivienda del segundo trimestre, porque eso se le puede asignar en el primer trimestre.

BORRADOR

Sra. Salas Rodríguez: No, estos ₡426.000.000 (Cuatrocientos veintiséis millones de colones) están ya en el otro; esta línea que ven aquí es básicamente el segundo trimestre y cortamos aquí a los ₡2.455.000.000 (Dos mil cuatrocientos cincuenta y cinco millones de colones), llegaríamos hasta aquí.

Estamos pensando en el primer trimestre del 2027 mientras traemos a financiamiento el resto, lo que no queremos es que se vaya a desfinanciar el proyecto y en todos los ejercicios que hicimos también para Riberas y para Zona Azul, lo hicimos de esta manera hasta el tercer trimestre, es decir, estábamos hablando de marzo del 2027.

Esto según este cronograma físico-financiero que es el que monta la empresa, lo valida la entidad autorizada y lo confirma el Departamento Técnico con el análisis que ellos hacen, pero efectivamente la construcción más pesada donde se derogan están en el último semestre 2026 y el primer semestre del 2027.

Director Carazo Campos: Pero otra cosa, ahí en el segundo trimestre está metiendo ₡100.000.000 (Cien millones de colones) de infraestructura y el cronograma dice que son dos meses de formalización, estamos abril... se va abril y mayo, casi junio y yo no creo que vayamos a hacer infraestructura en junio, me parece.

Pero imagínese, infraestructura y mientras arrancan casas, movimientos de tierra y todo para arrancar en junio movimientos de tierra... no sé, esos ₡100.000.000 (Cien millones de colones), ahí los veo como no tan realizables, pero bueno, si ustedes ya lo revisaron bien y todo.

Lo que sí me gustaría, doña Grettel, y con Walter lo hemos hablado es igual que para todos, si el avance no va haciendo lo que está por mes o por trimestre, igual ahí se pueden ir modificando los presupuestos, lo que ha conversado don Walter en algún momento.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, recordemos que el presupuesto nosotros tenemos la obligación de irlo revisando por trimestre, conforme vayamos avanzando también en el año al semestre, analizaremos y veremos, porque si no van ejecutando correctamente tendríamos que reasignar, porque también nos vamos a quedar con esa plata ahí.

Director Carazo Campos: Exacto, está bien, Mariella, perfecto... muchas gracias, Esteban.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Preguntamos al final, Grettel? yo también tengo unas dudas. Pero si quieres las hago al final de la presentación.

Directora Presidente: Okey, perfecto. Continúa, Mariella, gracias.

Sra. Salas Rodríguez: Gracias. Sigamos, Esteban.

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, acá tenemos lo que es el cronograma general de Cerro Verde, justamente lo que estaba preguntando don Marcos, acá tenemos

BORRADOR

lo que es el tema de firma de contratos, el proceso constructivo, que básicamente aquí el tiempo mayor es en el tema ya de conformación del condominio como tal y más que ya el tema de infraestructura está bastante adelantado, ya hubo movimientos de tierras y todo lo demás, entonces aquí el fuerte que faltaría es la construcción de lo que son las edificaciones, que justamente súper importante la acotación que hace don Marcos, de que se podría generar una valoración en el segundo trimestre del año viendo para ver qué tipo de avance van a tener ellos y no generar ese superávit que nos podría afectar a posterior, pero esto sería más o menos el programa general del proyecto, ya con las etapas, la formalización y todo lo que corresponde al cierre del proyecto ya con el cierre técnico y financiero, ya aquí ustedes lo pueden ver. Tenemos lo que es la aprobación y formalización que corresponde y que va a estar durante todo el proceso, luego tenemos lo que es la construcción, el proceso constructivo que según este cronograma llegaríamos a julio del 2026, que lo que sigue es el proceso a un 65% de la infraestructura y la etapa uno a un 95% y ya lo que corresponde a la etapa dos, arrancaría si todo es favorable en abril del 2026 y terminando en abril del 2028.

Entonces aquí ya hay un cronograma donde unificamos etapa uno, etapa dos y también incluimos el tema de los cierres, como pueden ver, prácticamente estaríamos terminando con las etapas en paralelo para que el proyecto sea entregado en su totalidad.

Acá lo que tenemos en relación con los estudios relacionados con el análisis de riesgos, aquí básicamente importante que nosotros siempre pedimos que el informe de riesgos esté entregado por el inspector responsable, firmado y revisado por el fiscal y dentro de los elementos que se incluyeron técnicos, tenemos lo que es la certificación de riesgos antrópicos realizado por la ingeniera Elisa Castro Fernández, el estudio de suelos... todos esos elementos ya fueron revisados y chequeados en la primera etapa, por ende, es una continuación y por eso les comentaba que también ninguno de los elementos de riesgos se han materializado, se mantienen bajos, controlados, debido a que ya llevamos tiempo construyendo en el sitio y no se ha generado ningún tipo de riesgo hasta el momento.

Acá básicamente algunas generalidades con respecto a la finca, que se ubica a 1.3 kilómetros del centro de Paraíso, se inserta en la zona urbana del cantón; la condición natural del terreno, se está desarrollando la etapa uno del proyecto, acceso por calle pública, estado oeste; la topografía es un terreno plano, generalmente con pendiente, geometría y diseño consistentes con el plano.

BORRADOR

1 Con el tema de lo que fue la cimentación de los edificios, básicamente contamos
2 con respaldo del estudio de suelos y con un profesional responsable detrás de lo
3 que son los planos debidamente firmados.

4 Acá en lo que es la amenaza hidrometeorológica, la quebrada que queda
5 contigua al proyecto no genera problemas de capacidad que puedan generar
6 daños o riesgos; en la amenaza volcánica, tiene cerca volcán Irazú, sin embargo,
7 a una distancia lineal aproximada de 15 kilómetros y otros riesgos, no existe la
8 ubicación de tanques de almacenamiento de gas o de combustibles de diversos
9 tipos, líneas de transmisión eléctricas, almacenamiento y manejo de sustancias
10 peligrosas, prácticamente está descartado y como conclusión técnica de sitio el
11 terreno es apto para el desarrollo urbanístico analizado y tiene amplio respaldo
12 técnico para considerar que las condiciones físicas y de riesgo son consideradas
13 manejables.

14 Con respecto a la matriz de riesgo, se contemplaron aquí algunos elementos que
15 están totalmente realmente en la medida descartados o su probabilidad de baja
16 a media, pero tenemos que se valoraron la inundación, la licuefacción, la
17 sismicidad, deslizamiento, contaminación de acuíferos, estabilidad de taludes,
18 adaptación y convivencia comunitaria que ya está abordado por el tema del
19 PAS.

20 Otros elementos, por ejemplo, la gestión de áreas comunes, también abarcado
21 con el tema del PAS, limitaciones económicas para mantenimiento, la resistencia
22 al cambio, todos los elementos que ya de por sí estamos incluyendo lo que es la
23 variable social como tal, los sobrecostos por atrasos que ya está mitigado, es
24 también parte del estudio que hacemos con el tema de la ejecución del
25 presupuesto, el deterioro de obras por vandalismo, el tema que incluimos dentro
26 de la seguridad, cobros de servicios, conflictos entre residentes, también tema
27 incluido en lo que es la parte del PAS como tal.

28 Con respecto a las obligaciones sociales y de ley, tenemos que el Seguro Social,
29 el IMAS, FODESAF y lo que es INA todo corresponde y todo está verificado.

30 En el criterio legal, bueno, la Asesoría Legal de la entidad autorizada remite lo que
31 es el criterio, en este caso la licenciada Yuliana Víquez Ramírez, con fecha del 16
32 de diciembre de 2025, indica que registral no existe ningún inconveniente en
33 inscribir el inmueble para efecto de desarrollo, por lo que no se deberá tomar en
34 cuenta los puntos arriba señalados; por su parte, el Gerente General del Grupo
35 Mutua, Mayela Rojas, mediante el oficio número 1062 del 17 de diciembre de 2025,
36 indica en relación con el proyecto Cerro Verde II, en la provincia de Cartago
37 cantón de Paraíso y distrito de Paraíso en el cual se componen 800 soluciones
38 habitacionales y de acuerdo con la instrucción del oficio JD-071-2019, le informo
39 que se acoge el estudio legal realizado por la entidad Yuliana Víquez Ramírez con

BORRADOR

1 fecha del 16 de diciembre del 2020. Acá le doy la palabra a mi compañero
2 Alejandro para que continúe con el tema del Plan de Acompañamiento Social.

3 **Sr. Jiménez Elizondo:** Muchas gracias, Esteban. Don David, le agradezco si me
4 permite compartir mi pantalla.

5 **Sr. López Pacheco:** Claro.

6 **Sr. Jiménez Elizondo:** Bueno, proyecto Cerro Verde, tal cual cómo lo ha explicado
7 mi compañero Esteban es la segunda parte de un proyecto o de un proceso
8 complementario en la primera etapa, que, en este caso particular, ya cuenta la
9 primera etapa con un proceso de acompañamiento social.

10 Hemos visto otros procesos en donde la primera etapa no tiene un proceso de
11 acompañamiento social y la segunda etapa sí, y nos obliga a tener que hacer un
12 proceso de contemplar algunas de las particularidades de la primera etapa y a
13 las familias de la primera etapa en la segunda.

14 En este caso contamos con un proceso completo en donde tanto etapa uno
15 como etapa dos tienen su proceso de acompañamiento social completo y eso
16 nos brinda la tranquilidad de que se está haciendo un proceso articulado, porque
17 además es la misma persona gestora social la que está llevando los dos
18 procesos, entendiendo las particularidades del trabajo en la zona, de la
19 comunidad por atender y del espacio a atender en el proyecto, de igual forma,
20 eso se evidencia en el Plan de Acompañamiento Social que ha sido presentado
21 y aprobado por la entidad autorizada.

22 En términos de información general, nuestra gestora social en este caso es la
23 trabajadora social Silvia Pereira, quien ha llevado la primera etapa de este
24 proceso y ya ha presentado otros planes de acompañamiento social al Sistema,
25 como parte o como asociada a la empresa Mar Azul encargada del proyecto.

26 Esto con Grupo Mutual, quien como ustedes ya saben, pues es la misma persona
27 fiscal social que presentamos el último proyecto y quien trabaja con Grupo
28 Mutual, doña Xinia Arguedas, con su empresa Vincular con vasta experiencia y
29 quien da un acompañamiento muy cercano a todos los procesos de
30 planteamiento y presentación de proyectos al Sistema, lo cual nos da también
31 la tranquilidad de que ha venido con un proceso de acompañamiento bastante
32 importante.

33 De igual forma, tenemos los meses de implementación para 24 meses, 12 meses
34 de trabajo y 12 meses complementarios.

35 Ya hemos hablado en esta presentación de manera vasta de la relación que
36 tiene el proyecto con el centro de Paraíso y eso evidentemente nos permite tener
37 la garantía de que todos los servicios que tiene este conjunto urbano, están al
38 servicio de esta población a una distancia de un kilómetro, un poquito más de
39 un kilómetro caminando del centro a lo que llegamos en un plazo de 15 minutos

BORRADOR

1 caminando desde el centro, lo cual nos permite tener esa garantía de que los
2 servicios están siendo aprovechados por esta población y como veremos, el
3 mismo Plan de Acompañamiento Social permite evidenciar que son suficientes
4 estos servicios y se ha logrado bien que permiten acoplar a la población que
5 llegaría a este proyecto a la nueva zona de integración... esto lo voy a pasar muy
6 rápido porque ya lo hemos visto a lo largo de esta presentación.

7 De igual forma, las condiciones del proyecto se analizan como parte del Plan de
8 Acompañamiento Social y permiten evidenciar no solamente cómo se va a
9 desarrollar este proyecto en términos de la segunda etapa, sino también cómo
10 está integrada con la primera etapa y cómo empieza desde la parte física y
11 eventualmente va a ir explicándolo en todas sus partes de gestión,
12 administración y la parte social, cómo se articula la primera etapa, el primer
13 condominio a este segundo condominio y cómo a nivel de gobernanza
14 comunitaria va a tener una particularidad en la contemplación de este Plan de
15 Acompañamiento Social, en el cual tiene mucho enfoque en este tema de la
16 conformación de ambos condominios y su articulación funcional.

17 Aquí también vemos un poco de algunas de las imágenes que el Plan de
18 Acompañamiento Social presenta, para explicar un poco cómo esta articulación
19 se está dando entre los espacios de ambos condominios y como al dejar buena
20 esta infraestructura a cargo de los entes municipales y otras instancias,
21 principalmente el ente municipal no tendrá la necesidad de generar un costo
22 importante, por lo menos en términos de lo que es la cuota condominal para
23 estas familias, lo cual representa una ventaja importante para la consolidación
24 de procesos sociales, de una manera más organizada y esto pues evidencia que
25 se ha aprendido de otras experiencias que esta misma empresa ha tenido en la
26 conformación de condominios, en tanto al impacto social que estos procesos
27 pueden tener y ese aprendizaje también se evidencia en la planificación de
28 cómo la lógica de conformación del condominio está estrictamente articulada
29 con la conformación de este Plan de Acompañamiento Social.

30 En cuanto a la caracterización de núcleos, igual presenta una serie de
31 información demográfica, alguna de ella atendida o recibida por medio de la
32 información que se recoge de los procesos del análisis de las familias, otra
33 recibida por parte de las mismas familias en procesos de entrevistas y encuestas
34 que esta empresa de gestión social realiza las familias beneficiarias del
35 proyecto.

36 En este sentido, sí hay un espacio de mejora que hemos identificado, que no tal
37 vez la normativa no nos permite limitarlo, pero sí que hemos identificado... que
38 por lo menos hasta el momento les digo, que es un espacio de mejora y es que
39 en algunos de estos casos específicamente esta gestora social, si bien se

BORRADOR

1 evidencia que visita la zona, que conoce la zona y que hace entrevistas con un
2 número controlado de familias, para entender algunas particularidades tanto
3 del entorno como de las familias por atender, en la generalidad cuando atienda
4 o cuando trata de analizar a las totalidades de las familias, lo que hace es a
5 través de encuestas o formularios, que si bien están muy bien diseñados
6 metódicamente, tal vez no es la herramienta participativa que teníamos en
7 mente cuando analizamos el requerimiento de que estos procesos tuvieran un
8 involucramiento comunitario.

9 Entonces ese es un punto de mejora que hemos identificado, que debe quedar
10 mucho más claro en la normativa porque que actualmente ese involucramiento
11 comunitario no se limita a una herramienta u otra y hemos identificado que igual
12 lo ha hecho la fiscalización social del proyecto, que no tienen una herramienta
13 para limitar esa forma de conocer las particularidades o atender la información
14 de la generalidad de las familias.

15 En tanto al arraigo, vemos una particularidad también, más del 80% de la
16 población vive en un rango de 8 kilómetros del proyecto, la gran mayoría de ellas
17 no sobrepasa los 3 kilómetros de donde está ubicado el proyecto, lo cual es un
18 caso bastante positivo; tenemos nueve casos que sobrepasan ligeramente ese
19 rango de 8 kilómetros y que están justificados porque a pesar de que
20 sobrepasan, están a 9, 10, 11 kilómetros del proyecto, están siendo acercados de
21 manera bastante coherente con el principal centro de servicios en la zona y eso
22 permite valorar que esos casos pueden ser integrados en el proyecto.

23 Existen también cinco casos particulares de los cuales se presenta un análisis a
24 la entidad autorizada, el cual es corroborado por ellos y también remitido al
25 Banco entre la documentación, de cinco casos que se encuentran en un rango
26 más amplio, entre 20 y 30 kilómetros que tienen diversas justificaciones; algunos
27 por casos muy extremos de necesidad y de particularidades que estas familias
28 enfrentan y que nos los obligan a tener que contemplar este núcleo familiar
29 como una particularidad que podría integrarse en el Sistema y que le sería muy
30 beneficioso, además de no generar un desarraigo porque no están en un cantón
31 diferenciado o en una provincia diferente, sino que están llegando a un centro
32 consolidado y otros por particularidades de que han tenido por una u otra razón,
33 en su mayoría motivos de salud que trasladarse a una zona cercana para poder
34 estar al cuidado de un familiar por una particularidad y eso les ha hecho que en
35 el transcurso de la conformación del proyecto, se hayan tenido que alejar un
36 poco del lugar en donde estaba el proyecto, pero presentan la evidencia
37 necesaria de que en su momento formaron y tienen su arraigo en esta zona
38 particular.

BORRADOR

1 En esa medida los 5 casos han sido debidamente justificados por la entidad
2 autorizada y se considera que no tiene un impacto significativo en el trámite del
3 proyecto.

4 En cuanto al análisis estratégico se evidencia un involucramiento comunitario,
5 tal cual lo he dicho, tal vez no con la herramienta que se pensó en algún principio
6 que era la más óptima para hacer ese involucramiento participativo de la
7 comunidad, pero sí se hace una visita a varias de las familias incorporadas en el
8 proyecto, para conocer sus realidades, sus requerimientos, sus necesidades y los
9 cuales se evidencian también en análisis FODA y análisis de necesidades
10 realizado en conjunto con esta participación comunitaria a través de entrevistas
11 y con las encuestas realizadas bastante completo, y que permite además
12 articular el análisis que se hace con las acciones que se han implementado
13 como parte de la planificación del Plan de Acompañamiento Social.

14 Igual el análisis de riesgos y mitigación bastante completo y articulado, y un
15 análisis de actores que presenta una serie de herramientas bien interesantes,
16 como el mapa de influencia, un esquema de influencia, el mapeo de los actores
17 y su posible involucramiento en el proyecto y dentro del proceso de
18 consolidación de este, el cual se considera bastante pertinente para lo que se ha
19 trabajado en este proceso.

20 En términos de gobernanza, creo que es uno de los puntos más importantes en
21 este proceso, bien lo hemos dicho, es un condominio que se consolida en
22 conjunto a otro condominio que está en la primera etapa, dentro de la misma
23 estructura urbana y que requiere un trabajo muy potente, para poder no
24 solamente articular el trabajo de estas dos etapas, sino lograr que las familias
25 tengan total claridad de lo que implica en este caso pasar a la vida de
26 condominio y lograr consolidar una estructura de gobernanza que pueda llevar
27 adelante la consolidación de esta comunidad y este condominio como tal.

28 Está muy bien planteado en el documento, tiene mucho enfoque en este tema
29 de la configuración condominal y sus particularidades y está articulado tanto en
30 esta propuesta de estructura de gobernanza, que tiene Comités específicos, que
31 eventualmente se transforman en una Junta Directiva condominal, tiene bien
32 articulado el tema de cómo trabajar en el tema de administración condominal
33 y además, tiene una representatividad de cada uno de los edificios que
34 conforman el condominio, de manera que cada uno de ellos pueda orientar
35 trabajos también en diferentes temáticas... esto es uno de los puntos más fuertes
36 creo, en la estructura de esta estructura de gobernanza comunitaria.

37 En términos de planificación, el documento también presenta varias estructuras
38 de planificación que permiten tener un entendimiento de cómo todos los
39 componentes de este plan se empiezan a articular tanto en el tiempo, con

BORRADOR

1 respecto a la definición de horas laborales de los profesionales que van a
2 articular este proceso de gestión social, también con los costos del proyecto.

3 Realmente hay una planificación muy adecuada y con varias herramientas de
4 esquemas, diagramas y cronogramas que permiten articular de manera muy
5 clara cómo este plan se piensa desarrollar.

6 En términos de formación y capacitación, presenta también su esquema basado
7 en la interpretación del modelo MAS del Ministerio de Vivienda, pero
8 complementado con una serie de espacios de formación complementaria, muy
9 enfocado en el tema condominal para las estructuras de gobernanza
10 comunitaria y también en una serie de temas de liderazgos y otras
11 particularidades, que se han identificado en el diagnóstico que son importantes
12 para este grupo en particular.

13 En este tema general, identifica que hay ya una estructura de organización
14 presente en la zona, que por algunos miembros de la comunidad se ha
15 identificado como un liderazgo que no es el más deseado, entonces hay un
16 esfuerzo importante por consolidar nuevos liderazgos, por enseñarles dentro de
17 la estructura cómo llevar esos liderazgos a otros nuevos ámbitos y cómo
18 consolidar estructuras mixtas que no consoliden el poder y la toma de decisiones
19 en un solo agente, que pudiese ser percibido de manera no muy positiva por
20 alguna parte de la comunidad.

21 En términos de financiamiento, el Plan de Acompañamiento Social completo,
22 tomando en cuenta el desarrollo del plan y la fiscalización representa un 1,86%
23 del costo total del proyecto para un total de ₡55.619.201 (Cincuenta y cinco
24 millones seiscientos diecinueve mil doscientos un colones); en cuanto a lo que
25 corresponde al Plan de Acompañamiento Social está por debajo del 1.5 que se
26 destinó como tope para el desarrollo de este tipo de dinámicas, está en 1,39 para
27 ₡41.619.201 (Cuarenta y un millones seiscientos diecinueve mil doscientos un
28 colones), y en cuanto a la fiscalización también está un poco por debajo bajo el
29 0.5 que se había definido, está en un 0.47 para un total de ₡14.000.000 (Catorce
30 millones de colones).

31 En cuanto a justificaciones para temas presupuestarios y otros, presenta una
32 adecuada justificación de dos rubros no esenciales que son incorporados dentro
33 de la estructura de planificación, que son un rubro de alquileres, que realmente
34 para la cantidad de actividades que se presenta, se justifica adecuadamente
35 para un cierto número de actividades y enfocado en cierta dinámica que
36 permite corroborar que está dentro de los márgenes de razonabilidad y el otro
37 es unos rubros de alimentación para algunas actividades que, tal cual, como se
38 ha hecho en otros casos, se utiliza para los espacios en donde no tengan todavía
39 una estructura gobernanza conformada y suficientemente fuerte para poder

BORRADOR

1 gestionar por sí mismos la alimentación u otros rubros que puedan
2 contemplarse ahí.

3 Por lo demás, se mejoró muchísimo en la estructura de este presupuesto, en
4 términos de que esta empresa solía incluir allí algunas actividades o algunos
5 costos muy elevados que se tenían que estar discutiendo constantemente para
6 que fueran rebajados y controlados dentro de la estructura presupuestaria.

7 En este en particular ya se muestra una evolución y una comprensión de cómo
8 muchos de estos costos no deben de caer en la figura de la gestión social, sino
9 en la estructura de gobernanza comunitaria y los alcances que ellos mismos
10 puedan corroborar.

11 Entonces se considera un presupuesto bastante más coherente con lo que se
12 busca en los planes de acompañamiento social y bien articulado con la primera
13 etapa... este tiene la particularidad y ya con esto cierro, de que presenta en
14 conjunto con el Plan de Acompañamiento Social una propuesta para retrasar el
15 inicio de la segunda fase del Plan de Acompañamiento Social, en un plazo total
16 de 10 meses.

17 Esto para que como lo hemos visto en la planificación del cronograma de este
18 proyecto en particular, una vez terminadas las obras, empieza un proceso de
19 conformación de condominios, de formalización de los procesos que tiene un
20 plazo bastante amplio, nos estaba pasando al igual que pasó en Cerro Verde,
21 que el momento de las familias incorporándose al proyecto estaba quedando
22 por fuera del proceso de acompañamiento social.

23 En Cerro Verde I se solicitó adecuar el cronograma una vez ya presentado, para
24 que se incluyera dentro de la tercera etapa este proceso de las familias
25 incorporándose al proyecto; en este caso se toma la prevención y el plan está
26 planteado de esa forma, considerando que si se atrasa el proyecto para
27 iniciarse, por lo menos en su segunda etapa en el mes de marzo del 2027, eso
28 permitiría que todavía quede un margen de trabajo con las familias dentro del
29 proyecto, ya viviendo en el proyecto con un proceso de acompañamiento social
30 que se considera particularmente relevante en este caso, por la complejidad que
31 conlleva los primeros meses de la vida condominal y la conformación de las
32 estructuras propias de la administración condominal, que esta empresa y esta
33 estructura de gestión social han considerado importante contemplar y
34 acompañar.

35 En esta medida se presenta una solicitud para que el Plan de Acompañamiento
36 Social no inicie, manteniendo los mismos tiempos que tendría iniciando en este
37 momento, en términos de plazos de implementación, se implemente con un
38 retraso o inicie con un retraso de 10 meses y finalice con un retraso de 10 meses,
39 para que se corra ese proceso y pueda incorporarse la familia llegando al

BORRADOR

proyecto dentro del plazo de implementación del Plan de Acompañamiento Social tal cual se solicitó para la primera etapa.

Y esa es la recomendación que se hace, en este caso particular, de aceptar la incorporación del Plan de Acompañamiento Social como parte del presupuesto aprobado en el proyecto Cerro Verde etapa II, considerando esta particularidad del retraso en el inicio de la sección de la etapa II, para poder incorporar la llegada de las familias dentro de los plazos de implementación del Plan de Acompañamiento Social y con eso termina la presentación de variable social, muchas gracias.

Directora Presidente: Adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Unas preguntas básicamente, estaba viendo entonces que ambas etapas, tanto la primera como la segunda, se van a convertir en condominio al mismo tiempo, según vi el cronograma de trabajo, quiere decir que esos edificios estarán contruidos durante mucho tiempo, ya sabíamos antes de que se formalizarán. Ahora sabemos que no solamente estarán contruidos [inintendible] los edificios, ¿correcto?

Sr. Muñoz Caravaca: No le escuchamos muy bien, doña Eloísa.

Sr. Jiménez Elizondo: Tal vez si quita la cámara le podamos escuchar un poquito mejor, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Es muy rápido, ¿que veo que entonces la primera y segunda etapa se convertirá en condominio al mismo tiempo?

Sr. Jiménez Elizondo: Doña Eloísa, no sé si mis compañeros me corrigen, pero tengo entendido que no, que el proceso constructivo de la primera etapa ya está por finalizar e iniciará su propio proceso de consolidación condominal y el proceso particular de la conformación de los condominios de la segunda etapa será por aparte y están conformados en dos condominios diferentes, por lo tanto, no dependen el uno del otro para ser conformados tal cual.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, porque sí me parece que en el programa que presentaron estaba en forma paralela.

Sra. Salas Rodríguez: Es que el cronograma que se presentó, doña Eloísa, solo es de esta parte, de esta segunda etapa.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, pero igual, primero se construyen las construcciones de los edificios y después se convierte en un condominio, lo mismo que la primera etapa.

Mi pregunta es Alejandro, ¿en qué momento es que entra la variable social a esta segunda etapa?

Sr. Jiménez Elizondo: Sí, como lo dije doña Eloísa, ellos identifican que, si se hace los plazos tradicionales, los 12 meses de implementación en la etapa

BORRADOR

1 constructiva más los 12 meses posteriores, no se va a lograr que las familias
2 entren al proyecto en ese plazo.

3 Por lo tanto, ellos proponen retrasar el inicio de la segunda etapa en un plazo de
4 10 meses para iniciar en marzo del 2027, de manera que se trasladen igual 10
5 meses la finalización del Plan de Acompañamiento Social y con eso
6 garanticemos que todavía queda un plazo de 6 meses con la familia, ya en su
7 proceso de incorporación al proyecto y con eso podamos trabajar al cierre del
8 proceso una serie de actividades en conjunto con la familia, de manera que ellas
9 tengan esa posibilidad de ya estar incorporadas, ya implementar su Asamblea
10 Condominal, estar totalmente colaborada la contratación de la administración
11 del condominio y todos los reglamentos interno y todo lo que se requiera ya
12 conformado, para que ellos tengan ese acompañamiento del gestor social
13 durante todos estos procesos.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo, eso era, muchas gracias. Grettel, si se me
15 corta la señal fue por el avión.

16 **Directora Presidente:** Tranquila, no se preocupe, ¿cómo estamos de quórum, don
17 David?

18 **Sr. López Pacheco:** Ahorita si sale doña Eloísa, cinco, sí todavía.

19 **Directora Presidente:** Adelante, don Mauricio.

20 **Sr. González Zumbado:** Varias consultas, cada solución tiene un costo promedio
21 de ₡37.485.000 (Treinta y siete millones cuatrocientos ochenta y cinco mil
22 colones)...

23 Bueno, perdón, primero presentarme, entré a las 2:31 minutos porque no me
24 habían indicado que la sesión fue más temprano.

25 Cada solución más o menos tiene un valor promedio de ₡37.485.000 (Treinta y
26 siete millones cuatrocientos ochenta y cinco mil colones) y un tamaño
27 aproximado de 50.15, más o menos en promedio, y bajo ese detalle el costo por
28 metro cuadrado andaría en ₡747.465 (Setecientos cuarenta y siete mil
29 cuatrocientos sesenta y cinco colones) para cada solución, sin considerar el
30 tema del valor del terreno porque aquí es un terreno BANHVI, entonces no se está
31 incorporando.

32 Yo no sé, le pregunto al Departamento Técnico qué tan razonable es ese costo
33 para una solución en este caso que lleva aproximadamente un valor de cuatro
34 bonos regulares, sin incluir ni siquiera terreno en verde, esa sería una consulta.

35 La segunda consulta es precisamente con el terreno, es terreno BANHVI, pero ese
36 terreno a qué instancia del Banco pertenecía, ¿no había que incorporar dentro
37 del proyecto una recuperación?, no sé si el terreno pertenece a FONAVI o a qué
38 área del Banco y si era o no era necesaria la recuperación; esa es mi segunda
39 consulta.

BORRADOR

1 La tercera tiene que ver con el tema, que es un poco complicado y que tiene que
2 ver con el tema de disponibilidad de agua del proyecto, si hubiese algún
3 inconveniente en el desarrollo del pozo y no cumpliera con las características
4 que se están definiendo, porque en apariencia con los estudios que se hicieron
5 el pozo va a funcionar, sin embargo, ¿hay algún plan B si hubiese algún
6 inconveniente con el funcionamiento de ese pozo o eventualmente habría que
7 buscar otro medio para dotar de agua al proyecto?

8 Y la última tiene que ver con los costos adicionales que se están incorporando,
9 veo ahí que se están incorporando unos rubros que tienen que ver con la
10 seguridad del proyecto... déjeme ver si puedo localizar la página, aquí está.

11 Dice que el servicio de vigilancia durante la construcción ₡37.000.000 (Treinta y
12 siete millones de colones), servicio de vigilancia en la recepción durante la
13 recepción y se incrementa de ₡3.000.000 (Tres millones de colones) por mes a
14 ₡4.022.000 (Cuatro millones veintidós mil colones) por mes y son ₡24.000.000
15 (Veinticuatro millones de colones)... y luego servicio de vigilancia en
16 formalizaciones por ₡16.000.000 (Dieciséis millones de colones).

17 También se habla de los 18 meses de uso de la planta de tratamiento y yo vi que
18 en varios de los proyectos que se han presentado anteriormente, se señala tema
19 de vigilancia para ese periodo de tiempo; aquí no sé si no se incorpora, si hay
20 alguna justificación para eso y si los meses que se está estableciendo la
21 vigilancia y el costo por mes fue debidamente valorado. Nada más esas serían
22 mis consultas.

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Don Mauricio, le voy a contestar si me lo permite doña
24 Grettel, la primera pregunta del terreno y después le cedo la palabra a los
25 compañeros del Departamento Técnico, para que le respondan el resto de las
26 preguntas. Este terreno no es del FONAVI, estaba en la cartera del FOSUVI,
27 entonces no necesita recuperación.

28 **Sr. González Zumbado:** Gracias.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Con todo gusto.

30 Ahora no sé si los compañeros Esteban o Sebastián, para que le contesten el
31 resto de las preguntas a Mauricio, por favor.

32 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey, vamos en orden, el precio por solución, con respecto
33 al precio de Cerro Verde I para tener referencia, tenemos que prácticamente a
34 pesar de que el proyecto se tramitó hace año y medio aproximadamente, el
35 monto pudo variar aproximadamente como en ₡500.000 (Quinientos mil
36 colones) por ahí, si no me equivoco... ₡800.000 (Ochocientos mil colones).

37 Esto corresponde a mejoras que nos han solicitado en otros edificios en vertical
38 de temas de Bomberos prácticamente y también tenemos que es importante
39 indicar que el lote de la etapa I, tiene un costo lote urbanizado alrededor de

BORRADOR

1 ₡9.000.000 (Nueve millones de colones) – ₡34.000.000 (Treinta y cuatro millones
2 de colones), eso para la etapa I. Para la etapa II tenemos que el lote urbanizado
3 cuesta ₡9.300.000 (Nueve millones trescientos mil colones) por ahí anda, o sea,
4 la variación entre la etapa I y la etapa II prácticamente fue la misma; también es
5 importante indicar que la etapa II lleva el equipamiento del pozo adicional, que
6 lleva los costos de ₡80.000.000 (Ochenta millones de colones) en costos directos
7 aproximadamente.

8 Hay una igualdad en lo que es condiciones con respecto a la etapa I y
9 adicionalmente tenemos que se podría indicar que el monto elevado, el monto
10 por solución en lo que es infraestructura, prácticamente es el mismo,
11 prácticamente se elevan lo que es edificios que ahí se incorporaron las obras
12 adicionales por temas de Bomberos, que en el caso de la etapa I ahorita se están
13 considerando se están valorando a ver si se tiene que incluir o no, pero esto
14 debido a una situación que tuvimos con Cuerpo de Bomberos, que nos
15 ejecutaron varias obras que había que incluir en la etapa II.

16 Es importante indicar que el valor por metro cuadrado lo está sacando ya
17 incluyendo infraestructura y vivienda, y el valor con respecto según el costo de
18 mercado, sí corresponde con los valores que tenemos actualmente... ahorita a
19 nosotros en lo que es costo directo solamente en lo que es infraestructura y
20 edificación, nos cuesta la solución habitacional ₡36.546.180 (Treinta y seis
21 millones quinientos cuarenta y seis mil ciento ochenta colones), eso es lo que
22 cuesta el proyecto y etapa I nos costaba ₡35.749.307 (Treinta y cinco millones
23 setecientos cuarenta y nueve mil trescientos siete colones).

24 Entonces la variación anduvo como en ₡800.000 (Ochocientos mil colones), que
25 como les dije, corresponde a temas de solicitudes de Bomberos y obviamente a
26 que los costos en materia de mano de obra, subieran de hace un año y medio
27 hasta el día de hoy; y con respecto a los costos de si es alto o bajo, obviamente
28 esto es un tema muy relativo, pero corresponden a valores de mercado; si nos
29 ponemos a comparar con costos de mercado cuánto nos costaría un
30 apartamento acondicionado en torre, prácticamente en una extensión de
31 cuadrante urbano, realmente estamos muy dentro del valor de costo de
32 mercado, inclusive por debajo del costo de mercado de una solución
33 habitacional con estos acabados, con esta ubicación de cercanía a los servicios
34 y con todas las obras de infraestructura totalmente terminadas.

35 Entonces si fuera una comparación de mercado, estaríamos incluso por debajo
36 de los costos de mercado e inclusive aquí lo que se realiza es una revisión,
37 obviamente de costos unitarios, de verificación de costos, donde efectivamente
38 nos indica que los valores están dentro de los costos de mercado que nosotros
39 chequeamos en los diferentes proyectos. Incluso comparado con los últimos

BORRADOR

edificios... que no es justificación, sino que para que nos sirva de referencia, La Esperanza, Cristal, Jacarandas, inclusive el costo de este proyecto prácticamente es equivalente a esos valores, a pesar de que es el proyecto reciente; los otros proyectos estamos hablando que fueron aprobados en el 2023, 2024 en comparación en este caso a Cerro Verde.

No sé si con ese tema del costo por solución, si Sebastián quiere agregar algo adicional que es el analista encargado de haber chequeado lo que es la verificación de los costos y demás, si nos puede ampliar un poquito más y de paso luego te contesto lo que es el tema del agua potable en este tipo. Te doy la palabra ahí, Sebastián, si quieres aportar algo más.

Sr. Barahona Martínez: De mi parte coincido plenamente con lo que acaba de comentar Esteban, hicimos una comparación con lo que fue Cerro Verde, la primera etapa, y vemos que los valores promedio se mantienen.

Sr. Serrano Chavarría: Y adicionalmente, con respecto a lo que es el agua potable, efectivamente el hecho de que se esté perforando este pozo en este punto en específico es porque esto es un terreno de la Municipalidad, ellos identificaron que en ese punto era donde podían generar un pozo que pudiera abastecer de agua a otras zonas. Sin embargo, nosotros, al presentar el proyecto, o más bien, en este caso la desarrolladora y la entidad autorizada al presentar este proyecto, ellos vieron como una oportunidad de decir, "Bueno, ya que van a construir el proyecto, generen ustedes la perforación y habilitan de paso el proyecto", como ha pasado en otros proyectos con el tema de asegurarnos la capacidad de agua, en este caso no sería diferente.

En este caso ya sea la Municipalidad, el AyA, o cualquiera se aprovechan obviamente que hay un proyecto en desarrollo e indican, "Hagan ustedes el desarrollo de esa parte del agua y de paso habilita su proyecto".

Para indicar, hay al menos siete puntos importantes en esta situación, se realizó un estudio de tomografía que se llevó una máquina especial eléctrica al sitio, la cual por ondas eléctricas detectó agua a profundidades específicas y se logró indicar dónde se encontraban la misma para efectos de generar la profundidad del pozo, en este caso, inclusive como punto dos importante, a pesar de tener la profundidad del agua para extraer, se determinó perforar 15% más abajo, ¿esto para qué?, para asegurarnos o garantizar mayor caudal de extracción y asegurar el agua para el proyecto... caso en específico, esto nos da una garantía más, a nivel técnico estamos hablando.

Adicionalmente, se revisó contra muchas fuentes cercanas de agua del proyecto y se determinó que el caudal que pide la Municipalidad es manejable de acuerdo con estos caudales de explotación de esas fuentes cercanas; el punto cuatro, la misma Municipalidad determinó un caudal que ellos saben que puede dar el

BORRADOR

1 pozo en ese terreno en específico, inclusive este terreno fue indicado por la
2 Municipalidad, que tiene conocimiento de la zona y de dónde se puede extraer
3 el agua específicamente el acueducto.

4 Esta municipalidad no solo es un ente regulador, sino que tiene un departamento
5 específico para lo que es el manejo del agua potable y ha estado activamente
6 acompañando lo que son los estudios y el tema del caudal específico para el
7 proyecto.

8 Adicionalmente, como lo había indicado anteriormente, el terreno es municipal
9 y estaba previsto anteriormente para que se desarrollara el pozo en este punto,
10 es decir, ya el municipio deseaba perforar el pozo en ese terreno, pero como les
11 conté anteriormente, al ver que había una posibilidad de desarrollo de proyecto,
12 aprovechó la situación y circunstancia y dijo, "Bueno, desarrollen ustedes ya que
13 ustedes lo requieren con mayor prontitud", por eso es que nosotros estamos
14 desarrollando el tema de la habilitación de este pozo en específico y adicional,
15 como lo comenté en diapositivas anteriores, el proyecto no necesita todo el
16 caudal que se va a tener de este municipio, sino que el caudal solicitado por el
17 municipio es incluso menos de la mitad.

18 Entonces además de nuestro proyecto, prácticamente vamos a beneficiar a
19 otras zonas del cantón de Paraíso, en este caso en específico de lo que es el agua
20 potable... aquí tenemos todo el respaldo técnico que hay agua en esa zona, de
21 que el pozo va a llegar a abastecer nuestro proyecto y tenemos todos los
22 argumentos técnicos para tener esa certeza en específico e inclusive el
23 acompañamiento de la misma Municipalidad y como punto importante, es que
24 inclusive la misma Municipalidad ya otorgó hasta los permisos del proyecto,
25 tanto para la perforación del pozo, como para el desarrollo del proyecto con la
26 densidad de 80 soluciones habitacionales. No sé si me di a entender, es que es
27 un poco técnico el tema.

28 **Sr. González Zumbado:** Sí, quedaba lo de seguridad.

29 **Sr. Serrano Chavarría:** De la seguridad, tal vez Sebastián que fue el que analizó
30 me puede ayudar con ese tema de la seguridad específicamente.

31 **Sr. Barahona Martínez:** Sí, claro, con respecto al tema de la seguridad, se
32 mencionaba más que todo la diferencia entre la etapa constructiva y la etapa
33 de recepción y formalización, tenemos que tomar en cuenta que para la
34 recepción y la formalización del proyecto no van a haber constructores ya en el
35 sitio, mientras que durante esta etapa constructiva hay un turno, digamos una
36 jornada laboral, donde los mismos constructores y todos, al tener ahí presencia,
37 es menos la necesidad de tener la seguridad en el sitio. Entonces a raíz de esto
38 es que se maneja un costo unitario menor durante la etapa constructiva del
39 proyecto.

BORRADOR

Sr. González Zumbado: Y el tema del periodo de la planta de tratamiento, que no se considera requerimiento de seguridad.

Sr. Serrano Chavarría: Ya va a estar habitado, ¿verdad, Sebastián? el proyecto ya para cuando se habilite lo que es la planta de tratamiento.

Recordemos que la planta empieza a funcionar con las soluciones habitacionales ya habitadas, creo que ahí sería solo mantenimiento de la planta tratamiento, que ya estaría trasladada a la Municipalidad.

Sr. Barahona Martínez: Correcto.

Sr. González Zumbado: Gracias.

Sr. Serrano Chavarría: No, gracias a vos.

Directora Presidente: Gracias, no veo más manitas levantadas, ¿verdad?

Sr. López Pacheco: No, señora.

Directora Presidente: Entonces sometemos a votación.

Sr. López Pacheco: Perfecto.

Director Carazo Campos: Yo la apruebo en firme, tenía la misma duda que don Mauricio, lo del costo, pero bueno, ya me quedó clara. Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Doña Eloísa lo dejó aprobado ahí en mensaje.

Directora Presidente: 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 retiran de la sesión los señores Salas Rodríguez, Serrano Chavarría, Barahona Martínez y Jiménez Elizondo]

2º Propuesta de plan de acción para la atención de debilidades señaladas por la SUGEF en el estudio remitido mediante Resolución SGF-0131-2026; y evaluación conjunta del desempeño de la Junta Directiva

Sr. Ávalos Rodríguez: Perfecto, vamos por partes, la idea era traer el plan ya terminado, sí hicimos el mayor esfuerzo, de hecho, hay personas todavía trabajando en lo que es el establecimiento de fechas, cronogramas y evidencias. En realidad, creo que se ha hecho un muy buen trabajo, les voy a enseñar un poquito cómo va el proceso, como se los decía, hay un trabajo que se ha hecho que es bastante pesado, lo que hicimos y para contarles un poquito qué es lo que vamos a llevar a SUGEF... esto ya, de hecho, lo revisamos con SUGEF y SUGEF está de acuerdo en la forma en la que posiblemente lo vayamos a presentar.

BORRADOR

1 Nosotros establecimos el tema de los hallazgos, una causa raíz y le estamos
2 dando un resumen del plan de acción.

3 Luego determinamos ciertas acciones que van a fortalecer o que van a tener
4 algunas actividades y tareas relacionadas con ese plan de acción.

5 Empezamos a numerarlos con un consecutivo para tema de trazabilidad y
6 posteriormente a eso definimos KPIs, que son relacionados con también las
7 actividades que nosotros hemos definido y empezamos a desglosar las tareas
8 por actividad; cada actividad de tener una evidencia o cada tarea debería tener
9 una evidencia, que es lo que nos exige SUGEF para poder empezar a cerrar los
10 planes de acción.

11 Entonces aquí, como podrán ver en este primer ejercicio, nosotros tenemos ya
12 las evidencias planteadas y validadas con las personas que van a ejecutar, y
13 también definieron las fechas que se va a establecer para cada una de esas
14 tareas; eso es sumamente importante porque esto es el compromiso que
15 nosotros estamos adquiriendo para cumplirles a SUGEF.

16 Entonces, como podrán ver, también hay una fecha de inicio y una fecha de
17 finalización de la actividad, que esa es prácticamente la actividad madre, que
18 es la que va a determinar cada una de estas tareas, pero también tenemos
19 definidos algunos rangos de tiempo... hay algunas que posiblemente vayamos a
20 tener que justificar, por ejemplo, estas últimas que se nos van dos años para
21 adelante, tienen una justificación.

22 La idea es que cada persona que presenta el plan de acción pueda tener la
23 justificación, porque esto nos lo va a exigir SUGEF y la idea es que podamos
24 presentar, también vamos a tener un responsable directo y quién va a ejecutar
25 la acción o las diferentes actividades y también se limita de acuerdo con los
26 mismos cronogramas o de acuerdo con las mismas actividades en el mismo
27 consecutivo, quiénes son los responsables de cada una de las actividades
28 relacionales.

29 Entonces sí definimos completamente los hallazgos, de hecho, en la primera
30 parte de gobierno corporativo están definidos prácticamente todo, aquí
31 tenemos desde lo del tema de las brechas de conocimiento que tenía la Junta
32 Directiva, el tema de también la falta de evidencias en los expedientes de
33 Recursos Humanos en cuanto a lo que es la Alta Gerencia, tenemos una que en
34 particular sí tenemos que verla en los Comités... ese 10 tiene relación con los
35 Comités Gerenciales, que este prácticamente tiene que ver con el Comité de
36 Riesgos y el Comité de Auditoría.

37 Entonces aquí se planificaron algunas actividades, que de estas hacemos una
38 propuesta para poder atenderlo, sin embargo, esto hay que revisarlo en cada
39 Comité, eso son pequeños detalles que nosotros estamos observando; nosotros

BORRADOR

hicimos un planteamiento base y las personas en este momento encargadas de cada uno de los procesos están en la etapa de revisión, elaboración de las de las evidencias, para que esto lo podamos compartir con SUGEF.

Entonces ya tenemos prácticamente todo el mapeo listo, aquí está lo de la parte del gobierno corporativo, tal y como viene el informe, se hizo también un match de todos los hallazgos que se encontraron y se englobaron en diferentes actividades... aquí justamente este ejercicio es fundamental para que ninguno de los hallazgos que encontró SUGEF quede por fuera para que no nos rechacen el plan y obviamente que el plan tenga suficiente robustez y que tenga cada tarea y cada evidencia asociadas a un plazo.

Entonces, ¿en qué estamos ahorita?, ya estamos en la parte final, ya prácticamente todas las unidades definieron lo que fueron los plazos de cada tarea y cada actividad, ven aquí que este es el compromiso que se adquiere, todavía faltan algunos, aquí me falta todavía la UPI que define algunos de los parámetros que estamos estableciendo; aquí todavía falta Merlyn que está trabajando, de hecho, sí se ha trabajado muy fuertemente y para contarles, esto es un reconocimiento a ellos porque durante toda la noche de anoche y la mañana de hoy han estado a full con este tema, definiendo fechas, viendo con las personas involucradas, definiendo quiénes van a ser los que ejecuten las acciones y sí ha sido un sacrificio bastante alto.

Si ven es un informe bastante amplio, o sea, lo que era la documentación que ustedes vieron tal vez del informe de Auditoría, más bien podría traducirse muy pequeño al nivel de detalle y al nivel de plan de acción que nosotros estamos proponiendo, pero sin lugar a duda, esto nos da trazabilidad completa para saber efectivamente cuáles de las acciones ya han sido atendidos, cuáles van a ser atendidas en el corto, mediano y largo plazo. Entonces esto nos da certeza de que realmente el plan está bien diseñado y posiblemente vamos a tener un plan de alto nivel para poder presentarle a la SUGEF.

Entonces la intención mía era tenerlo ya listo, pero como podrán ver, todavía hay gente trabajando en el plan, esto es sin duda una parte que nos lo esperábamos, porque obviamente son planes muy robustos que posiblemente haya mucho detalle que todavía tengamos que afinar, a nivel de cada una de las unidades que están implicadas dentro del plan de acción, pero ya estamos prácticamente a un 80% podríamos decir.

No sé si ustedes quieren que vayamos detallando algunos de los casos que ya están determinados o prefieren ver el análisis completo y esperaríamos que el lunes sí o sí tengamos que presentarlo ya la versión final para poder enviárselos. La intención es que quede listo hoy, que nosotros podamos enviárselos a ustedes a más tardar mañana, para que tengan tiempo de revisar y si tienen alguna

BORRADOR

observación que hacer a los planes de acción, igual se les va a comunicar también para el tema de los Comités, que también estamos estableciendo un parámetro estimado de tiempo, para atender cada una las situaciones, para que nos puedan dar las observaciones correspondientes.

La idea, como se los digo, es enviarles esto a la brevedad para que ustedes lo puedan revisar, creo que está muy detallado y cada uno de los planes de acción tiene su justificación completamente, tiene sus actividades, tiene sus tareas, tiene sus evidencias, inclusive tiene sus KPI relacionados.

Entonces creo que este análisis que se está haciendo es muy completo, sin duda creo que SUGEF si nos hace alguna observación va a ser tal vez en línea de incluir algo adicional, pero dentro de lo del informe estaría siendo atendido conformemente.

La idea, como se lo digo, es enviárselos entre hoy y mañana a más tardar, para que ustedes puedan pegarle una revisada o que puedan chequear algunos temas de interés que están dentro del informe. Importante es que sí está muy bien definido qué es cada una de las situaciones que nosotros estamos estableciendo, como cuál fue el hallazgo, cuál es la causa raíz que se está detallando en el hallazgo y cómo nosotros lo vamos a atender. Posiblemente, ya cuando nosotros se lo enviemos va a ir completamente depurado, quitándole justamente todos esos temas ahí, tachonazos y cosillas que pusieron los compañeros para poder identificar algún cambio, pero ya le enviaríamos la matriz completa para que lo puedan revisar.

No sé si tienen alguna observación con respecto por lo menos a la estructura, porque obviamente el fondo pretenderíamos tenerlo listo para que ustedes lo puedan observar el lunes.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo sí quería decir una cosa, entonces no lo vamos a aprobar hoy y lo tenemos que ver el lunes; yo lo que pensé era que hoy lo dejábamos aprobado.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, esa era mi fe, de hecho, nosotros dimos plazo ayer en la noche para que terminaran de enviarnos lo que eran las fechas programadas para tener cada tarea y cada actividad; sin embargo, el proceso duró un poquito más, ellos están haciendo ajustes, inclusive algunas evidencias que nosotros habíamos detallado en un inicio y posteriormente a eso, se detallaron también que algunos de los hallazgos que nosotros definimos por separado, se quisieron incluir en un solo hallazgo.

Entonces empezaron a unificar algunas de las cosas, empezaron a definir ya el tema de los KPIs...

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, está bien, ¿pero entonces no estamos haciendo nada con esto?

BORRADOR

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** De momento no.

2 **Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces yo sugiero que pasemos al punto que
3 sigue.

4 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Que ese también está en ejecución en este momento, aquí
5 les cuento un poquito el otro punto. Ya definimos una metodología para poder
6 hacer este tema consolidado, de hecho, aquí como verán solamente tenemos
7 cuatro respuestas recibidas, ya nos están llegando las otras, pero todavía no las
8 hemos implementado en el control.

9 La intención de nosotros es que cada una de esas tenga un peso que está aquí
10 definido; ese peso que se define es simplemente para hacer una sumatoria de
11 cada una de las notas y las calificaciones que ustedes están detallando y sacar
12 un promedio ponderado.

13 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, perdón, aquí tampoco estamos
14 haciendo nada con este.

15 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No, este todavía falta...

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, entonces Grettel, vámonos.

17 **Directora Presidente:** Exactamente, estoy viendo también lo mismo, pero nada
18 más entonces para ver, lo de SUGEF estamos bien con el tiempo.

19 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, vamos a ver, siempre y cuando, y aquí si es pedirles un
20 favor que sí o sí tenemos que sesionar el lunes, porque sí vamos a necesitar que
21 se apruebe el informe de SUGEF, eso es importantísimo; nosotros vamos a
22 procurar, que todos estos cambios que estamos haciendo ahorita del informe,
23 poder enviárselo a más tardar mañana para que ustedes lo tengan y para que
24 puedan hacer las observaciones correspondientes, prácticamente ya va a estar
25 revisado, ya va a estar completamente validado.

26 Ya inclusive los compromisos que están tomándose con respecto al plazo en el
27 que se va a ejecutar cada tarea, es un compromiso que está adquiriendo la
28 persona responsable, esto es sumamente importante. Ya prácticamente
29 estaríamos llevándoles el informe final que le estaríamos presentando a la
30 SUGEF.

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, entonces queda en un albur que el lunes
32 sesionemos.

33 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí.

34 **Directora Barrantes Castegnaro:** Son arriesgados ustedes.

35 **Directora Presidente:** Sí, estamos *on time*.

36 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, con una cosa tan importante que se
37 suponía que íbamos a aprobar hoy, dejarlo para el lunes, me parece que es un
38 riesgo grandísimo, pero tenemos un mes de hablar de esto.

39 **Directora Presidente:** ¿A cuál de los dos se refiere?

BORRADOR

Directora Barrantes Castegnaro: A cualquiera de los dos.

Directora Presidente: Okey, pero vamos a ver, la evaluación conjunta está prácticamente lista.

Directora Barrantes Castegnaro: La evaluación conjunta la podríamos estar aprobando, porque en realidad que haya dos Directores que no la hayan hecho, no me parece que tenga una importancia.

Directora Presidente: Pero ya la tiene.

Sr. Ávalos Rodríguez: Ya la tenemos.

Director Carazo Campos: Don Mauricio pidió la palabra, doña Grettel; don Mauricio y don Walter.

Directora Presidente: Sí, ya voy, ya le doy la palabra.

Lo que se me ocurrió ahorita era pensar en qué no se puede por correo electrónico tomar un acuerdo, don David, que Luis envíe la versión final y todos contestemos el correo electrónico dando el acuerdo.

Director Arias Varela: Yo nunca he visto voto electrónico validado así.

Director Carazo Campos: No, lo que sí es importante que lo envíen para tenerlo, que lo envíen antes del viernes o del sábado, que esté listo.

Sra. Masís Calderón: No se puede.

Sr. Ávalos Rodríguez: Este es rapidísimo, este lo podríamos enviar inclusive hoy.

Directora Barrantes Castegnaro: El de la información consolidada, pero bueno, no ganamos, porque ya no se aprobó.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, este lo podríamos mandar hoy mismo una vez terminada la consolidación, que eso es muy rápido, pero no estaríamos en sesión como para aprobarlo.

Directora Presidente: Okey, ¿hasta cuánto hay de tiempo de eso de la versión, hasta el 31?

Sr. Ávalos Rodríguez: Igual hasta el 31 de marzo.

Directora Presidente: 31 de marzo, sesionamos el 30.

Sr. Ávalos Rodríguez: Pero este el tema es que yo entiendo que Merlyn tiene que hacer un informe final.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, que con eso sale de vacaciones mañana.

Directora Presidente: ¿Quién?

Directora Barrantes Castegnaro: Merlyn, como todo el Banco, lo vamos a aprobar estando el Banco de vacaciones y ella tenía que hacer un informe, tenía que recibirlo hoy para hacerlo mañana, para subirlo mañana para que estuviera subido el lunes que es el último día que tiene plazo lo subido.

Directora Presidente: No, último día de plazo 31, el martes.

Directora Barrantes Castegnaro: Que está de vacaciones, 30 y 31 está de vacaciones.

BORRADOR

1 **Directora Presidente:** Linita, no son vacaciones, aquí yo trabajo el lunes, por
2 ejemplo, y mis asesores también, no son vacaciones... es más, Luis trabaja, si no
3 me equivoco.

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero la Junta Directiva tomó la decisión de
5 mandarlos.

6 **Sra. Masís Calderón:** El Banco está cerrado, pero no necesariamente todos
7 tenemos el tomar vacaciones.

8 **Director Arias Varela:** Exacto, no nos compliquemos, que el lunes no agarre
9 vacaciones, que haga teletrabajo, que suba eso.

10 **Directora Presidente:** Sí, exacto, nos estamos complicando demasiado.

11 **Director Carazo Campos:** Sí, avancemos.

12 **Sra. Masís Calderón:** Incluso ella podría trabajar lunes, martes... incluso nosotros
13 trabajamos hasta sábados y domingos, pero igual ella puede trabajar.

14 **Director Arias Varela:** Aquí hay que justificar que va a trabajar el lunes, no es que
15 todos están obligados, es que si trabaja tiene que justificar porque se acogió
16 como Gobierno a la parte digamos de vacaciones colectivas, pero el lunes así
17 resolvemos y no nos complicamos.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lunes y martes tendría que trabajar, ¿verdad?

19 **Sra. Masís Calderón:** Sí, exacto, no necesariamente porque el Banco este cerrado
20 es que todos tenemos que acogernos a vacaciones, incluso podría ser que
21 trabajemos algunos hasta miércoles.

22 **Directora Presidente:** Bueno, avancemos, estamos pegados. De nuevo, hay
23 tiempo hasta el 31, el lunes 30 nos reunimos, aprobamos y se lo pasamos ahí
24 mismo, que lo suba el mismo lunes, inclusive, no tiene por qué quedar para el
25 martes tampoco.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí tal vez doña Grettel, este ha sido un trabajo arduo, lo
27 que fue el plan de atención de SUGEF, como ustedes pueden ver la matriz se hizo
28 hasta bastante amplia, incluso consultamos a la misma gente de SUGEF y ellos
29 nos dieron línea un poco para cómo tenemos que presentarlo.

30 Por eso es por lo que se nos hizo grande y esto ha sido un trabajo de varias
31 semanas que ha estado a cargo Luis, con todas las dependencias que están
32 involucradas y que hemos estado trabajando fuerte en esa parte.

33 Yo solicito las disculpas del caso por parte de la Administración, pero sí ha sido
34 un trabajo fuerte y que desgraciadamente no logramos tenerlo listo para hoy; el
35 plan nuestro, era tenerlo listo para hoy para que hoy quedara aprobado, pero
36 aun así siempre tenemos el último chance que sería el lunes.

37 Pero ya podríamos tener listo todo esto, para que ustedes lo estudien el lunes,
38 precisamente los exponemos de una manera ya ejecutiva para que sea
39 aprobado.

BORRADOR

De igual manera la autoevaluación también, como dijo don Luis, eso prácticamente está listo hoy, se lo podemos pasar para que el lunes también sea prácticamente de aprobar nada más.

Con respecto a las personas que vamos a estar trabajando, vamos a estar trabajando lunes, martes y miércoles si se requiere, no hay ningún problema; las personas clave para ver los temas que vamos a ver el lunes también.

Directora Presidente: Perfecto, gracias.

Sr. Ávalos Rodríguez: Nada más, también como comentario, es que tal vez pueda creerse que es poco, pero no, estamos hablando que son 36 hallazgos y cada uno es laborioso, cada uno debe tener un plan, tiene que ser validado con el área, debemos tener las tareas, actividades, evidencias para que SUGEF nos lo apruebe.

De verdad que este tema... yo sé que es molesto tal vez haberlo puesto en sesión, pero realmente creo que el esfuerzo que se está haciendo es importante, es válido y creo que más bien decir que no estamos haciendo nada, me suena un poco injustificado; la verdad es que sí, es un trabajo muy fuerte.

Créame que lo que estamos tratando de hacer es llevar una línea correcta a SUGEF, que es nuestro fiscalizador y llevarlo de la mejor forma para que no sea devuelto y tampoco para que nos bajen la calificación, nada más quiero más bien y en este aspecto sí quiero reconocer que Mauricio fue una de las personas que también nos colaboró en esta línea, ese esfuerzo que hizo cada funcionario del Banco para poder tener esto en tiempo.

Directora Presidente: Luis, perdón, un segundo nada más. Necesito ir a despedir el taller de la CAF que está aquí en la sala del Ministerio... pero creo que ya no hay más puntos, yo más bien me salgo de la sesión y Marcos asume este cierre como Presidente, yo me tengo que ir ya, perdón.

Director Carazo Campos: Gracias, hasta luego, doña Grettel.

Directora Presidente: Chao.

Director Carazo Campos: No, yo creo que igual estaríamos, la calificación la tiene Luis ahí ya y nada más tabularla y enviarla.

Sr. Ávalos Rodríguez: Así es, ya hoy se las enviamos.

Director Carazo Campos: Luis en realidad creo que, es más, en 4 años hasta ahora yo veo un trabajo como este para contestar a SUGEF... yo no sé si Mauricio y doña Ericka me corrigen, pero yo creo que hasta ahora yo veo un esfuerzo como este para responderle a SUGEF, porque SUGEF siempre nos ha mandado informes ahí grandísimos y ha costado ver respuestas de verdad con que todo el personal se acomode, por decirlo de una manera, pero bueno.

BORRADOR

1 Esperemos que para el lunes esté temprano, podamos verlo, tomar el acuerdo y
2 avanzar, les agradecemos el esfuerzo a todos ahí, a Mauricio y a doña Ericka.
3 Muchas gracias, compañeros, buenas tardes.

4 *****

5

6 Siendo las dieciséis horas con dos minutos, se levanta la sesión.

7 *****

8

BORRADOR

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 21-2026****DEL 26 DE MARZO DE 2026****ACUERDO N° 1:****Considerando:**

Primero: Que Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 80 soluciones de vivienda en el proyecto habitacional denominado “**Condominio Residencial Vertical Cerro Verde II**”, ubicado en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0081-2026, BANHVI-DT-IN-0082-2026 y BANHVI-DT-ME-0059-2026, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a los siguientes aspectos: la actualización del Formulario S-001-17; la vigencia de los permisos de desfogue pluvial y de construcción del proyecto; la verificación de que los planos de las soluciones habitacionales correspondan al sistema de mampostería, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI; la constatación de que se lleve a cabo la transformación de conjunto residencial a condominio según el cronograma presentado; el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas y de las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados; ; la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas; y la cancelación de los costos directos e indirectos.

BORRADOR

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0061-2026, del 25 de marzo de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0226-2026– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos, el Plan de Acompañamiento Social (PAS) y las condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe BANHVI-DF-IN-0061-2026, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el desarrollo del proyecto habitacional denominado **“Condominio Residencial Vertical Cerro Verde II”**, ubicado en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Consultoría Mar Azul S. A., cédula jurídica 3-101-332999, cédula jurídica 3-101-070990, como desarrolladora, por un monto total de **₡3.042.238.110,61** (tres mil cuarenta y dos millones doscientos treinta y ocho mil ciento diez colones con 61/100), desglosado de la siguiente manera:

a) Construcción de obras de infraestructura por **₡746.686.463,77 IVAI**, más fiscalización por **₡4.992.264,24**.

b) Construcción de 80 soluciones habitacionales por **₡2.177.007.943,69**, más fiscalización por **₡15.023.462,22**.

c) Kilometraje de fiscalización por **₡1.792.000,00**.

d) Gastos de formalización de las 80 operaciones por **₡41.116.775,20**.

e) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de **₡55.619.201,49**; según el detalle a continuación:

- Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: **₡41.619.201,49**.
- Fiscalización PAS Entidad Autorizada: **₡14.000.000,00**.

BORRADOR

2. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de familia	Identificación	Monto de obra de infraestructura (c)	Fiscalización urbanización (IVA Incluido) (c)	Monto de Vivienda (c)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (c)	Kilometraje (c)	Variable Social (c)	GF a financiar por BANHVI (c)	TOTAL (c)	Aporte familiar (c)
Rolando Alberto Alvarado Cedeño	304210158	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	360 442,52	41 435 348,71	360 442,52
Angela Lucía Vega Abarca	106700314	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Laura Auxiliadora Víquez Bonilla	303660288	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Alison Moya Morales	305240241	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Graciela Sofía Quirós Cordero	303810768	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Grettel Natalia Fonseca Bonilla	304120832	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Jonathan Torres Granados	303700506	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Yendry Marcela Navarro Tencio	303690887	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Wendy Sunilda Rivera Sánchez	702190662	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Diego Alejandro Granados Torres	304680376	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Miriam Pamela Mora Córdoba	304660587	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Karla Godoy Núñez	603130543	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Marjorie Yael Portuñez Hernández	109080890	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Guido Enrique Chavarría Chaves	202871457	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Rosa Juárez Argüello	700600265	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	565 497,47	35 709 865,94	62 833,05
Marycruz Fonseca Marín	304500681	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Yanick Josué Molina Garita	304600247	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Luis Vianney Salas Aguilar	306730455	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Sirlenny Granados Siles	700910326	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16

BORRADOR

Marlon Alberto Rojas Solano	304140267	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	565 497,47	35 709 865,94	62 833,05
Emmanuel del Jesús Rivera Caballero	304770117	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Carlos Adolfo Badilla Umaña	603110739	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Maciel Daniela Quirós Solano	304450036	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Hazel Montoya Badilla	112060231	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	565 497,47	35 709 865,94	62 833,05
Silvia Odeth Mitchell Mejía	208420204	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
William Rivera Picado	304440312	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Viria Iraida Orozco Carpio	303410454	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Elvis Barahona Venegas	701380352	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Alex Gerardo Herrera Martínez	207630416	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Silvia Guiselle Chaves Camacho	304260380	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Génesis Dayanna Pérez Granados	304960745	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Lizeth Vanessa Luna Rivera	303950199	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Karla Richmond Salas	303610807	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Geanina Ramírez Solano	304590520	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Maria del Milagro Echeverría Granados	701110123	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Ana Aguilar Mora	111120848	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Kevin Josué Agüero Rojas	305330309	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Fidelia de los Ángeles Cabrera Zúñiga	304270744	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Vanessa Rivera Vargas	304030801	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Gabriela Hernández Sánchez	402130662	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Juan Nelson Ureña Brenes	109650333	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Lilleana Ramírez Alvarez	113230342	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Evelin María Obando López	701680525	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Gustavo Gómez Brenes	304980808	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35

BORRADOR

Carol María Fuentes Juárez	702290759	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Yendry Brenes Céspedes	304100046	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Ruper Eladio Fallas Cervantes	304700460	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	574 428,11	36 277 998,58	63 825,35
Juan Diego Cárdenas Gómez	304920222	8 875 211,22	59 338,69	25 871 160,71	181 319,89	21 299,94	695 240,02	446 777,42	36 150 347,89	191 476,04
Victor Madriz Guillén	302610626	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	492 727,97	39 864 359,50	211 169,13
Dayanara Jiménez Rojas	305640770	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	492 727,97	39 864 359,50	211 169,13
Andrea Montoya Badilla	114180848	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	633 507,39	40 005 138,92	70 389,71
Sharon Fonseca Echeverría	305380043	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	492 727,97	39 864 359,50	211 169,13
Johanna Rojas Solano	303780415	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	633 507,39	40 005 138,92	70 389,71
Cinthy Rocio Gómez Obando	304540335	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	492 727,97	39 864 359,50	211 169,13
Rosa Emilia Calderón Martínez	155811-258227	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	633 507,39	40 005 138,92	70 389,71
Karen Sandoval Jamienson	303590004	8 875 211,22	59 338,69	29 537 843,52	182 698,13	21 299,94	695 240,02	492 727,97	39 864 359,50	211 169,13
Zoila Yorleni Granados Siles	109740237	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Héctor Guillermo Montoya Durán	700540262	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Jesús Martín Rodríguez Sancho	305170363	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	565 497,47	35 709 865,94	62 833,05
Marleny Liseth Quirós Guzmán	303460999	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Gabriel David González Calderón	304770385	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
José Alberto Navarro Zeledón	108630382	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Evelyn Mata Echeverría	305100128	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Maricela Isabel Fonseca Guillén	304580399	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Estefanny María Rivera Picado	304330408	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Génesis Zamora Luna	305080782	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Haselyn Salazar Barboza	114030541	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Michelle Calderón Brenes	305370567	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Marcela Coto Vega	304190904	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51

BORRADOR

José Manuel Cordero Lepiz (J)	301850509	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Jacqueline Chavarría Leal	111470433	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Berny Mitchel Mejías	207580380	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Tatiana Robles Arce	304270277	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
William Solano Brenes	302430443	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Carlos Humberto Coto Vega	304030205	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Ángela Mora Granados	304540044	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
Jordan Moya Ramírez	304820567	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	648 796,53	41 723 702,73	72 088,50
Ronny Castillo Corrales	304160443	10 403 109,82	69 554,06	29 674 949,01	207 086,50	24 966,80	695 240,02	504 619,52	41 579 525,72	216 265,51
Rechel Camila Espinoza Chavarría	305310061	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	439 831,37	35 584 199,83	188 499,16
María José Brenes Núñez	305120490	8 875 211,22	59 338,69	25 316 606,76	176 671,83	21 299,94	695 240,02	565 497,47	35 709 865,94	62 833,05

3. El contrato de administración de recursos se tramitaría bajo las siguientes condiciones:

A- **Entidad autorizada:** Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

B- **Constructor:** Consultoría Mar Azul Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-332999, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de obras de infraestructura y viviendas, a firmar entre la Entidad autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

C- **Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos establecidos y aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitada por la Junta Directiva de este Banco en acuerdo N° 1 de la sesión 47-2008, del 30 de junio de 2008.

D- **Garantías fiduciarias a otorgar por la Entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía fiduciaria del 7% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor de los terrenos (un pagaré en el cual Grupo Mutual, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

BORRADOR

sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

E.- **Garantías del Constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión número 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión número 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía no podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de los recursos girados y el valor de la inversión efectivamente ejecutada; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

F.- La Entidad Autorizada, adicionalmente, otorgará una garantía fiduciaria (pagaré) a favor del BANHVI por cada tracto de desembolso que reciba en lo sucesivo (totalidad del monto que le gire el BANHVI) de conformidad con el plan de desembolsos previamente aprobado por esta institución, teniendo la obligación la Entidad Autorizada de siempre mantener garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

G.- **Plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada:** El plazo total del contrato suscrito entre el BANHVI y la Entidad Autorizada es de cuarenta y cinco (45) meses, contado a partir de la comunicación del acuerdo de esta Junta Directiva mediante el cual se aprueba el financiamiento del proyecto.

Dentro de este plazo se contemplan las distintas etapas contractuales, incluyendo la suscripción del contrato, la ejecución de las obras, las segregaciones y formalizaciones, así como los cierres técnicos y financieros correspondientes.

Por su parte la firma del contrato entre la Entidad Autorizada y el Constructor no deberá exceder un plazo máximo de diez (10) días naturales posteriores a la firma del contrato entre el BANHVI y la Entidad Autorizada.

El plazo contractual se estructura de la siguiente manera:

- Plazo firma del contrato y orden de inicio: dos (2) meses
- Plazo constructivo: doce (12) meses.
- Plazo de recepción: seis (6) meses
- Plazo transformación a condominio: doce (12) meses

BORRADOR

- Plazo Formalizaciones de las operaciones de BFV: cuatro (4) meses.
- Devolución de garantías: cuatro (4) meses
- Cierre técnico y financiero Entidad Autorizada: tres (3) meses.
- Cierre técnico y financiero - BANHVI: Dos (2) meses (posterior al cierre técnico, financiero Entidad Autorizada).

H.- **Plazo del contrato Entidad Autorizada - Constructor:** El plazo total del contrato a suscribir entre la Entidad Autorizada y el Constructor es de cuarenta (40) meses, destinados principalmente a la ejecución de las obras y las segregaciones.

La orden de inicio emitida por la Entidad Autorizada deberá otorgarse dentro de un plazo máximo de ocho (8) días naturales posteriores a la firma del contrato entre la Entidad Autorizada y el Desarrollador.

Dentro del plazo contractual se contemplan las actividades constructivas, la implementación del PAS, así como las labores asociadas a la entrega de las viviendas (formalizaciones), conforme al cronograma aprobado.

La vigilancia y supervisión de las obras se realizará de manera proporcional al avance físico del proyecto, considerando las viviendas que se mantengan deshabitadas y ajustándose al proceso de entrega de las soluciones habitacionales a las familias beneficiarias.

En lo relativo al plazo para la formalización de las operaciones individuales del proyecto, el BANHVI se reserva la potestad de ampliar dicho plazo o, en su defecto, anular el financiamiento respecto de aquellos casos que no se formalicen dentro del plazo establecido y que no cuenten con la debida justificación, conforme a la normativa vigente.

El plazo contractual de cuarenta (40) meses se estructura en las siguientes etapas:

- Plazo firma del contrato y orden de inicio: dos (2) meses
- Plazo constructivo: doce (12) meses.
- Plazo de recepción: seis (6) meses
- Plazo transformación a condominio: doce (12) meses
- Plazo Formalizaciones de las operaciones de BFV: cuatro (4) meses.
- Devolución de garantías: cuatro (4) meses

I.- **Cancelación del Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto con la Entidad Autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 80 operaciones detalladas en el apartado 2 del presente acuerdo.

BORRADOR

1 **4.** Dado que el financiamiento se realizará con recursos cuyo traslado y
2 disponibilidad para giro aún se encuentran en trámite, se advierte a la Entidad
3 Autorizada que los desembolsos correspondientes podrán efectuarse
4 únicamente cuando dichos recursos se encuentren efectivamente disponibles
5 para su giro.

6
7 **5.** La Entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos,
8 deberá velar porque se encuentre vigente el uso de suelo, el permiso de desfogue
9 y el permiso de construcción de las obras de infraestructura y viviendas otorgado
10 por la Municipalidad. De igual forma se deberá verificar que los planos que se
11 hayan tramitado en la municipalidad local correspondan a los planos
12 constructivos, presupuestos y especificaciones técnicas avaladas por el fiscal de
13 inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente
14 inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales
15 involucrados en la obra.

16
17 **6.** En relación con el giro de recursos, de acuerdo con la metodología vigente, se
18 realizan en tractos hacia la Entidad Autorizada, según el plan de desembolsos
19 presentado y la correspondiente garantía, según lo establecido en el acuerdo N°
20 13 de la Sesión 74-2022 de fecha 19 de diciembre del 2022.

21
22 **7.** Se firmará el contrato de administración de recursos entre la Entidad
23 autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la Entidad
24 autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los
25 contratos citados corresponde al monto de financiamiento de las soluciones
26 habitacionales.

27
28 **8.** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada cumplir con lo establecido en el
29 acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, N°11 de la sesión 100-2019 del 16 de
30 diciembre de 2019, específicamente lo indicado en el Por Tanto N°1, en el cual se
31 indica:

32 *"Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-001-2017, las*
33 *entidades autorizadas deberán enviar al BANHVI a revisión, los expedientes*
34 *debidamente calificados con la información socioeconómica completa*
35 *(incluyendo estudio de trabajado social), en el momento que el proyecto*
36 *cuenta con un avance aproximado a un 70%, ya sea a nivel global o de cada*
37 *una sus fases constructivas. Esto, con el fin de verificar las familias que*
38 *cumplen en definitiva para la formalización posterior en cada proyecto.*

BORRADOR

1 *En este punto, los expedientes omitirán únicamente estudio de registro y*
2 *plano de catastro individualizado, pues dichos documentos deberán ser*
3 *incluidos en cada expediente posteriormente por la entidad autorizada.*

4 *Previo a la emisión de los casos, la entidad autorizada deberá corregir en el*
5 *Sistema de Vivienda, el número de plano catastro, y asignar el que*
6 *corresponde a cada propiedad por familia. El BANHVI no volverá a verificar el*
7 *cumplimiento de los requisitos de cada familia si ya dio por aprobado el*
8 *expediente en la revisión socioeconómica. Será responsabilidad de la entidad*
9 *autorizada, asegurarse que previo a la formalización de cada caso, la familia*
10 *continúe cumpliendo con los requisitos para la formalización de un bono de*
11 *artículo 59."*

12
13 **9.** La formalización de los casos a favor de cada beneficiario se hará al final del
14 procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos
15 usuales de formalización.

16
17 **10.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización deberá ser
18 aportado por los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los
19 beneficiarios el monto que deben aportar por concepto de gastos de
20 formalización, según lo que se detalla en el apartado N° 2 del presente acuerdo.

21
22 **11.** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada que el contrato de construcción
23 respete la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema
24 Financiero Nacional para la Vivienda.

25
26 **12.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y
27 debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el
28 financiamiento de los casos.

29
30 **13.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de
31 inclusión en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH, esto
32 según lo dispuesto en acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, en fecha 04 de mayo
33 de 2009.

34
35 **14.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará, por parte del Departamento
36 Técnico del BANHVI, el procedimiento PN-GBFV-CPE-PR01, Gestión de Bono
37 Familiar de Vivienda, Inspección de proyectos.

38
BORRADOR

1 **15.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente,
2 maestro de obras, bodeguero, guarda, la entidad autorizada deberá cancelarlos
3 mes a mes, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el
4 proyecto, en caso contrario se cancelará el proporcional de los días laborados.
5

6 **16.** La entidad autorizada será responsable de acatar todas las
7 recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico, en los informes
8 BANHVI-DT-IN-0082-2026 y BANHVI-DT-IN-0081-2026.

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 *****
11
12

BORRADOR