

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 68-2022**

5 **DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**

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

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Eloísa Ulibarri Pernús,
10 Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos
11 Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez. El Director
12 Alvarado Herrera asiste virtualmente a la sesión, por medio de videoconferencia en la
13 plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el
14 Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

15
16 Asisten también los siguientes funcionarios: Ericka Masís Calderón, funcionaria de la
17 Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los funcionarios
18 Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de
19 Operaciones; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno, se incorporan posteriormente a la
20 sesión.

21 *****

22
23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24
25 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 26 1º. Aprobación del orden del día.
27 2º. Lectura y aprobación del acta N° 65-2022 del 14/11/2022.
28 3º. Solicitud de aprobación de 70 bonos extraordinarios individuales en el proyecto
29 Matapalo.
30 4º. Solicitud de aprobación de 27 bonos extraordinarios individuales en el territorio
31 indígena Grano de Oro, Cabécar Chirripó.
32 5º. Solicitud de aprobación de siete bonos extraordinarios individuales.
33 6º. Solicitud de anulación de cinco bonos extraordinarios, tramitados por el INVU.

- 1 7°. Propuesta de ajuste del financiamiento de casos individuales de bono extraordinario,
2 por efecto del incremento del Impuesto al Valor Agregado.
- 3 8°. Criterio técnico y legal sobre la propuesta de la Fundación para la Vivienda Rural
4 Costa Rica – Canadá, para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del
5 proyecto Vistas del Golfo.
- 6 9°. Recurso de revocatoria presentado en contra del acuerdo de rechazo del proyecto
7 Las Rosas de Río Jiménez.
- 8 10°. Propuesta del Comité de Auditoría para modificar el Artículo 5 del Reglamento del
9 Comité de Auditoría.
- 10 11°. Propuesta del Comité de Auditoría para modificar el Artículo 9 del Reglamento del
11 Comité de Auditoría.
- 12 12°. Bienvenida al señor Subgerente de Operaciones.
- 13 13°. Solicitud de informe sobre la gestión del FOSUVI y propuesta de redistribución de
14 recursos del FOSUVI entre las entidades autorizadas.
- 15 14°. Modificación del día para celebrar la próxima sesión ordinaria.
- 16 15°. Solicitud de informes sobre los proyectos Ivannia, La Flor, Torres de la Montaña,
17 Santa Fe y Vistas del Miravalles.
- 18 16°. Solicitudes sobre la atención de la orden de la Contraloría General de la República,
19 la revisión de los acuerdos pendientes informados a la SUGEF, las solicitudes para el
20 financiamiento de casos indígenas y las reuniones con las entidades autorizadas.
- 21 17°. Propuesta para el cierre del Banco durante el fin y principio de año.
- 22 18°. Autorización de vacaciones al Gerente General.
- 23 19°. Tema confidencial de la Junta Directiva.

24 *****

26 **1° Aprobación del orden del día**

28 **Director Presidente:** A las 4:00 minutos se inicia esta sesión ordinaria de este lunes 28 de
29 noviembre, 68 y procedemos a presentarnos como como es usual.

30 **Director Guillermo Alvarado Herrera:** Presente

31 **Director Marcos Alonso Carazo Campos:** Presente

32 **Directora Lina Rosa Barrantes Castegnaro:** Presente

33 **Directora Mariana Grillo Espinoza:** Presente

34 **Director Roy Allan Jiménez Céspedes:** Presente

-
- 1 **Director José Rodolfo Rojas Jiménez:** Presente
- 2 **Señora Ericka Masís Calderón:** Presente
- 3 **Señor David López Pacheco:** Presente
- 4 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Presente
- 5 **Director Presidente:** Primer punto es la aprobación del Orden del día, yo tengo una moción
- 6 de orden para cambiar el Orden del día compañeros y compañeras, pasar el punto 12 al
- 7 último punto, no sé si hay otra moción.
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** yo quisiera que viéramos lo del documento que manda
- 9 Erika sobre Recurso Rosas de Jiménez, que tengamos la certeza de verlo y quisiera que
- 10 viéramos, el criterio de reajustes de precios, antes de que nos vayamos, porque si no, no
- 11 vamos a tener tiempo y me parece que son dos cosas importantísimas.
- 12 **Director Presidente:** Ese punto lo tenemos que discutir primero en privado.
- 13 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿cuál?
- 14 **Director Carazo Campos:** El reajuste de precios
- 15 **Sr. López Pacheco:** No, doña Lina está hablando de otro, está en la agenda.
- 16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo estoy hablando 12.2
- 17 **Sr. López Pacheco:** Ah! Del confidencial
- 18 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, no es confidencial
- 19 **Director Presidente:** Sí, vamos a hablarlo en confidencial, el de Ajustes
- 20 **Directora Grillo Espinoza:** Aquí le aparecen todos los temas.
- 21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ah, es que lo que dice confidencial es sobre el control
- 22 legal de multas de Loma Linda.
- 23 **Director Presidente:** Ese no es.
- 24 **Sr. López Pacheco:** Es los dos que siguen .
- 25 **Directora Barrantes Castegnaro:** o sea, ¿vamos a ver el reajuste de precios, un tema
- 26 confidencial? Ok.
- 27 **Sr. López Pacheco:** Desde la semana pasada viene.
- 28 **Director Presidente:** Y el Rosas de Jiménez es el 9.
- 29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, el de Rosas de Jiménez es el 9.
- 30 **Director Carazo Campos:** Yo creo que sí da tiempo de verlo ese 9, porque lo primero son
- 31 puros bonos individuales.
- 32 **Director Presidente:** Yo creo que sí nos da chance de verlo doña Lina eso y el 9.
- 33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes a todos, Dagoberto Hidalgo, presente.
- 34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Buenas tardes a todos, Walter Muñoz, presente.

1 **Director Presidente:** Hay solo una moción de orden para pasar el punto 12 al final,
2 ponemos esa votación, a votación de la Junta.

3 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

4 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

6 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

7 **Director Presidente:** Aprobada.

8 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada.

9 **Director Presidente:** Aprobada. Doña Eloísa salió un momentito.
10 Bueno empecemos de una vez, el punto 2.

11 *****

12

13 **2° Lectura y aprobación del acta N° 65-2022 del 14/11/2022**

14

15 **Director Presidente:** Seguimos con el punto número 2, que es la lectura de aprobación del
16 Actas, 65, pregunto si pudieron hacer lectura del Acta, si tienen alguna observación
17 específica del Acta, sino procederíamos a darla por aprobada, a votarla.

18 **Director Rojas Jiménez:** Pregunta, hay algunos acuerdos que no estaban en firme, esos
19 no hay que tomarlos en firme ahora.

20 **Sr. López Pacheco:** Al aprobar el acta quedan en firme, pero no es en caso.

21 **Director Presidente:** esta es la 65, creo que hay estaban todos en firme, ponemos en
22 aprobación de esta Junta Directiva el Acta 65-2022.

23 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

24 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

26 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

27 **Director Presidente:** Aprobada.

28 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada.

29 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada

30 **Director Presidente:** Muchísimas gracias, muy amables, don Gustavo.

31 **Director Flores Oviedo:** Buenas tardes, Gustavo Flores, presente.

32 **Director Presidente:** Muchas gracias.

33 *****

34

1 **3° Solicitud de aprobación de 70 bonos extraordinarios individuales en el proyecto**

2 **Matapalo**

3
4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Roy si me permite, tal vez antes de ir al primer punto de agenda,
5 aprovechar para presentar formalmente a nuestro subgerente de operaciones, don Walter
6 Muñoz, quien hoy se ha incorporado al equipo, desearle a Walter mucho éxito, bienvenido
7 al equipo, la Junta Directiva que ya los conoció, así que, le deseamos lo mejor, la verdad
8 que, podamos sacar adelante todos los retos que tenemos,

9 **Director Presidente:** Muchas gracias Dagoberto, bienvenido don Walter, un gusto tenerlo
10 acá.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias a todos, un gusto, muy ansioso y con mucha
12 expectativa de poder contribuir con todo el conocimiento, experiencia y voluntad a este
13 nuevo reto de estar aquí, estoy a sus órdenes como siempre.

14 **Director Presidente:** Muchas gracias, muy amable, ahora sí, podemos pasar al punto tres.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Se incorpora Mariela y el equipo técnico para ver este punto.

16 *[Se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento*
17 *Técnico, así como la ingeniera Gabriela Solano Navarro y el arquitecto Sebastián Barahona*
18 *Martínez, funcionarios de dicho Departamento]*

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Buenas tardes.

20 **Director Presidente:** Buenas tardes, compañeros, compañeras, cómo están. Cuando
21 gusten compañeros.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Le estamos poniendo a mi computadora, es un asuntito técnico.
23 Buenas tardes a todos, el primer tema proyecto es el Campo Vela, en Santa Cruz,
24 Guanacaste, la empresa es SYNOSA, la desarrolladora y la entidad autorizada Banco
25 Popular, este proyecto fue un 70 operaciones un proyecto total de 1.837.606.127,00 en
26 promedio la solución ronda los 26.2 millones de colones y 25 meses es la ejecución
27 completa del proyecto, recordemos que ahora por un acuerdo de ustedes no solo traemos
28 el plazo constructivo sino que viene el plazo completo, por eso van a empezar a ver plazos
29 un poco largos. Con respecto al proyecto y al entorno, el proyecto se ubica en la provincia
30 de Guanacaste, distrito de Cabo Velas, específicamente a un lado de la escuela pública de
31 Matapalo, esto lo hace un proyecto sumamente céntrico por lo tanto todos los servicios
32 están a menos de 500 metros, pueden ver la escuela a 100 metros, la clínica a 100 metros,
33 las plazas de deportes principales de Matapalo están a 300 metros, la Municipalidad de
34 Santa Cruz está a 37 kilómetros, la policía está a 300 metros, la terminal de bus a 400

1 metros y comercio alrededor de 300 metros, esta es una fotografía aérea con el marco en
2 rojo del proyecto, el cuadrante que está hacia el sur, que tiene un techito rojo esa es la
3 escuela.

4 Estas son algunas fotografías aéreas de este desarrollo.

5 Como pueden ver tienen carreteras con base y subbase, afortunadamente un 60% de
6 cordón, caño ya están contruidos, hay también hidrantes colocados, hay también en las
7 aceras que ya están construidas, están las rampas para las personas con discapacidad,
8 inclusive en esta fotografía pueden ver que ya están los hidrantes colocados.

9 Esta es una fotografía aérea del entorno, en el fondo podemos ver el proyecto y esto que
10 está aquí es la plaza de deportes, esta parte de acá es la escuela, el proyecto queda
11 empezando esta carretera, da la vuelta y entrarían por aquí, y está obviamente la plaza de
12 deportes principal, estas son algunas de las fotografías de esa plaza de deportes, la
13 principal, a un costado del proyecto (me voy a devolver aquí), tienen esta otra zona verde ,
14 en donde es el campo ferial y aquí tienen lo que es el redondel, que también en muy
15 importante en la cultura de los pueblos guanacastecos.

16 La descripción, como les decía el proyecto se denomina Matapalo, en un S02, compra de
17 lotes con servicios básicos y desarrollos de viviendas, son 70 lotes de uso habitacional,
18 viviendas en mampostería y ya las áreas públicas están cedidas a la Municipalidad de Santa
19 Cruz, este diseño de sitio está situado sobre una de las fotografías aéreas como pueden
20 ver, ahí están ya las calles públicas, las aceras tienen en todo este perímetro, son algunos
21 lotes por aquí, los de este sector y los otro sector los que todavía tienen las aceras
22 pendientes, tienen las zonas de parques aquí, zonas de áreas ... aquí, áreas de juegos
23 infantiles aquí,

24 El plan de inversión, tenemos 924.545.500 colones de terreno, este financiamiento se da a
25 partir de la valoración de tres variantes, la primera es la opción de venta, que fue
26 presentada por el propietario por 1.032.462.000, el avalúo que realiza la entidad autorizada
27 que fue por 944.000.345 y la razonabilidad de costos que hace nuestro departamento
28 técnico por 925.587.700, al esto ser un S02 y de acuerdo a nuestra normativa exige que se
29 financie el monto menor de las tres, en algunos casos, ustedes van a decir, por al final,
30 porqué es menor, inclusive alguno de estos montos globales, es porque en algunos de los
31 casos, habían lotes específicos, que el monto menor era razonado por el departamento
32 técnico y en algunos casos el monto menor era el del avalúo de la entidad, entonces eso
33 hace que baje aún más el monto global del terreno.

1 Como datos generales tenemos que el propietario es la empresa es SYNSA, cédula jurídica
2 1-0107-0990 cuyo representante legal es el señor Mario Sequeira Nema, un área total de
3 venta de estos lotes de 12.628 metros cuadrados, no tienen anotaciones ni gravámenes a
4 la fecha y las obras pendientes de infraestructura como les comentaba es el asfaltado de
5 las calles, ya tiene la base y sub-base, aceras y rampas para cumplir la Ley 7600, pero esto
6 no en todos los lotes como les decía, son aproximadamente el 40% que hace falta.

7 Esta compra de terreno por los 924 millones aproximadamente corresponde a un 50 como
8 31% de la inversión total.

9 Con respecto a las viviendas, tenemos dos tipos de viviendas a desarrollar, todas son en
10 mampostería, la primera es de dos dormitorios, sala, comedor, cocina, área de baños y pila
11 exterior, para núcleos numerosos estándar y la segunda es la de tres dormitorios, sala,
12 cocina, comedor, baño y área de pilas externa para los núcleos familiares numerosos, esos
13 son los montos que ustedes ven ahí en pantalla y la sumatoria de estas 70 viviendas son
14 880.943.280.66, que representa un 47,94% de la inversión completa.

15 Con respecto al plan de inversión general, les decía, el costo total del proyecto es de
16 1.000.837.606.126.77, correspondiente a la compra de los 70 lotes, 924,545.500, la
17 construcción de 70 viviendas, 880.943.280.66 y después tenemos los rangos de
18 fiscalización, kilometraje y gastos de formalización, que corresponde, el primero a
19 7.135.640.57 el segundo a 6.632.500 y el tercero 18.349.205.54, ahí más abajo pueden
20 ver el gráfico con los diferentes porcentajes, siendo evidentemente el más alto, pero anda
21 también alrededor del 50% la compra de los lotes.

22 Después le sigue la construcción de la vivienda, los gastos de formalización, fiscalización y
23 kilometraje, con respecto al plazo les decía que se distribuye de la siguiente manera, 5
24 meses para el plazo de formalización de estas 70 operaciones, la construcción de las obras
25 de infraestructura pendientes y las 70 viviendas, son 11 meses, las devoluciones de las
26 retenciones y garantías, tenemos 4 meses, tres meses para el cierre técnico y financiero la
27 entidad autorizada que es Banco Popular y dos meses adicionales para ejecutar el cierre
28 técnico y financiero aquí dentro del BANHVI, esos son en total los 25 meses que les
29 veníamos explicando.

30 Los respecto a los riesgos en sitio, el profesional responsable emite una certificación e
31 indica que, dentro de los 70 lotes postulados no existe riesgo por inundación, no existe
32 evidencia de desastres asociados a deslizamientos y tampoco con el tema de paso de fallas
33 geotectónicas que vayan a afectar directamente ante un sismo importantes las estructuras.

1 Estas son las distribuciones arquitectónicas, son solo dos modelos como como les decía
2 una para núcleos familiares estándar de dos dormitorios y otras para núcleos familiares
3 numerosos, básicamente es la misma distribución, la diferencia es que tienen en la parte
4 posterior un tercer dormitorio, este es un pequeño *render* de lo que sería la volumetría de
5 vivienda.

6 A continuación se les da un detalle de las 70 familias que se están postulando para este
7 proyecto, todas son de procedencia cercana relativamente, tenemos 32 que están a menos
8 de 400 metros, 11 familias que están en los rangos de los 500 a 900 metros, 24 familias
9 entre 1 y 5 kilómetros, hay una familia de 6 a 9 kilómetros, una familia a 12 kilómetros y una
10 familia a 15 kilómetros, en total un 87% de las viviendas, 61 viviendas en total, para núcleos
11 familiares típicos, un 13% que corresponde a 9 viviendas con núcleos familiares numerosos.

12 Con respecto al desarrollador y entidad autorizada, la empresa SYNOSA, cuenta con 37 años
13 de experiencia en el desarrollo de proyectos, incluyendo todos los residenciales, cuenta con
14 una amplia experiencia en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda con proyectos
15 como Malinche, Residencial Josué, Nueva Esperanza entre otros, ahí pueden ver el listado,
16 tenemos proyectos desde el 2009, con Los Lirios en el Rosario de Nicoya hasta los últimos,
17 aprobados inclusive por esta misma Junta Directiva que son Residencial Nueva Esperanza
18 y los que están en proceso inclusive de análisis en el Departamento Técnico como
19 Espaveles, el representante legal es Marco Sequeira Nema, el domicilio de la empresa es
20 en Heredia, 100 metros Norte de la Escuela Cleto González Víquez, y tiene experiencia con
21 entidades autorizadas como Grupo Mutual, Banco Popular, Fundación Costa Rica Canadá
22 y Coopealianza.

23 Con respecto al listado de requisitos y el tema de los registros de construcción se verificó
24 que todos los planos constructivos se encuentran firmados por el profesional responsable
25 que es el ingeniero Mario Sequeira Nema, que, posteriormente como son casos individuales
26 de formalización entrarán en la PC para ejecutar correspondientemente su permiso
27 municipal, con respecto al estudio de suelos se presenta el informe 2564, firmado por la
28 ingeniera Alicia Alpizar Barquero, con respecto a las disponibilidades eléctricas, estas las
29 emite Coopeguanacaste y están otorgadas para cada uno de los lotes venciendo el 17 de
30 mayo del 2022, disponibilidad de aguas, se anotan y pueda ser aceptado como garantía
31 para esta entidad bancaria, por lo tanto ello queda sujeto a que se cuente con toda la
32 totalidad de los requerimientos que en dichos proyectos se exige.

33 Por otra parte la licenciada Karla Alfaro Solano, jefe a.i., mediante los oficios AFV-686-2022
34 del 13 de octubre de este año indica como jefera de la entidad autorizada Banco Popular

1 se acoge el dictamen legal supra citado DIJR-CV- 2022, en virtud de determinar que la
2 jurídica ha seguido los lineamientos estipulados en la guía de estudio e instrucciones
3 conexas aprobados en el acuerdo de Junta Directiva del BANHVI sesión 02 del año 2019,
4 del 10 de enero de 2019, mismo que fue comunicado y representado mediante JD-0882019
5 del 31 de enero del 2019. Con respecto a las obligaciones sociales y la aplicación de la
6 Ley 8204, la entidad autorizada indica que se cumple con la aplicación de la política
7 Conozca a su cliente, según la normativa aplicada en esta Ley mediante el oficio firmado
8 por el oficial de cumplimiento del Banco Popular el licenciado Luis Fernando Fonseca
9 Carballo, el documento es específicamente el DOC-14492022 del 25 de noviembre del 2022
10 y lo emite para la Compañía Inmobiliaria SYNSA, específicamente que ...
11 responsabilidades sociales y se encuentra al día tanto en la Caja como en el IMAS, como
12 en FODESAF y el INA, ya para concluir, las recomendaciones finales de este proyecto sería,
13 autorizar el financiamiento para el proyecto Matapalo, son 70 soluciones habitacionales, un
14 monto total de financiamiento de 1.837.606.126.77 la entidad autorizada es el Banco
15 Popular y el constructor es la empresa SYNSA, un total de 25 meses para la ejecución
16 completa del contrato y con los condicionamientos adicionales incluidos en los informes de
17 la Dirección FOSUVI, el informe del Departamento Técnico.

18 Les decía nuevamente, recomendaciones finales, presentando la documentación del Banco
19 Popular en su calidad de entidad autorizada el Sistema Financiero Nacional y al tomar en
20 cuenta el estado actual de los lotes urbanísticos y las características de las viviendas a
21 construir en el proyecto Matapalo ubicado en Cabo Velas, Santa Cruz, Guanacaste, desde
22 el punto de vista técnico administrativo se acoge la recomendación de los fiscales de
23 inversión, la gerencia general de la entidad autorizada Banco Popular para la compra de 70
24 lotes y la construcción de igual número de viviendas en dichos terrenos por un monto total
25 de ¢ 1.837.606.126.77, distribuidos de la siguiente manera, la compra de 70 lotes por un
26 total de ¢924.545.500 la construcción de 70 viviendas por un total de ¢880.943.280.66 que
27 incluyen el IVA correspondiente, proporcional al rubro de kilometraje para estas 70
28 viviendas por un monto total de fiscalización de ¢7.135.640.57, también incluyen el
29 correspondiente de IVA y el kilometraje de dicha fiscalización por un monto total de
30 ¢6.632.500,00 los gastos de formalización de las 70 operaciones corresponden a un total
31 de ¢18.349.205,54, así mismo se numeran los principales según lo presentado para el
32 último proyecto que se presentó aquí en esta Junta Directiva, entre ellos podemos citar, 1.
33 El alcance de los contrato, según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados
34 por esta Junta Directiva, el giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los

1 contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitado por la Junta Directiva mediante este
2 banco, el acuerdo número uno de la sesión 47 del año 2008 de fecha 30 de junio del 2008.
3 2. La entidad autorizada deberá aportar al BANHVI una garantía equivalente al 6% sobre el
4 monto del financiamiento de las viviendas sin considerar el valor de los terrenos mediante
5 garantía fiduciaria. 3. Con respecto a las garantías del constructor deberán rendir dichas
6 garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para el
7 primer desembolso de la construcción de las viviendas aplicándose también lo establecido
8 en los artículos 83 y 33 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional
9 para la Vivienda y en los acuerdos No. 8 de la sesión No. 84-2011, del 28 de noviembre
10 2011 y No. 13 de la sesión No. 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta
11 Directiva del BANVHI, la garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al
12 descubierto de recursos girados. 4. El plazo, el plazo de la entidad es de 25 meses en total,
13 esos plazos cuentan a partir de la orden de inicio otorgada por la entidad autorizada el cual
14 no debe exceder los 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la entidad y el
15 desarrollador y está compuesto de la siguiente forma: 5 meses máximo para la
16 formalización, construcción de obras de infraestructura, pendientes y viviendas, 11 meses
17 máximo, devoluciones de retenciones de garantías 4 meses máximo, cierres financieros 5
18 meses máximo de los cuales 3 meses corresponden a la entidad autorizada y dos meses
19 para la ejecución administrativa del BANHVI.
20 5. Se recomienda realizar una retención de 15 millones para la construcción de la carpeta
21 asfáltica, aceras y rampas pendientes, este monto representa aproximadamente un 12.44%
22 del valor total de los terrenos y será desembolsado una vez que se construyan dichas obras
23 y que las mismas y que las mismas hayan sido recibidas a satisfacción por la entidad
24 autorizada y por el inspector de calidad del BANHVI.
25 6. La entidad autorizada previo al inicio de las obras y realización de los desembolsos,
26 deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado
27 por la Municipalidad, se deberá verificar de igual forma que los planos de las viviendas se
28 hayan tramitado en la Municipalidad local correspondan al sistema constructivo de
29 mampostería reforzada integral de bloques de concreto con las áreas y distribuciones
30 avaladas por el fiscal de inversiones y el departamento técnico del BANHVI y que se
31 encuentren debidamente inscrita ante el CFIA de cada uno de los profesionales
32 involucrados en la obra.
33 7. Los recursos serán girados previa formalización de cada uno familiar de vivienda según
34 el anexo único de beneficiarios para lo cual se firmará un contrato de administración de

1 recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI y el contrato de obra determinada entre
2 entidad autorizada y la empresa constructora, queda entendido que el monto de los
3 contratos citados corresponde al monto del financiamiento de las soluciones habitacionales.

4 8. Hay un resto de condicionamientos adicionales que no fueron incluidos en esta
5 presentación, pero que están bien detallados en los informes de la dirección FOSUVI y los
6 expuestos en el informe técnico del departamento. Eso sería don Roy.

7 **Director Presidente.** Muchas gracias Mariella, ¿alguna consulta?.

8 **Director Carazo Campos:** Buenas tardes, primero que nada, muchas gracias, Mariella
9 compañeros y compañeras por la presentación y darle la bienvenida a don Walter, desearle
10 lo mejor y que podamos sacar el máximo provecho a su persona y que sea de mucho
11 beneficio para la institución, creo que es lo más importante y que logremos que usted pronto
12 de adapte y que pueda hacer equipo con el departamento de FOSUVI, bienvenido.

13 **Sr. Bolaños Caravaca:** Gracias.

14 **Director Carazo Campos:** Mariella, yo tengo un par de consulta nada más, por qué no se
15 incluyen viviendas de adulto mayor y discapacidad en el proyecto, y después, en el monto
16 por casa de casi doscientos noventa y cinco mil por metro cuadrado, el IVA que va ahí ese
17 el 8 o no lleva IVA o sí lleva IVA porque no me queda la duda y la otra que tengo es, porqué
18 si sabemos de qué fecha inicia a regir el IVA 13, porque no metemos de una vez ese IVA
19 13 en los proyectos para no estar después viniendo aquí de nuevo a pedir un reajuste por
20 el tema IVA, deberíamos ya tomar en cuenta, ya sabemos cuándo empieza a regir el IVA
21 13, ya tenían un cronograma también, ellos tienen un cronograma de aquí a esta fecha en
22 adelante señores, aquí va el IVA 13, es el monto tanto y metemos ahí, igual no se les va a
23 pagar de una vez y después se les va pagando para no estar en este tema luego y es atraso
24 tras atraso, yo pienso en el sentido de avanzar, como propuesta a los compañeros de
25 aprobar de que ya los proyectos vengan con IVA 13 ya sabemos desde cuándo empieza a
26 regir y no estar en este tema de estar viniendo aquí por cada vez que se ocupe aumentar
27 del IVA. Lo del 6% de retención no me quedó claro ese 6% creí que era para lo de las
28 calles, pero ya vi que no, lo de las calles viene con 115 millones, me parece super bien que
29 eso venga aparte porque son como 104 millones lo que lleva las calles, me parece muy
30 bien que venga a parte, pero me parece que venga una retención de 6% ahí pegado, esas
31 son mis 4 preguntas.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias don Roy, la primera, las familias las postuló la entidad
33 autorizada, creo sino me equivoco venían de la Municipalidad y ahí nosotros
34 desconoceríamos porque no hay familias con discapacidad o adulto mayor, no sabríamos

1 decirle porque esas son las familias que en algún momento definieron junto con la
2 Municipalidad la entidad autorizada y así fue como se entregó el Artículo 23. Y con respecto
3 a los presupuestos ya incluyen el 8% de IVA correspondientemente, inclusive estos
4 presupuestos están dentro de rangos establecidos y determinados para tal fin, incluyen el
5 8% que es el IVA que inclusive el desarrollador debe presentarnos con su facturación en
6 cada uno de los desembolsos. Con respecto a incluir el 13% no habría ningún problema
7 siempre que tengamos el aval superior porque a la fecha nosotros tenemos que tramitar
8 con lo que hay vigente y es el 8%, en todo caso si tenemos que tramitarlo con el 13% no
9 habría ningún problema, nada más nosotros de ajustarlo, habría que hacer los cálculos de
10 los nuevos rangos para poderlos compartir con todos los interesados, los proyectos que
11 entonces empiecen a aplicar después del 1 de agosto su proceso constructivo ya podrían
12 bien venir con el 13%, la otra pregunta que me hizo es del 6%, esta no es una retención,
13 esta es el pagaré que firma la entidad con el BANHVI por el desarrollo del proyecto
14 específicamente.

15 **Director Carazo Campos:** Solamente una preguntita, no sé si doña Ericka o alguno los
16 conoce, ¿no existe ninguna legislación o nada que diga que los proyectos deberían venir
17 con alguien de discapacidad o adulto mayor?, ¿no existe eso?, son políticas nada más, me
18 parece que sí, debería llevarlo, debería que en una comunidad un adulto mayor que
19 necesite una vivienda y dejarlo por fuera, bueno, muchas gracias.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Le damos la bienvenida, muchos éxitos, todos los éxitos suyos
21 serán los nuestros, Ericka lo último que está diciendo Marco es una crítica que nosotros
22 deberíamos tomar y decidir que equis porcentaje de las casas de un proyecto deben
23 asignarse... lo que se establece generalmente... quería preguntarle al ingeniero que está a
24 cargo del proyecto...

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Es arquitecto, Sebastián Barahona.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué riesgos le encuentra a este proyecto más allá de tres
27 riesgos técnicos, hay otros riesgos que pasan por lo técnico y otros de otro tipo, no sé?,
28 situaciones que se pueden dar en el lugar, lluvias, no sé, miles de cosas, yo estoy en el
29 Comité de Riesgos y vimos una propuesta de riesgos precisamente para proyectos de
30 vivienda que todavía no está oficialmente en ejecución ,me gustaría esos riesgos que tiene
31 esta propuesta, hasta la empresa, si existe algún riesgo que podamos nosotros pensar,
32 percibir, este proyecto más ojo o no, me gustaría escuchar su opinión, no sé si hago todas
33 las preguntas y luego me responde, don Roy, ustedes me dicen.

34 **Director Presidente:** Mejor todas las preguntas.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, después, quisiera saber qué plazo, ahí se dice que la
2 entidad tendría una semana, la entidad autorizada tiene una semana después de que firme
3 el contrato, debe dar la orden de inicio después de que firme con la empresa, pero lo que
4 hemos encontrado aquí es que, entre nosotros y la entidad hay un plazo, que no está
5 controlado, hablamos de un mes aproximadamente, pero a mí me gustaría que pusiéramos
6 ciertas reglas del juego en eso, cuando estamos hablando de estos proyectos son millones
7 de millones que en un mes significa un montón de plata a futuro por incremento de precios,
8 y que no lo estamos viendo todavía, así como estamos viendo lo del precio, estoy de
9 acuerdo que el 13 debe decirse desde ahora a partir de un cronograma muy bueno que
10 tiene que presentar la empresa podríamos calcularlo, me gustaría, podría ser usted Erika o
11 el mismo Dagoberto resulta que los problemas que hemos estado viendo pero entre la
12 entidad y el desarrollador no sabemos ¿cuánto tiempo pasa que no se está viendo
13 Dagoberto o Ericka? porque a mí me preocupa muchísimo 4 meses para que se firme entre
14 la entidad y el desarrollador, yo quisiera saber, esta empresa cuando presenta estos
15 proyectos todavía no tienen los permisos de construcción las viviendas por lo tanto,
16 tenemos que dar un plazo para que logre los permisos de construcción, trámite ante el
17 Colegio, plazo que no lo veo aquí, lo otro es, que se le está dando 5 o 6 meses para
18 formalizar a la familia, a mí me parece muchísimo tiempo, porque se supone que ya
19 tenemos a las familias identificadas, no solo identificadas estamos aprobando el proyecto
20 con las familias que van de una vez, o sea, en este caso un S-02, no me imagino a una
21 familia tiene que estar calificando hasta que niveles de estudia a las familias en un S-02,
22 pero deberían estar, el proyecto va y las familias formalizan, este avance en la entidad
23 autorizada no sé cuánto es, pero me parece que 6 meses es mucho tiempo, lo otro es, otra
24 pregunta, los tiempo son paralelos, cómo son, porque yo tengo 5 meses, cuando yo sumo,
25 sumo que va uno tras de otro, 5 por un lado, 11 por el otro, cómo es eso, porque yo voy a
26 hacer los 11 meses, porque supongo que tienen plazos paralelos, pero por ejemplo, yo
27 estoy formalizando 5, 6, 7 familias, y empiezo a construir, una empresa de desarrollo
28 construye, no se va a esperar a formalizar todo para iniciar, eso no sucede en la vida real,
29 entonces quisiera saber por qué tantos meses, lo que estoy viendo aquí es que, por
30 ejemplo, en el proyecto, este es un proyecto de tanque séptico, quisiera ver si estamos con
31 los estudios adecuados de filtración para estar seguros de que el drenaje que nos está
32 ofreciendo el desarrollador es el correcto, en ese sentido. Estaba viendo que estamos
33 reteniendo 115 millones, entonces hay como 11 millones en juego, por si acaso incrementan
34 los precios.

-
- 1 **Sra. Salas Rodríguez:** Es correcto, así es.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, me llama la atención, veo ahí que cuando se está
3 hablando de las propuestas se habla que el inspector del BANHVI entra a participar en
4 inspección de las obras, yo hasta donde he entendido, me pueden aclarar porque las cosas
5 han cambiado un poco, el del banco es un profesional que va al proyecto, todo inspector
6 que yo pienso que en este caso es el banco, si encuentra una situación, va y se devuelve
7 y dice, señores, fui al proyecto y recomiendo tal cosa, pero no tiene una acción dentro del
8 proceso, ni de la construcción ni recepción ni nada por el estilo, el responsable aquí es el
9 profesional al que se le está pagando para que lleve toda la calidad del proyecto, la entidad
10 autorizada por ley la responsable del proyecto no el banco, que es un ente técnico que es
11 la entidad, yo sé que como banco hay una serie de acciones que le corresponden al
12 empleado en un segundo piso llegar al primer piso, y una de esas cosas son estas,
13 entonces, yo quisiera tener claro si procede no solo legalmente sino técnicamente, que el
14 inspector tenga esas y no sé qué más cosas hace, si llega a detener una obra, lo cual no
15 debería, es la entidad autorizada la que debe el banco le puede decir no le giro más, esas
16 cosas, hasta ahí llegué, espero que me respondan esas cosas.
- 17 **Sr. Barahona Martínez:** Buenas tardes, primero que todo; lo que tenemos usualmente en
18 cada proyecto, hay que tomar en cuenta los tiempos, algún atraso en la ejecución tenemos
19 como la mala praxis, la empresa es un riesgo mínimo el que hay por la experiencia que ya
20 tiene, la empresa reconocida, entre otros riesgos que podemos tener es el aumento de
21 precio que se maneja, pero es básicamente eso los riesgos que pueden estar envueltos en
22 este proyecto, los riesgos presentados con respecto al tema de los drenajes. Para la
23 siguiente pregunta, el estudio arrojó que se necesitan 21 metros lineales de drenaje, se nos
24 presentó la notificación, que se va a cumplir con todo eso, los 21 metros lineales caben
25 dentro de los lotes cumpliendo con los retiros entre otras cosas, incluso hay unos casos por
26 ahí adicionales que también está todo esto contemplado, del proyecto.
- 27 **Sra. Salas Rodríguez:** Lo otro era, con respecto a los plazos del contrato con la entidad,
28 ya esos plazos están determinados, me trae a la memoria los días que están establecidos,
29 pero sí, cuando se firma el contrato de administración de recursos ahí se dice que la entidad
30 autorizada tiene tanto tiempo más para firmar el contrato de obra terminada, en este
31 momento no lo recuerdo, pero sí Ericka lo tiene ahí.
- 32 **Sra. Masís Calderón:** Desde el año pasado hicimos esas modificaciones en los contratos,
33 a solicitud de Orlando y don Dagoberto y nos reunimos con FOSUVI y efectivamente, el
34 plazo entre la entidad autorizada, el contrato, entre la entidad autorizada y el BANHVI es el

1 plazo máximo de un mes, entre la entidad autorizada y el constructor lo que se habla es de
2 la orden de inicio que una vez que el contrato que debe ir muy de la mano cuando nosotros
3 firmamos máximo al mes la orden de inicio es de 8 días suscrito en el contrato, si
4 establecimos como plazo máximo desde que nos notifican el acuerdo y se les traslada para
5 el borrador del contrato, así está establecido en el modelo.

6 Acá la única diferencia, es que nosotros tenemos, se comunica a la Asesoría Legal y la
7 Asesoría Legal tiene 8 días máximo el contrato y trasladarlo al FOSUVI para la revisión de
8 los compañeros de la parte técnica remiten a la entidad autorizada para su revisión,
9 entonces ellos lo revisan, normalmente les daba una semana, para la revisión y que lo
10 devolvieran con las observaciones, una vez que ellos nos confirman que no tienen
11 observaciones a lo establecido en el acuerdo lo pasamos para firma de inmediato, el plazo
12 con el que estamos trabajando en un mes máximo con el cual y la suscripción del contrato
13 entre el BANHVI y la entidad autorizada y la entidad autorizada con el constructor lo firma
14 de inmediato igual porque una vez entre nosotros podría suscribir con el constructor que
15 era una de las cosas que a nosotros nos preocupaba porque a veces los contratos estaban
16 suscritos y pasaban dos meses y nos estaba la orden lista, se estableció que una vez
17 suscrito el contrato entre la entidad autorizada y el constructor la orden de inicio tiene que
18 ser como 8 días posteriores.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** La orden de inicio si no le ponemos nosotros un plazo a la
20 entidad autorizada para que firme el contrato con el desarrollador, esos 8 días puede ser sí
21 después de firmado pero puede durar 2, 3, 4 meses, lo hemos visto aquí, que hasta nos
22 sorprendió muchísimo, que hasta 5 meses se llevó aquí una entidad para llegar a firmar,
23 yo creo que es un tema a la administración que le dejó la inquietud a Dagoberto para que
24 realmente establezcamos, creo que un mes es mucho, ahora, es un contrato diferente
25 porque la entidad firma con el banco uno, otro diferente con el desarrollador, me imagino
26 que tiene su momento de revise, traiga y lleve y más si deberíamos de ponerle, eso es lo
27 que a mí me parece.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, tal vez para puntualizar algunos temas, lo primero que
29 tenemos que tomar en cuenta es que todos los proyectos son diferentes, entonces a mí me
30 gustaría doña Eloísa estudiar cuál es ese caso porque, creo saber cuál es el que se tardó
31 esa cantidad de meses, para estudiarlo en detalle, pero para ser concreto, como señalaba
32 ahora Ericka, justamente por este tipo de situaciones hace un buen tiempo en equipo
33 trabajamos para que a nivel de los contratos y de los mismos informes afináramos todo lo
34 que tiene que ver con plazos más allá de contrato de administración de recursos que en

1 este caso eran 25 meses, tomando en consideración algunas cosas: 1. Por la naturaleza
2 del proyecto muchas veces tenemos que firmar 3 contratos administración de recursos, un
3 contrato de construcción y eventualmente un contrato de Fideicomiso, lo primero que
4 decidimos en ese plazo máximo de un mes, tenemos que firmar los tres, evidentemente en
5 un caso como este no es tan complejo porque no llevamos un contrato de fideicomiso, toda
6 vez que en esta situación evidentemente no deberíamos tardar un mes, ahí deberíamos
7 afinar un plazo.

8 El segundo tema tiene que ver con, cuánto tiempo estaba transcurriendo desde que
9 firmamos los contratos hasta que arranca la obra; para ello regulamos justamente
10 estableciendo un plazo máximo para la orden de inicio, esto es para garantizarnos que en
11 un plazo razonable prudente está desembolsado.

12 Lo tercero tiene que ver con la formalización. Para la formalización todos los casos son
13 diferentes, 5 meses, sí resulta que puede ser mucho, pero resulta que dentro de esos 5
14 meses está el trámite de los permisos de construcción, me corrigen compañeros si no es
15 correcto.

16 Hay muchos plazos relativamente, hay otros que no es tanto, no siempre logramos el 100%
17 de las formalizaciones en un solo momento, entonces es un plazo máximo de 5 meses,
18 todos los permisos de construcción y toda la formalización, seguidamente 11 meses
19 máximo para construir todas las casas, puede ser que tengamos unas en seis meses otras
20 en 8 meses, otras en 9, así llegar con un máximo de 11, después del proceso de
21 construcción terminado, lo que viene es un proceso donde las familias habitan sus viviendas
22 y por norma tienen que tener tres meses de habitadas para que hagamos devolución de las
23 respectivas retenciones o garantías creadas durante el proceso de construcción y
24 finalmente tenemos el cierre técnico y financiero dividido en un plazo para la entidad y un
25 plazo para el Banco, entonces, doña Eloísa, en los contratos hemos venido afinando esto
26 pero va a depender mucho de cada proyecto, por ejemplo, ir a tramitar los permisos de
27 construcción individuales no es lo mismo que tramitar los permisos de construcción de un
28 proyecto S-01, entonces cada caso tendrá sus particularidades, lo que he solicitado es que
29 en todos los contratos estén considerados todos los plazos debidamente desglosados para
30 después hacer la medición correspondiente, porque en realidad el constructor vamos a
31 tener que medirlo en este caso con dos cosas concretas, 1. Cuánto tiempo tarda hasta
32 obtener los permisos de construcción y 2. Cuánto tarda para llevar a cabo las obras, pero
33 los demás plazos habrá que medírselos, 1. A la entidad autorizada y otros al Banco. Con
34 este desglose se nos permite, ahora, por supuesto que podríamos optimizar y podríamos

1 tomar algunos no aceptar ningún proyecto si los expedientes no están debidamente
2 aprobados, el plazo de formalización lo acortemos, ese es un tema que hemos venido
3 tratando para efectos legales, por qué 25 meses, porque cualquier cosa que ocurra en el
4 proyecto tiene que estar amparado en el contrato madre el contrato de administración de
5 recursos, por eso los 25 meses, pero cada quien tiene su plazo establecido, de acuerdo a
6 la parte que le corresponde del proyecto, por supuesto que podemos acortar, el equipo ha
7 dicho que efectivamente podemos irlos reduciendo e irlos metiendo en cintura para ganar
8 tiempos. Perdón, se me quedó un tema, el tema del rol del ingeniero nuestro, porque en
9 realidad no es técnicamente una recepción, pensando aquí no hay recepción de obras como
10 un S-01 puesto que ya esto es un proyecto urbanizado y de esa forma las áreas públicas,
11 es una especie de recepción de las viviendas, pero Mariella tal vez podés ampliar.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, eso es más que todo doña Eloísa un visto bueno para aprobar
13 el giro de los recursos como se hace en cualquier desembolso, el que da el criterio (eso
14 está en la otra diapositiva), sí, es con respecto a la retención, aquí qué dice, una vez que
15 se construya y las mismas hayan sido recibidas por la entidad autorizada y el inspector de
16 calidad del BANHVI, la entidad autorizada lo que hace es, revisa y verifica que se hayan
17 construido la cantidad de metros, que se hagan la cantidad adecuada, etcétera, etcétera,
18 estábamos hablando que era el asfalto, la construcción de algunas aceras y rampas, y
19 cuando ingresa al BANHVI ingresa como una solicitud de desembolso, esa solicitud de
20 desembolso, que nosotros la llamamos liberación de retenciones, efectivamente tiene que
21 entrar al departamento técnico y nuestro inspector de calidad asignado al proyecto tiene
22 que darle el visto bueno, yo también tengo que, la información que él está pasando para
23 pasarlo a la compañera que hace los desembolsos el trámite con financiero y demás, es
24 parte del proceso normal de cualquier desembolso y demás recursos.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** La redacción dice recibidas las obras a la entidad autorizada,
26 que es diferente a que el inspector del banco diga que están construidas, son dos cosas
27 diferentes, es un tema de redacción. Para ver una cosita, Dagoberto yo estoy de acuerdo,
28 lo que pasa es que tenemos un plazo y yo sé que estos plazos son larguísimos, le voy a
29 decir una cosa, que si aquí el desarrollador tuviera que pagar intereses, ni sueños va a
30 durar ese plazo, ni va a durar 11 meses construyendo ni va a durar, olvidense, ahí el
31 desarrollador estaría corriendo y de aquí a un año tenemos ese proyecto cerrado, entonces
32 tenemos que pensar un poco, tenemos que pensar en reducir estos plazos, porque además
33 de que el desarrollador tiene a cero tasa, cero riesgo, sinceramente, no sé si usted sabe,
34 que maravilla, ya quisiéramos muchos construir a cero tasa, y si se atrasa le dan más tiempo

1 y no conoce los ajustes y eso es un sueño, para el desarrollador privado que construye; yo
2 sí creo que si yo tengo las familias, entiendo yo que aquí van las viviendas aprobándose
3 una por APC, pero bueno, de pronto le aprueban 5, más detrás de una empresa que es
4 rápida, no sé cuánto estarán durando ahora pero creo que en un mes debería tener
5 aprobado un montón de viviendas de las que ya presentó y las familias deben estar
6 aprobadas, entonces, qué pensaría yo, que en un mes ya empiezan a formalizar, a los dos
7 meses ya están construyendo las primeras casas, eso es un tema donde, lo que estoy
8 diciendo es que debe haber un paralelismo, se terminan los 5 meses y arrancan los 11,
9 claro 25 meses, yo sí sé, sabe que pasa Mariela que aquí el máximo se vuelve el plazo.

10 **Sra. Salas Rodríguez:** Vieras que, en los S-02, ahí doña Eloísa si la voy a contradecir un
11 poco porque cuando viene el primer grupo y se formaliza si el primer grupo de casos salen
12 de esos 70, salen 20, 25 casos en dos meses o en un mes, se empiezan a construir esas
13 viviendas.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, usted me puede contradecir así ahí.

15 **Sra. Salas Rodríguez:** No se esperan hasta los 5 meses concretos.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que no me puede contradecir en el plazo, si estamos a un
17 plazo tan largo, yo creo que los desarrolladores de forma inteligente, claro, van toman los
18 permisos y van y arrancan antes. Pero normalmente lo que yo veo es que los plazos
19 máximos, no los logramos reducir. Si el desarrollador si es que tiene tantos meses tiene una
20 holgura altísima y la usa para su bienestar, además si se atrasa poco no hay problema hay
21 ajuste de precios, en el S02 bueno ahorita por lo que yo veo aquí la cosa va por otro lado,
22 ¿cierto?

23 La recomendación de la Asesoría Legal, entonces el tema es que no hay presión para los
24 desarrolladores que yo tengo, conste que en esta empresa la conozco y es muy buena y sé
25 que lo va a hacer muy bien. Esta es de las mejores empresas que están en el Sistema,
26 gracias, y hasta ahí llego para no atrasar más.

27 **Director Presidente:** Estamos en una decisión que tiene que ver con todos los S-02 así
28 pido por favor que nos enfoquemos en este proyecto en específico.

29 **Sra. Masís Calderón:** Nada más para aclararle a Doña Eloísa, sí, efectivamente este
30 miércoles lo hice con el grupo de trabajo y en algún momento y a Mariella le consultaba
31 cuando hemos tenido al equipo interdisciplinario lo que vemos es la prioridad de este tipo
32 de proyectos, yo le decía lo mismo, porque me parecía que cinco meses para formalizar lo
33 que llama un abogado formalizar es hacer una estructura para 70 casas, pero nos
34 explicaron que en el proyecto hay que sacar permisos y todo el trámite, ahora igual,

1 dependiendo del proyecto como lo dice don Dagoberto no hay ningún problema que al
2 contrato nosotros lo establezcamos por ejemplo un S-01, perfectamente uno puede decir
3 que el contrato del planteado por la entidad autorizada y el BANHVI se les suscribe a un
4 máximo de un mes y la entidad autorizada estará suscribiendo el contrato con la empresa
5 constructora en 15 días máximo después de haber suscrito el de nosotros. Esos plazos se
6 pueden establecer y podrían venir ya con la recomendación de la parte técnica y bueno, en
7 los S-02 eventualmente tendría que pensar uno en si hay un financiamiento adicional,
8 acordémonos que siempre el financiamiento adicional es por causas que no sean
9 imputables al constructor, y eventualmente esto podría pensar uno, que si ellos no fueron
10 diligentes en el trámite de la suspensión de los permisos y demás, tendríamos que
11 analizarlo a ver si podría salir un extra financiamiento adicional o si realmente la justificación
12 que está dando es para ellos y demás. Y en cuanto a los otros casos que tenemos que
13 valorar es el bono colectivo porque el bono colectivo acordémonos que a veces cuando se
14 adjudica presenta recursos, entonces a veces dura 1 o 2 meses en la Contraloría y ahí
15 entonces en el acuerdo estaríamos incumpliendo plazos establecidos.

16 **Director Presidente:** Gracias Ericka. Yo solo tengo una pregunta Mariella, ahí vi que en el
17 monto que se va a retener para el efecto de obras faltantes no vienen espacios públicos,
18 ¿eso ya está habilitado?

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Ya está habilitado.

20 **Director Presidente:** Bueno. Dejamos esta discusión hasta acá y entonces ponemos a
21 aprobación de esta Junta este proyecto, por estos 70 casos del S-02. Don Guillermo.

22 **Director Alvarado Herrera:** yo voy a acoger la recomendación y la voy a hacer en firme.

23 **Director Carazo Campos:** Aprobada, en firme.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada. en firme.

25 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada. en firme.

26 **Director Presidente:** Aprobada. en firme.

27 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada. en firme.

28 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada en firme.

29 **Director Presidente:** Muchísimas gracias, muy amables, don Gustavo.

30

31 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se
32 anexa a esta acta].

33 *****

34

1 **4° Solicitud de aprobación de 27 bonos extraordinarios individuales en el territorio**
2 **indígena Grano de Oro, Cabécar Chirripó**

3
4 **Director Presidente:** Muchas gracias a todos y a todas. Pasamos entonces al punto 4, que
5 es la aprobación, o la solicitud de aprobación de 27 bonos extraordinarios individuales en
6 el territorio indígena Grano de Oro.

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, aquí yo había pedido que nos acompañara María, ya Sebastián
8 se puede retirar que ha estado viendo Mata Palo, María Segura es la ingeniera que analizó
9 los casos, ya le dije que subiera, pero le damos un chance, o ya voy a empezar y sino que
10 ella haga las consultas.

11 [Se retira de la sesión el arquitecto Barahona Martínez].

12 Bueno, este es el financiamiento para 27 bonos extraordinarios en el territorio Indígena
13 Cabécar, Grano de Oro en Chirripó, Talamanca, Limón. La identidad autorizada es
14 Coopeuna R.L. y la constructora es Brenes y Morgan, por un total de ¢375.507.626,15, el
15 puntito rojo donde está ubicado el territorio indígena Grano de Oro, hay unos en la provincia
16 de Cartago y otros en la provincia de Limón. Las comunidades son Jakui, Vereh, Santubal,
17 Yoldi, Kicha, Peje, Nimariñak, Paso Marcos, en total son 27 casitas.

18 [Se3 incorpora a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del
19 Departamento Técnico]

20 Análisis de la solicitud. Se proyecta la construcción de 27 viviendas en madera de las cuales
21 17 soluciones son en 42 metros para núcleos familiares estándar y 10 viviendas de 50
22 metros cuadrados para núcleos familiares numerosos, las 27 familias sujeto a esta solicitud
23 existe una constancia de la Asociación de Desarrollo Integral de la Reserva Indígena por
24 medio de la cual certifican que las familias son indígenas los oficios sin número que las
25 familias son indígenas y que son poseedoras de forma pública, pacífica e ininterrumpida de
26 un terreno dentro del territorio, mismo en el que se estaría construyendo la vivienda, con
27 respecto a las características de las soluciones habitacionales, la tipología constructiva,
28 todos sus sedimentos estructurales, complementarios sobre prismas pilares de madera que
29 sobre salen 80 centímetros, la madera a utilizar es pino, procedente de Chile, el cielorraso
30 interno es en plywood ranurado y la cubierta del techo es en hierro galvanizado, las
31 viviendas que están en la zona donde no se cuenta con el servicio de agua potable, se
32 utilizará una letrina debido a la falta de disponibilidad, se incluye en el diseño un tanque
33 recolector de agua de lluvia de unos 450 litros para que esta sea utilizada en labores de
34 lavandería, con respecto al presupuesto, los mismos se encuentran revisados y avalados

1 por el ingeniero Francisco Hidalgo Víquez, registro ocupacional CO-58 fiscal de la entidad
2 fiscalizada CoopeUna R.L. y el responsable arquitecto Luis Fernando Gómez Zúñiga 325
3 mismos presupuestos que se encuentran fechados a agosto 2022. Con respecto al sistema
4 eléctrico, la empresa constructora indica que la zona de construcción de las viviendas no
5 se cuenta con electricidad No se considera el uso de paneles solares en las viviendas ...
6 lo anterior, ya que la asociación indica que el mantenimiento de esos equipos es sumamente
7 complicado debido a la lejanía de la zona, generando desechos no comunes en el territorio.
8 Con respecto al costo de las viviendas habitacionales, 17 casos de 42 metros, tienen un
9 monto total de financiamiento de 12.866.511.50 y las casas de 50 metros 15.667.663.20,
10 ahí en el cuadro pueden ver el detalle del presupuesto de la vivienda, el monto
11 correspondiente al transporte, los gastos de fiscalización, kilometraje y formalización lo que
12 suman para un total de las 27 viviendas de 375.507.626.15, éstas son las imágenes de los
13 planos constructivos, al principio vemos, esta es la casa de 42 metros, aquí vemos la casa
14 de 50 metros, de igual manera la fachada frontal.

15 La recomendación final sería, con base en los antecedentes expuestos y la normativa
16 vigente se recomienda aprobar la construcción de 27 bonos de extrema necesidad para el
17 territorio indígena Grano de Oro para las familias que se detallan a continuación, entidad
18 autorizada, CoopeUna R.L., 27 soluciones habitaciones por un financiamiento total de
19 375.507.626,15, en extrema necesidad en territorio indígena sería la modalidad. Área de
20 la vivienda, tenemos 17 viviendas de 42 metros y 10 viviendas de 50 metros cuadrados,
21 bono promedio de 13.907.689.86, todas las familias proceden del territorio indígena
22 Cabécar, Grano de Oro, la empresa constructora Brenes y Morgan S.A., cédula jurídica 3-
23 101-532390, cuyo representante legal es el señor Walter Sigifredo Brenes Jaén, cédula de
24 identidad 7-0064-0190, el plazo general es de 6 meses, para la tramitación de los permisos,
25 construcción, entrega de estas 6 viviendas.

26 Como parte de los condicionamientos adicionales tenemos uno, el constructor deberá
27 rendir garantías ante la entidad autorizada para el giro de los recursos para la construcción
28 de las viviendas aplicándose también lo establecido en el artículo 133 del reglamento del
29 Operaciones del Sistema Nacional para la Vivienda y el No. 13 del 2012 del 14 de mayo del
30 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI, la garantía no podrá ser menor al saldo
31 descubierto, definido como el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada,
32 dicho último debidamente certificado por la entidad autorizada. 2. El kilometraje del fiscal
33 de inversiones es liquidable con respecto a la cantidad de visitas que ejecuten en el sitio.
34 3. La entidad autorizada deberá garantizar la adecuada inversión de los recursos girados

1 por el BANHVI, en el cual se garantice que las maderas poseen el tratamiento
2 correspondiente y mismo que está presupuestado por parte de la empresa constructora. 4.
3 La entidad autorizada y el fiscal de inversiones deberán velar porque las viviendas se
4 construyan en los lotes de ubicación que cada uno de los entes de la familia lo poseen, en
5 el caso del lugar indicado y en el croquis de ubicación cada uno de los expedientes de las
6 familias lo poseen en caso de presentarse alguna modificación la entidad autorizada deberá
7 informarlo de inmediato a la entidad FUSUVI para notificar el cambio el cambio efectuado
8 con el aval del fiscal de inversiones 5. La entidad autorizada deberá verificar previo a la
9 entrega de las soluciones habitacionales de la entrega que las viviendas sean entregadas
10 a las familias en excelentes condiciones de funcionamiento con todos los elementos
11 conectados y los materiales con los acabados que se están financiando. 6. El plazo máximo
12 para la formalización es de tres meses una vez aprobada las operaciones. 7. El plazo
13 máximo para la construcción y ejecución de las viviendas una vez formalizada las
14 operaciones es de seis meses la tramitación de permisos construcción y entrega de las 27
15 viviendas de madera, posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero de cada
16 expediente con el aval de la entidad financiera autorizada y la recepción del beneficiario. 8.
17 El monto correspondiente por acarreo de materiales el cual se realiza vía terrestre deberá
18 ser liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la
19 entidad autorizada, quedando un respaldo en el expediente de cada familia los cuales
20 podrán ser verificados por el BANHVI en sus auditorías. 9. Se solicita incluir el resto de las
21 recomendaciones incluidas en el informe técnico de DFTI0684-2022 eso es don Roy
22 gracias.

23 **Director Presidente:** Muchas gracias Mariella. ¿Alguna consulta compañeros?

24 **Director Carazo Campos:** Mariella, yo tengo una consulta con el tema con las clases de
25 indígenas ¿cómo hacen para sacar el costo del transporte por kilómetro o ellos le justifican?,
26 cómo se lo justifican porque queda en la duda, algunos no veo los montos yo sé que todas
27 las zonas indígenas son diferentes, están alejadas unas de otras como algunos pasan en
28 bote otros, hasta aéreos, me queda la duda de ese costo cómo lo calculan, cómo lo justifican
29 ellos, más bien.

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Le voy a decir, le voy a ceder la palabra María, nosotros tenemos
31 un desglose que está ahí en los expedientes de los casos, además también nosotros
32 realizamos visitas a los territorios para corroborar donde están ubicadas porque hay
33 algunas porque hay algunas viviendas que sí son de difícil acceso; en algunas hemos
34 logrado constatar que hay que caminar hasta tres horas para llegar a uno de esos lugares

1 porque muchas veces en plano usted en Google Earth y dice así esto es 1 km pero resulta
2 que ese kilómetro era un bajo después subir otra vez la montaña y muchas veces no están
3 los caminos habilitados que es el mismo indígena y que muchas veces nos va abriendo
4 camino. Le voy a ceder la palabra a María para que le dé mayor detalle

5 **Sra. Segura Fernández:** En este caso, como dice usted, todas las reservas son diferentes
6 dicho en la Junta Directiva anterior nosotros hemos expuesto algunos casos cuando
7 teníamos el tema de las casas prefabricadas que alguna zona será muy fácil acceder,
8 incluso con calle asfaltada, pero dentro de la misma reserva inclusive usted puede encontrar
9 5 km con una dificultad de acceso para transportar material, lo que nosotros le pedimos a
10 ellos no sólo a esta empresa sino a todos en general, que desglosen lo mayor posible el
11 caso tres o cuatro rubros generales que aplica para cada caso en general lo que si sacamos
12 Lo que si sacamos es un promedio a la hora de hacer nuestro informe porque es muy
13 extenso cuando son 102 casos como es la vez anterior, tener un listado muchísimo más
14 detallado por bonos en este caso particularmente grano de oro ya habíamos analizado ese
15 proyecto previamente y lo habíamos devuelto por el tema de costos, inclusive por costos
16 altos de transporte y compañero Luis Alfredo y yo fuimos el año pasado a la zona a revisar
17 los puntos pasa es que ellos nos habían dado para ver la dificultad de acceso real y si es
18 bastante complicado grano de oro tal vez queda relativamente cerca de Turrialba pero el
19 acceso se complica y los radios de giro se complica, no son caminos, tiene que hacerlo con
20 Pick Up, si se le carga mucho, se puede volcar, se le puede quedar pegado en cualquier
21 momento por qué nosotros hicimos ese recorrido para estar seguros igual se hizo una
22 negociación con ellos porque dependiendo de la reserva inclusive la asociación le pone un
23 monto por el traslado, le dicen ok, inclusive que sea en la casa de familia no le van a cobrar
24 un monto, inclusive se negoció con la asociación Para que ellos pudieran llevar las casas
25 un poco más accesible, en los casos anteriores que se habían aprobado con Brenes y
26 Morgan se hicieron con helicóptero, pero la empresa dijo que no iba aplicar de esa manera
27 porque salieron por dentro con los gastos, los traslados se les hicieron se le fueron para
28 arriba por los combustibles, por el tiempo porque ellos te cobran por bitácora por tiempo de
29 espera de carga y descarga, entonces decidieron hacerlo por tierra, entonces como le digo
30 hay muchas variaciones entre zonas Pero estos casos particulares el compañero Luis
31 Alfredo y yo fuimos al sitio con la constructora vimos el plantel fuimos a ciertos puntos que
32 ellos nos habían pasado casas que ellos habían construido para ver el estado y la dificultad,
33 llegamos a un consenso y un precio relativamente ajustado para las partes y estas viviendas
34 tienen un costo por metro cuadrado inferior a las otras por ciertas características que ya

1 Mariella les mencionó que no tienen paneles solares porque la misma Asociación pidió que
2 no lo estuvieran y por la misma situación del tanque séptico y Se cambió también un poquito
3 por el tanque de agua, pero está inclusive en eso son diferentes los criterios y las
4 necesidades de cada familia indígena.

5 **Director Presidente:** Doña Lina adelante.

6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Para preguntar sobre la madera, ya que me llamó la
7 atención también en lo que aprobamos la semana pasada que son siempre maderas
8 importadas lo cual encarece notablemente el costo; estoy segura y además de que tiene
9 que encarecerlo lo menos recomendado de lo que estipula Naciones Unidas con la crisis
10 planetaria estar moviendo madera de aquí para allá, de allá para acá, estar moviendo
11 cualquier producto ¿por qué no construimos con maderas costarricenses?, ¿hay alguna
12 razón para que no construyan, para que no construyamos, hay alguna indicación para
13 motivar a los constructores a utilizar maderas nacionales?

14 **Sra. Segura Fernández:** Va a contestar Mariella pero para informarles hay otras empresas
15 que sí construyen con madera nacional: INTACO, Davivienda, es con madera totalmente
16 local; en Somabacu los forros de las paredes que ellos utilizan es de materiales de los
17 Estados Unidos que es el pino amarillo, toda la estructura es con madera local, estas
18 viviendas sí lo están haciendo con el pino chileno que es de Chile, ese es el único
19 constructor que si es puramente madera importada, todos los demás hacen un híbrido o
20 100% madera local.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Eso era básicamente y además que también lograr la calidad del
22 curado de la madera nacional es muy diferente y más complicado y costoso que el nivel de
23 curado que tienen que tienen estas otras maderas, que a pesar de que son importadas,
24 como ya tienen ellos la tecnología, la producción en masa es hacen que al final, hacen que
25 producto final sea mejor, de mejor calidad a nivel del curado de las maderas, a pesar de
26 qué tenemos muchos bosques generalmente la mayoría de las de la producción inclusive
27 de la madera costarricense es para tarimas así no es tampoco un gran fuerte año que se
28 saque madera para construir o el nivel estructural eso hace que la madera de aquí puede
29 que sea un poco más cara.

30 **Director Presidente:** Muchas gracias, compañeras, sino hay ningún otro comentario
31 consulta, pondríamos en aprobación estos 27 casos de Grano de Oro en el territorio
32 Chirripó.

33 **Director Alvarado Herrera:** yo voy a acoger la recomendación y la voy a hacer en firme.

34 **Director Carazo Campos:** Aprobada, en firme.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada. en firme.

2 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada. en firme.

3 **Director Presidente:** Aprobada. en firme.

4 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada. en firme.

5 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada en firme.

6 **Director Presidente:** Muchas gracias. Pasamos entonces al punto cinco

7

8 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se
9 anexa a esta acta y se retira de la sesión la ingeniera Segura Fernández].

10 *****

11

12 **5° Solicitud de aprobación de siete bonos extraordinarios individuales**

13

14 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señor, gracias. Estos son bonos individuales Artículo 59, por un
15 total de ¢154.601.079,99, los siete casos son de la entidad autorizada como Grupo Mutual
16 Alajuela la Vivienda y todos son de compra de lote construcción, donde hay un caso de
17 extrema necesidad, tres casos de emergencia, dos casos de radicación de precarios,
18 específicamente de Triángulo de Solidaridad y un caso de emergencia, gracias.

19 **Director Presidente:** Muchas gracias Mariella, ¿algún comentario o precisión?. Ponemos
20 entonces a aprobación este paquetito de siete bonos individuales extraordinarios.

21 **Director Alvarado Herrera:** Voy a aprobarlos en firme.

22 **Director Carazo Campos:** Aprobada, en firme.

23 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada. en firme.

24 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada. en firme.

25 **Director Presidente:** Aprobada. en firme.

26 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada. en firme.

27 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada en firme.

28 **Director Presidente:** Muchas gracias, pasamos al punto 6.

29

30 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se
31 anexa a esta acta].

32 *****

33

34 **6° Solicitud de anulación de cinco bonos extraordinarios, tramitados por el INVU**

1
2 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señor. Estos cinco bonos son tramitados en el proyecto Juan
3 Rafael Mora, bajo la modalidad de RAMT. Estos casos requieren ser anulados por cuanto
4 según el acuerdo 11 de la sesión 55 del año 2022 del 10 de octubre de 2022, la Junta
5 Directiva aprobó autorizar que los bonos del programa RAMT Reparación, ampliación,
6 mejoras y terminación de viviendas del proyecto Juan Rafael Mora, sean tramitados ante el
7 amparo del artículo 59, por lo tanto, estos como están en el ramo anterior deben ser
8 anulados para que puedan ser repostulados los casos específicos, voy a leer los jefes de
9 familia: Cerdas Parra Jorge Domingo, Badilla Soto Juan Antonio, Cerdas Gutiérrez
10 Ramona, Peña Gamazo Sergio, Torres Leiva Franklin. Entonces la solicitud sería anular
11 los casos en vista de que no se continuará con el financiamiento propuesto, ya que los
12 montos deben ser actualizados al igual del que el programa en el cual se estarían
13 postulando nuevamente, eso es don Roy, gracias.

14 **Director Presidente:** Una consulta Mariella. Hay más casos, hay más casos que hay que
15 tengan que llevar ese trámite.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, yo creo que sí, estos son los primeros.

17 **Director Presidente:** Bueno muchas gracias. ¿Alguna duda o consulta compañeros,
18 compañeras? Procedemos a votar esta solicitud de anulación de cinco bonos
19 extraordinarios.

20 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación y la voy a hacer en firme.

21 **Director Carazo Campos:** Aprobada, en firme.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada en firme.

23 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada en firme.

24 **Director Presidente:** Aprobada en firme.

25 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada en firme.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada en firme.

27 **Director Presidente:** Muchas gracias. Pasamos al punto siete que es una propuesta de
28 Ajuste de financiamiento de casos individuales de bonos extraordinario por efecto del
29 incremento del impuesto al valor agregado.

30

31 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se
32 anexa a esta acta].

33 *****

34

1 **7° Propuesta de ajuste del financiamiento de casos individuales de bono**
2 **extraordinario, por efecto del incremento del Impuesto al Valor Agregado**

3
4 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señor. Dentro del oficio DF-DT-OF 0852 del año 2019 del 25 de
5 septiembre de 2019, se establecieron diferentes rangos para la construcción de las
6 viviendas al amparo del artículo 59 donde el monto superior para casas prefabricadas era
7 de 214,000 el metro cuadrado y en mampostería de 242,000 el metro cuadrado,
8 posteriormente el 17 de mayo de 2022 se hace un ajuste de estos rangos que después tuvo
9 que volverse a actualizar por el tema de la aplicación del IVA, finalmente estos rangos de
10 acuerdo al informe DFDTOF 0624-2022 del 2 de septiembre de este año y que fue
11 comunicado a todas las entidades autorizadas por medio de la circular DFCI 0929 2022 del
12 2 de septiembre, se definieron ya los rangos de definitivos y de los cuales estamos
13 actualmente trabajando en donde tenemos el prefabricado de columnas y baldosas en un
14 monto inferior de 225,000 el metro cuadrado y el monto superior de 270,000 el metro
15 cuadrado y para mampostería El rango sería de 256,000 El metro cuadrado a 293,000
16 colones el metro cuadrado, según lo que se dijo anteriormente para los casos con el
17 presupuesto de septiembre de 2019 a septiembre del 2022 y tomando el rango superior de
18 precios, el incremento de sus precios oscilan entre un 21% y un 26%; lo que corresponde
19 que a su vez hay en casos con su presupuesto posteriores a mayo 2021 y septiembre del
20 2022 y tomando en cuenta el rango correspondiente superior a esto se ha incrementado
21 entre un 4 y un 5% es por eso entonces que la propuesta es actualizar el monto de
22 financiamiento de dichos casos específicamente basados en el cálculo de IVA que realizó
23 el departamento técnico.

24 El departamento técnico elaboró la estimación de todos estos saldos pudientes en los
25 proyectos amparados al artículo 59 de la ley del Sistema Financiero Nacional para la
26 Vivienda y Bono Colectivo que actualmente se encuentra en proceso y sobre esto se estimó
27 una reserva liquidable, de igual manera se hace un ajuste ya no tanto para los proyectos si
28 no se actualizado 71 presupuestos de casos de bonos individuales que estaban tramitados
29 en ese rango de fecha, no voy a leer la lista pero empieza en Montezuma Rodríguez Leonel
30 los 71 casos y finaliza en Vázquez Madrigal María del Carmen, ustedes pueden detallarlos
31 en el informe que tienen correspondiente. Don Roy la recomendación sería que la dirección
32 FOSUVI en búsqueda constante de optimización de los procesos y una vez analizada la
33 información del anexo adjunto y además conscientes de los costos de materia prima de la
34 vivienda y de la actualización de los rangos que se dieron para prácticamente todos los

1 proyectos y con el fin de resolver la formalización de los operaciones sin afectar la operativa
2 de las entidades autorizadas, de las familias beneficiadas y las empresas constructoras,
3 minimizando el tiempo de entrega de solución habitacional de las familias, es que sí se
4 solicita el ajuste presupuestario de todos estos casos individuales artículo 59, se dan detalle
5 por entidad autorizada donde tenemos Banco de Costa Rica 14.814.207,06 colones, con
6 COOCIQUE ¢29,994,368.98, COOPESERVIDORES 53.771.566.04, Grupo Mutual
7 Alajuela la Vivienda ¢39.418.087,39, lo cual suma un total de ¢137.668.229,67.
8 Conclusiones: tenemos a probar el ajuste máximo solicitado para los casos artículo 59
9 individual, contenidos en el anexo único del presente oficio para que la dirección FOSUVI
10 pueda realizar de manera administrativa la actualización de los montos de los casos
11 tramitados de manera individualmente.

12 El monto máximo presupuestado es de 137.968.229.67 lo cual incluye ya el 8% de IVA y
13 corresponde al total de los 71 casos, para estos casos los montos de los rangos serán
14 actualizados por únicamente por solicitud de la empresa y formal de la entidad autorizada
15 es importante indicar que para realizar esta actualización administrativa los presupuestos
16 deben ser aprobados por el profesional responsable y avalados por el fiscal de la entidad
17 autorizada y una vez actualizado el monto del bono, la entidad autorizada deberá incluir a
18 nivel de expediente, ya sea físico o digital, los nuevos presupuestos actualizados, eso es
19 don Roy gracias.

20 **Director Presidente:** Muchas gracias, Mariella. Dagoberto nosotros en una nueva nota
21 anterior habíamos hecho una previsión de recursos para esto ¿verdad?

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Efectivamente ya había habido un grupo de casos se nos habían
23 quedado unos pocos y eran estos mismos.

24 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario compañeros y compañeras? Si no, entonces
25 procedemos a aprobar la propuesta de ajuste para estos casos extraordinarios por
26 incremento del IVA.

27 **Director Alvarado Herrera:** yo voy a acoger la recomendación en firme.

28 **Director Carazo Campos:** Aprobada, en firme.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada, en firme.

30 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada, en firme.

31 **Director Presidente:** Aprobada, en firme.

32 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada, en firme.

33 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada, en firme.

1 **Director Presidente:** Muchas gracias muy amables, pasamos entonces al punto ocho
2 sobre el criterio técnico y legal sobre la propuesta de la Fundación Costa Rica Canadá.

3
4 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 5** que se
5 anexa a esta acta].

6 *****

7
8 **8° Criterio técnico y legal sobre la propuesta de la Fundación para la Vivienda Rural**
9 **Costa Rica – Canadá, para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto**
10 **Vistas del Golfo**

11
12 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señor, así es, además es la atención de varios acuerdos de Junta
13 ¿verdad?, dentro de los que citamos el acuerdo ocho de la sesión 60 2018, el acuerdo 15
14 de la sesión 70 del año 2019, el acuerdo dos de la sesión 96 del año 2019, el acuerdo tres
15 de la sesión 98 del año 2019 y el acuerdo dos de la sesión 66 del año 2022 donde
16 efectivamente ya se nos daba la instrucción de que el 28 de noviembre se presentara a
17 Junta Directiva. Como parte de los antecedentes que se tienen de este proyecto es Vistas
18 del Golfo, se ubica en el poblado Morales de Chomes, Puntarenas y cuenta con
19 aproximadamente 269 viviendas de las cuales a la fecha se han entregado un total de 170
20 soluciones habitacionales, en los años 2008 y 2009 se aprobó el otorgamiento de 123
21 viviendas bajo la modalidad Llave en Mano. Lo que llamamos nosotros Vistas del Golfo uno
22 o primera etapa, en diciembre del 2011 la Fundación para la Vivienda Costa Rica Canadá
23 en oficio FVRGG 189-2011, remite la segunda etapa del proyecto a BANHVI donde solicita
24 el financiamiento de 147 viviendas bajo la modalidad en mano. En este momento las
25 viviendas tenían una edad de tres años pues el inicio del desarrollo lo realizó un constructor
26 que no concluyó la solución proyectada y la entidad autorizada en recibir las obras como
27 dación de pago, este proyecto lo desarrolló una empresa con un crédito puente de
28 Fundación; la idea era tramitar las dos etapas, la primera etapa si la pudo tramitar la
29 empresa pero ya la segunda no pudo y entonces fue Fundación quien tuvo que recibir las
30 obras y son ellos que en el año 2011 presentan el proyecto, una vez realizado el
31 cumplimiento de los requisitos, en diciembre 2011, se emite un oficio desde la Subgerencia
32 de Operaciones donde se expresa el inconveniente que se tiene en el proyecto ya que en
33 ese momento no se contaba con el visto bueno de los planos de catastro además evidencia
34 que según los estudios de infiltración realizados de que existen lotes representan problemas

1 de infiltración. Posteriormente hay un oficio de FOSUVI en julio del 2013 que se reciben
2 tres puntos donde se le solicita el financiamiento de 143 expedientes bajo la modalidad
3 Llave en Mano, donde se emite un informe técnico en el mes de septiembre de ese mismo
4 año donde se indica la existencia de dudas sobre la capacidad de infiltración de algunos
5 lotes y se acuerda en la sesión 18 del 2012 de la Junta Directiva, donde se solicita la
6 realización inclusive de estudios de infiltración en cada lote, el 7 de enero de 2014
7 Fundación Costa Rica Canadá emite otro oficio con la copia del estudio infiltración realizado
8 por la empresa Vieto y Asociados. Posteriormente, el 17 de enero de 2014, el departamento
9 técnico elaboró un informe donde establece que no existe capacidad de filtración de 96 de
10 los 143 lotes postulados de acuerdo al informe que se había entregado por la empresa
11 Vieto, el 13 de febrero de 2014. En el siguiente de acuerdo, dos de la sesión 14 2014, la
12 Junta Directiva instruyó a la Administración que valore la propuesta sobre la viabilidad
13 técnica del proyecto presentado y que solicitó el mantenimiento de las obras y la garantía
14 extendida a la Fundación lote sin infiltración, propuesta y alternativa al tratamiento de aguas
15 negras; posteriormente el 31 octubre ese mismo año 2014, el subgerente de operaciones
16 del BANHVI solicita la realización de la razonabilidad de 47 operaciones del proyecto bajo
17 las condiciones propuestas de qué podrían realizar las reparaciones para las viviendas
18 postuladas, por lo que se emite el informe técnico elaborado por el ingeniero Israel D`Oleo
19 que es avalado por la jefatura del departamento técnico el 26 de enero de 2015, quien
20 recomienda finalmente la aprobación del financiamiento de 47 viviendas en el proyecto
21 valorado, considerando los parámetros de razonabilidad bajo las condiciones asumidas
22 indicadas previamente, el 24 de mayo de 2016, a solicitud de la jefatura del departamento
23 técnico de aquel entonces, se realizó y se emite el informe respectivo, de ese informe es
24 que el 14 de junio de 2016 se toma el acuerdo dos de la sesión 41 del 2016 donde la Junta
25 Directiva del BANHVI aprueba la compra de 47 viviendas del proyecto Vistas del Golfo y ya
26 esta sería la segunda etapa de las cuales eran las 47 viviendas que si tenían infiltración de
27 acuerdo al estudio de Vieto.

28 El 18 de octubre de 2018 mediante el acuerdo ocho de la sesión 60 del 2018 se le solicita
29 la Junta Directiva en administración en conjunto con Fundación Costa Rica Canadá y las
30 demás dependencias de las instancias externas involucradas, incluido el AYA, presentar un
31 plan de acción con responsables y plazos sobre los trámites y actividades que permitan la
32 más pronta construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales en la segunda
33 etapa del proyecto, porque había cierta cantidad de viviendas que no que no habían podido
34 financiarse y además empezaban a ver problemas en la primera, en los sistema de drenaje

1 de la primera etapa, el 25 de noviembre del año 2019, se emite el informe técnico por parte
2 del departamento donde se describe la condición actual del trámite que se tendría que tener
3 para la planta de tratamiento, y concluye que la entidad autorizada se encuentra a la espera
4 de la autorización de un punto de desfogue para para esa futura planta la fundación solicita
5 al MINAE el permiso del afluente de tratamiento en un punto del manglar, quebrada que
6 pasa cerca del proyecto y se convirtió en un flujo intermitente luego de una visita al sitio los
7 funcionarios del MINAE especificaron que es la encargada de temas relacionados con
8 humedales, se rechaza esta propuesta. Posteriormente en junio del 2020 la señora ministra
9 Irene Campos solicita al Ministro de Salud, don Daniel Salas, la formulación de una
10 reglamentación específica para el vertido especial de aguas residuales en cuerpos de agua
11 salubre y salada con bio jardineras como sistema de tratamiento individual.

12 Se emite también en un informe del 24 de marzo del año 2021, por parte de la Dirección
13 FOSUVI, donde se solicita a la identidad autorizada información sobre el proyecto Vistas
14 del Golfo y las acciones realizadas por dicha entidad para el cumplimiento de los acuerdos
15 de Junta Directiva. El 8 de abril de 2021 la Fundación emite un informe con un resumen de
16 todas las acciones que han emprendido con el objeto de lograr tener la aprobación de la
17 planta de tratamiento dicho documento concluyó que la Fundación había presentado un
18 cronograma, plan de acción pero que estaba todavía definiendo la disposición del efluente,
19 hasta solucionar eso no podía presentar forma definitiva su propuesta, además también
20 incluye la posibilidad de conectar la primera etapa a la planta de tratamiento que ellos
21 estaban pretendiendo construir para la segunda, pero como les decía primero tenía que
22 definirse el tema del vertido, con la entrega en vigor del reglamento de aguas residuales y
23 residuales tratados número 42075 del Ministerio de Salud y el MINAE, después de ser
24 publicado en La Gaceta, la Fundación pudo presentar la posibilidad de disponer el efluente
25 de agua tratada en un gran campo de infiltración con base en zanjas de drenaje, esta
26 propuesta se presentó al AYA y abrió la posibilidad de la construcción finalmente de esa
27 planta de tratamiento, la Fundación ingresa el rediseño de esa planta de tratamiento al
28 sistema APC del CFIA, y obtiene finalmente el permiso de construcción por parte de la
29 Municipalidad del 21 al febrero de este año. Esa planta de tratamiento está desarrollando
30 en este momento Fundación Costa Rica- Canadá es para cubrir las viviendas restantes que
31 les queda del proyecto Vistas del Golfo 2. En esa imagen pueden ver la primera etapa del
32 Golfo uno, el triángulo básicamente de color verde, las viviendas tramitadas son frente a
33 calles públicas, entonces son básicamente en el perímetro y la segunda etapa, es lo que
34 ven en color rojo de los cuales sólo se aprobaron 47 casos de los 143 que estaban

1 inicialmente postuladas, la diferencia, son los 96 casos que se pretenden conectar, ahora
2 van a conectar todo, son lo que se pretenden conectar a la planta de tratamiento, como
3 estamos al día de hoy, posterior de otorgamiento de permiso construcción el 21 de febrero
4 por la Municipalidad de Puntarenas, Fundación empieza el proceso constructivo de la planta
5 donde se define la estructura compacta de bajo consumo que dispone tratar el efluente por
6 medio de un campo de infiltración superficial, planta de tratamiento para la primera fase
7 constructiva únicamente tiene la capacidad de atender las viviendas de la segunda etapa
8 del proyecto Vistas del Golfo, lo que les decía, después para poder conectar las viviendas
9 que poseen problemas en sus sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales de
10 la primera etapa del proyecto, es necesaria la construcción de una red sanitaria así como
11 la construcción de un módulo adicional a la planta de tratamiento que ya está desarrollada,
12 Fundación que tiene este momento, por su parte el 15 de septiembre la Fundación remite
13 a la gerencia general del BANHVI un oficio en respuesta al documento de la dirección donde
14 indica que es lo que respecta a la red de recolectores y previstas necesarias para la primera
15 etapa de Vistas del Golfo deberá ser diseñada de acuerdo con los requerimientos
16 dependientes mínimas, fuerza atractiva y diámetro del AYA, el derecho de vida existente y
17 la reglamentación vigente y definen los siguientes plazos y costos, un costo estimado para
18 el diseño, construcción y mantenimiento de los 18 meses de la planta de tratamiento para
19 atender las 121 viviendas de proyecto Vistas del Golfo uno, una estimación de
20 \$726.350.331,69, ahí traen el desglose muy general de cada uno de las actividades y
21 proponen el total de plazo de ejecución de las obras de 41 meses en total, esta es la
22 propuesta básicamente técnica que efectivamente existe a nivel técnico una solución para
23 poder conectar, pero tiene un costo y tiene obviamente un plazo que cubrir, adicionalmente
24 se tiene el criterio de legalidad donde no recuerdo que la primera etapa del proyecto Vistas
25 del Golfo como se publicó en los antecedentes fue tramitado en 2008 y 2009 bajo la
26 modalidad Llave en Mano, donde se compran las soluciones habitacionales ya construidas,
27 es decir lotes con todas las obras de infraestructura habilitadas y viviendas con todos los
28 sistemas conectados y con excelente funcionamiento, por lo anterior al aprobar la Junta
29 Directiva del BANHVI el financiamiento de dichos casos mediante la compra y venta, la
30 responsabilidad de vicios ocultos o defectos constructivos en las obras en organización,
31 como de las viviendas, es exclusiva del desarrollador constructor y el profesional que
32 registró sus responsabilidades ante el CFIA y esta no alcanza al BANHVI quien solo financia
33 la compra de una vivienda para ser otorgada una familia beneficiada del bono familiar,
34 téngase presente que el desarrollador a cargo de la segunda etapa de este proyecto es el

1 mismo cuyo cargo estuvo en la primera etapa y que las viviendas de la segunda etapa
2 fueron entregadas en dación de pago a Fundación ante el colapso de la operación de los
3 sistemas sanitarios y que esta identidad autorizada tiene en este momento el proyecto
4 habilitándose una planta tratamiento de aguas residuales para poderle dar solución
5 sanitaria a esas viviendas de la segunda etapa, bajo el anterior orden de ideas se concluye
6 que no existe ninguna base legal para que eventualmente el BANHVI financie los gastos
7 necesarios para conectar la planta tratamiento de aguas residuales que se construye en la
8 segunda etapa del proyecto Vistas del Golfo, a las viviendas de la primera etapa, la cual en
9 su momento fue construida con financiamiento puente interino de la Fundación Costa Rica
10 Canadá previos estudios de esta entidad sobre la procedencia del proyecto y las
11 capacidades del desarrollador; por su parte de la Asesoría Legal del BANHVI ha emitido
12 varios criterios dónde se concluye en los mismos que, se acaba de resumir anteriormente,
13 el BANHVI no puede financiar obras para habilitar infraestructuras en un proyecto
14 financiado en Llave en Mano dónde se realizó una compraventa de inmuebles, los dichos
15 criterios están expuestos en los informes AL-OF-05-2018 del 11 de junio dirigido al MBA.
16 Larry Alvarado, Gerente de Operaciones en aquel entonces, emitido por el asesor legal de
17 aquel entonces don Rodolfo Mora y el oficio AL-OF-082-2019 dirigido a Carlos Castro
18 Miranda que era el Gerente General a.i. en aquel entonces, también criterio emitido por el
19 asesor legal don Rodolfo Mora.

20 Como recomendaciones y conclusiones se tiene 1. Que la propuesta de la planta de
21 construcción de tratamiento a pesar de estar planteada por la Fundación desde los años
22 2017 y 2018 no pudo concretarse hasta el presente año por cuanto no había claridad de la
23 normativa con respecto a la propuesta para la disposición de la influente, 2. Que la conexión
24 de la primera etapa del proyecto Vistas del Golfo a la planta el tratamiento que está en
25 construcción en este momento por Fundación no es posible ya que fue diseñado
26 únicamente para darle solución sanitaria a las viviendas de la segunda etapa del proyecto,
27 pero eventualmente podría ampliarse mediante la construcción de un módulo adicional,
28 sumado a esto sería necesario la construcción de la red de conducción sanitaria desde las
29 viviendas hasta dicha planta, 3. A nivel legal el financiamiento de las obras constructivas
30 necesarias para conectar la primera etapa del proyecto no es procedente, ya que los
31 financiamientos de dichas soluciones habitacionales que se dieron en su momento 2008 y
32 2009 se dieron bajo la figura de una compra venta. Eso sería don Roy, gracias.

33 **Director Presidente:** Muchas gracias Mariella, ¿cómo va el avance de la construcción?

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Ellos ya están terminando, tuvieron ciertos atrasos con todo el tema
2 del clima que estuvo los meses anteriores, bastante fuerte las lluvias y eso hizo que se
3 atrasaran un poco, pero ahí van bien en la construcción, ellos ya tienen planeado terminarlo
4 en los próximos meses.

5 **Director Presidente:** Vamos a ver, las viviendas de la segunda etapa las 47 que se habían
6 aprobado ¿no se pagaron?

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, esas se pagaron y ya están habitadas, la primera sí y la segunda,
8 las 47 también; faltan de postular solo 96, pero la planta de tratamiento se está planteando
9 para toda la segunda etapa, porque a pesar de que estos lotes tenían infiltración y todo y
10 por ahora no han presentado grandes problemas eventualmente mejor se conectan todas
11 a la red definiéndose y construyéndose de una vez.

12 **Director Presidente:** ¿Tenemos una fecha estimada de por lo menos que el sistema cubra
13 la segunda etapa?

14 **Sra., Salas Rodríguez:** Ellos tienen pensado ya a partir del próximo año postular ya los
15 casos, porque tienen que ajustar las viviendas ya que fueron construidas hace bastante
16 tiempo y tienen que empezar entonces por reparar los daños que tienen.

17 **Director Presidente:** ¿Están bastante afectadas?

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, ellos tienen un plan de ir presentando por grupos también de
19 acuerdo a la capacidad que tiene la Fundación para poder desarrollar sus trabajos que son
20 los que son los arreglos de las viviendas.

21 **Director Presidente:** Ah bueno, esa parte tiene que ser recibida por la entidad.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, como es vivienda existente, el proceso de mantenimiento,
24 pues lo va a tener que asumirlo la Entidad porque es vivienda existente, la programación
25 de la Fundación está hecha para que se presenten los casos en grupos de 25 hasta
26 completar la cantidad total... se tiene un proceso de reparación de todas las viviendas
27 puesto que todo el tiempo transcurrido.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo me imagino que de todas maneras estas viviendas serán
29 ahora reparadas, ¿tendrán un precio muy diferente que obviamente hubieran tenido en su
30 momento? porque van a tomar en cuenta eso y claro tendrá que ser un valor competitivo
31 verdad, siempre tiene que ser un buen precio de venta de estas viviendas, pero todavía no
32 sabemos qué está pensando la Fundación Costa Rica -Canadá en precios de esta etapa.

33 **Sra. Salas Rodríguez:** No señora, nosotros no lo conocemos, porque el proyecto, los casos
34 no han ingresado tampoco formalmente al BANHVI, en su momento cuando ingrese se hará

1 la valoración respectiva de acuerdo con la normativa, efectivamente tendrán una
2 depreciación por la cantidad de años construidos, etc.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿No hemos tenido ninguna experiencia de un proyecto que
4 hemos adquirido Llave en Mano, en el cual hayamos tenido que entrar y posteriormente
5 hacer algún trabajo ya formalizado?

6 **Sra. Salas Rodríguez:** Creo que no. Hay uno, La Flor, Ivannia, creo que es un S-02, pero
7 hay uno que es con llave en mano.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Ok, estamos hablando de que La Flor es llave en mano y la
9 vamos a reubicar y dar un segundo bono y etcétera, etcétera, cómo en ese caso sí podemos
10 accionar, y no podemos entrar a hacer lo mismo Ericka.

11 **Sra. Masís Calderón:** El análisis que hizo la Asesoría Legal en su momento, en este caso
12 la Fundación Costa Rica Canadá financió el desarrollo de esas viviendas, le hizo un
13 préstamo al constructor para el desarrollo de la primer etapa en el 2008, hay resoluciones
14 del Ministerio de Salud que indicaron que el sistema de drenaje o el desagüe que terminaba
15 en las viviendas no era conveniente, y que, de hecho no debía realizarse una segunda
16 etapa, aun así la Fundación, no como entidad autorizada, sino como Fundación, financia la
17 segunda etapa que posteriormente no se logra desarrollar por el problema que tenían con
18 el manejo de las aguas y los reciben en dación de pago, la entidad autorizada para ese
19 momento que inicia la planta; y ahora el problema que se da en las primeras viviendas,
20 nosotros lo que vemos es que es un asunto que debe resolver la Fundación. La pregunta
21 que le hicimos en ese momento en la Fundación, porque se consideraban ellos, que era un
22 proyecto que ellos financiaron, que la Fundación financió y luego el BANHVI viene y compra
23 las viviendas terminadas porque nosotros tenemos que solucionar el problema que
24 eventualmente ellos tuvieron que haber previsto en su momento con el constructor.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** No sé si nosotros tenemos que entrar, pero mi pregunta es
26 nada más La Flor, cómo fue que se dio ese proyecto, fue financiado, es que me decís, llave
27 en mano.

28 **Sra. Masís Calderón:** ¿El problema de La Flor en cuanto a la planta de tratamiento?

29 **Directora Ulibarri Pernús:** No, la lógica de la familia en La Flor, estamos dando un
30 segundo bono para que las familias obtengan una vivienda en otro lado, el problema de
31 ellos se dio por un problema también, digamos sanitario y por un problema de construcción,
32 o sea es peor que este otro, porque al final las familias van a tener que comer toda la familia
33 de La Flor tienen que salir, hay que hacer toda una inversión y se va a perder ese terreno,
34 todo lo que gastamos ahí. Entonces digo yo, ¿por qué ahí si pudimos hacerlo? ese

1 desarrollador lo tuvo que haber financiado alguien, como decir este otro, esta etapa de El
2 Golfo, porque no podemos entonces si estamos haciendo esa inversión, por qué no
3 podemos hacer esa inversión y resolver el problema sanitario de este grupo de familias,
4 que también es un proyecto llave en mano, nada más que no se van a ir de lugar el único
5 requisito es que se le resuelva el problema sanitario.

6 **Sra. Masís Calderón:** Nosotros no lo recomendamos, no es porque no se puede hacer, lo
7 que decimos es que le corresponde a la entidad autorizada o eventualmente le hubiese
8 correspondido al Banco Costa Rica, lo que pasa es que en este momento La Flor todavía
9 no tenemos ningún dictamen, ninguna resolución que diga que la responsabilidad es de
10 quién y por qué, en cuanto a la planta de tratamiento ya sabíamos que la planta estaba, La
11 Flor lo que tuvimos problema fue en la planta con la recepción de la planta no
12 específicamente con las viviendas. La Flor fue por las plantas y las servidumbres y a cielo
13 abierto, no la parte del material constructivo, esa es La Ivannia.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** La Flor también es el problema.

15 **Sra. Masís Calderón:** Por lo menos el procedimiento que llevamos fue por la parte
16 constructiva de las viviendas de La Flor, solamente fue por la planta de tratamiento, el canal
17 a cielo abierto y la servidumbre en La Flor.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo fui a La Flor y estaba terrible, yo no conozco el detalle
19 sinceramente, creo que es un problema que la administración debe revisar, yo no estoy en
20 que lo financemos o no, a mí me preocupa que tengamos que financiarlo, me preocupa
21 ¿cómo se resuelve una situación como ésta?, ¿cómo en un caso deshicimos algo como
22 eso? esa es mi inquietud.

23 **Director Alvarado Herrera:** Yo quisiera primero escuchar a la Administración, cuál es la
24 alternativa que se propone ante una vivienda que fue adquirida por el banco ya hace
25 muchos años sabiendo que tuvo que haber tenido las condiciones de una vivienda digna,
26 es decir, todos los servicios funcionando y que ahora esta institución, que adquirió esa casa
27 para esas familias, le digamos a las familias que el problema no es nuestro sino de la
28 entidad que lo tramitó. Yo quisiera ante esa situación saber cuál es la recomendación de
29 la Administración con respecto a lo que nosotros tenemos la obligatoriedad de haber
30 entregado a las familias una vivienda digna.

31 **Director Presidente:** Si claro, adelante don Dagoberto.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** A la distancia, vean, ese tema lo valoramos y hoy teníamos que hacer
33 entrega de ese informe con todos los antecedentes del caso de la situación actual de la
34 planta de tratamiento, porque así fue solicitado en sesión anterior, sin embargo, aquí hay

1 dos elementos que a mi criterio no podemos dejar nosotros pasar, el primero es que la
2 situación sanitaria de esta etapa es crítica, hay incluso órdenes sanitarias y la situaciones
3 sanitarias tienen que ver con un drenaje fundamental como es el derecho fundamental a la
4 salud, la semana anterior incluso conversaba con asesoría legal, porque esto a mi criterio
5 tenemos que buscarle una solución, no podemos nosotros dejar a las familias a la deriva,
6 tiene que ser una solución estructurada de acuerdo a los intereses de la institución, del
7 sistema y acorde a nuestras posibilidades financieras.

8 Lo segundo es que el proyecto en su oportunidad, y como vieron hace bastantes años, fue
9 tramitado cumpliendo con los requisitos y la normativa de ese momento, incluso tuvo los
10 permisos de construcción para que se pudiera llevar a cabo, una alternativa entre dos o tres
11 que hemos valorado es que podamos entrar, ir al rescate de las familias mediante el
12 financiamiento de una ampliación a la planta de tratamiento pero de alguna manera
13 descontando el valor de la inversión que en su oportunidad hicimos en lo que tiene que ver
14 con tanques sépticos, es decir, que si realizamos en cumplimiento de la normativa una obra
15 referente a tanque séptico Y hoy no nos funciona, entonces la podemos sustituir, siempre
16 que reconozca el valor de esa suma en su momento cuando fue cancelado, puesto que la
17 solución no está llegando a su fin. Es una situación que valoramos a mi juicio tiene sentido
18 legal bajo esa condición Y no sentaríamos de inmediato con la entidad autorizada sabiendo
19 que ya tenemos una estimación de costos, una estimación de tiempos a valorarlo para que
20 posteriormente se ha sometido a consideración de la Junta Directiva, por lo menos yo sí
21 tengo claro que la situación de estas familias hay que buscarle una salida y no podemos
22 como sistema cerrar los ojos y decir eso no es un problema mío, Esa sería mi posición,
23 claro está tenemos que estimar la operación para poder valorar en detalle si existe una
24 posibilidad evidentemente apegados a la técnica y apegados al criterio de legalidad que
25 podamos conseguir en esa línea.

26 **Director Presidente:** Muchas gracias don Dagoberto.

27 **Director Alvarado Herrera:** Quería preguntarle si entonces puedo hacer mis
28 observaciones.

29 **Director Presidente:** Sí claro don Guillermo, adelante.

30 **Director Alvarado Herrera:** Como lo dije en una oportunidad anterior en esta Junta
31 Directiva, una cosa es la responsabilidad y obligatoriedad del Banco e ir en auxilio de las
32 familias y otra son las familias que el banco les adquirió una vivienda y esa vivienda tenía
33 que tener las condiciones, para, es decir, efectivamente como lo dice el señor gerente en
34 ese momento se adquirieron con todos los servicios posteriormente se vio que el

1 tratamiento de aguas con el cual fueron adquiridas estas casas no funcionó y provocó un
2 serio problema de salud de cual tenemos las disposiciones de gente competente. Eso es
3 una cosa y otra cosa es el tema de sentar responsabilidades y ver si al final eso es
4 responsabilidad de la entidad y por ende si fuera ir al cobro de los recursos yo quisiera
5 apartar esos dos planos de previo antes de la discusión de esta Junta Directiva, claro
6 incluso por criterios de la Contraloría incluso quisiera que don David remita el criterio que
7 hemos utilizado para Ivannia y La Flor, que es una responsabilidad de esta Institución ir al
8 rescate de esas familias, que sea una vivienda con todos los servicios, yo quisiera llamar la
9 atención por el cuidado que hay que tener por las familias de Ivannia, La Flor y otros casos
10 anteriores. No considero que no haya coherencia en el análisis de los casos, el tema es
11 que al final el BANHVI adquirió casas guardando en ese momento todas las
12 consideraciones técnicas y legales para poder entregarla pero en el momento en que se
13 presenta una dificultad el problema no es de los otros, el problema es nuestro, porque
14 nosotros somos los que adquirimos la casa, tenemos que buscar las formas de ir al rescate
15 de sus familias y posteriormente si no es aceptada la responsabilidad por la entidad
16 financiera como creo también ha sido el caso del Banco de Costa Rica, no porque lo hayan
17 señalado, sino porque al final señalaron que sólo tenían la disposición de ir al proceso de
18 reconstrucción de ambos proyectos si la Junta Directiva aprobaba el segundo bono. Yo por
19 lo menos si tengo la claridad, la institución tiene que ir al rescate de estas familias al fin y al
20 cabo los sistemas de tratamiento de aguas residuales con los que se compraron no
21 funcionan en su gran mayoría, lo que ha provocado que lo conocido como aguas negras
22 los vecinos hayan tenido que tirar los caños con el problema sanitario que eso, esta
23 Institución tiene que actuar y esto es algo que quisiera dejarlo en claro ante la discusión de
24 este punto, gracias.

25 **Director Presidente:** Dagoberto lo que procede es algo en la línea que mencionabas, el
26 banco debe sentarse con la Fundación en este caso y hacer el detalle de esa solución de
27 conexión de la primera etapa a la planta y también tener bien claro cómo va el avance en
28 la construcción de la planta y que entra en funcionamiento de manera correcta, etc.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Correctamente, vamos a hacerlo de inmediato y paralelamente le
30 pediría don Walter y a Mariella presentar a Junta, cuanto antes, un informe de cuál es la
31 situación de la planta actual; hace pocos días había bastante avance, otra cosa en la planta
32 de tratamiento como va y la información de casos de enero, entonces hagamos esos dos
33 casos ¿cómo va la planta?, ¿cuándo termina y la programación para postular los restantes
34 casos de la etapa dos? y paralelamente nos encargaríamos nosotros a nivel de la Alta

1 Gerencia con la Fundación para ver si esa alternativa es viable para ellos y traerla
2 próximamente a la Junta Directiva.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Estoy un poco confundida; la primera etapa que eran viviendas
4 bajo la modalidad de llave de mano o es la que está en proceso la primera etapa de
5 formalizar y tienen problemas de aguas negras de esta segunda etapa son 47 casos
6 entrarán definitivamente en el sistema de tratamiento, aunque quedan no sé 90 y pico de
7 casas disponibles que son las que están sin habitar todavía y tenemos que son 123 familias
8 que están en el problema de las aguas negras quería pedir por favor que nos manden el
9 informe no lo tenemos.

10 **Director Presidente:** Muchas gracias. Doña Lina, muchas gracias Mariella.

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo quiero preguntarle una cosa a Mariela, que no tiene
12 que ver con esto; yo estoy muy preocupada por el tema de Miravalles, es que le hablé a
13 Dago y me dijo que falta un informe que den ustedes me quedé preocupada yo ni lo conozco
14 el proyecto, pero sé que están desmantelando las casas, que se han robado techo se han
15 robado la instalación eléctrica y quería saber que usted me cuente en qué punto están con
16 eso.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si me permite por una situación interna de análisis de lo que sucedió
18 con ese proyecto no lo tiene a cargo Mariella, lo tiene a cargo otro funcionario. Esta mañana
19 justamente dimos seguimiento, están en redacción del informe para poderlo traer y Ericka,
20 usted me corrige, la reunión para ver el informe esta mañana o el miércoles para ver el
21 informe con María.

22 **Sra. Masís Calderón:** El miércoles.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** En realidad el miércoles a más tardar tenemos el informe y lo vemos
24 acá.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** Muchas gracias .

26 **Director Presidente** Muchas gracias Mariella, muy amable.

27 *****

28

29 **9° Recurso de revocatoria presentado en contra del acuerdo de rechazo del proyecto**

30 **Las Rosas de Río Jiménez**

31

32 **Sra. Masís Calderón:** Yo les hice igual que el criterio legal lo pasé a presentación un
33 poquito más resumido para que les quede un poquito más claro todo lo actuado en la
34 recomendación final que tiene la asesoría ya lo vamos a proyectar.

1 Ahora sí, no tengo la versión final pero vamos haciendo los ajustes, es la atención al
2 acuerdo 61-2022 del 31 de octubre de 2022 donde la Junta Directiva solicita el dictamen
3 del curso dictado por las 12, son de 82 Bonos de las Rosas Río Jiménez, hicimos un análisis
4 los antecedentes, me disculpan ahí, es que esa no era la presentación que yo tenía, esos
5 son los antecedentes de lo actuado con este proyecto, la Entidad Autorizada Banco Popular,
6 mediante oficio AFVIA-0992-2021 con fecha 14 de diciembre de 2021, remitió al Banco
7 Hipotecario de la Vivienda la solicitud formal de aprobación de 82 operaciones de bono
8 familiar de vivienda bajo la modalidad de compra de lotes urbanizados y construcción de
9 viviendas al amparo del artículo 59 del SFNV, localizados en la proyecto Las Rosas de Río
10 Jiménez, ubicado en el distrito de Río Jiménez y cantón de Guácimo de la provincia de
11 Limón.

12 El proyecto fue visto por la Junta Directiva en la sesión 26-2020 del 13 de abril de 2020, y
13 se solicitó aclarar la solución presentada para el manejo de las aguas residuales y los
14 permisos correspondientes.

15 Posteriormente, mediante acuerdo 10 de la sesión 32-2020 del 04 de mayo de 2020, se
16 indica que existe un inconveniente con la disponibilidad de agua potable, la cual había sido
17 emitida por la Municipalidad local y no estaba legalmente autorizada para emitirla, porque
18 el acueducto debía ser manejado por el AYA.

19 En la sesión 59-2022 del 24 de octubre de 2022, la Junta Directiva resolvió denegar la
20 aprobación condicionada del financiamiento de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las
21 Rosas de Río Jiménez y posteriormente por medio del oficio JMJA-2610-2022 del 26 de
22 octubre de 2022, el señor José Mario Jara, vicepresidente de la Empresa Las Rosas de
23 Pocosol S.A. interpone recurso de reconsideración contra el acto administrativo emitido por
24 el órgano colegiado en la sesión citada en el punto anterior.

25 El fundamento de fondo del acto impugnado, el señor señala que la Junta Directiva le
26 rechaza los 82 bonos de vivienda porque no cuenta a la fecha con la constancia de la
27 existencia de capacidad hídrica y capacidad de recolección y tratamiento, constancias
28 referenciadas en los artículos del 20 al 22 del "Reglamento para la prestación de los
29 servicios de AYA. Fundamenta básicamente los agravios en dos puntos: uno que dice que
30 la no aprobación condicionada del proyecto se debió fundamentalmente a que el proyecto
31 aún no cuenta con la capacidad hídrica y/o disponibilidad de agua. Lo cual señala el
32 recurrente no es cierto, debido a que en los documentos que el presenta al BANHVI, a la
33 Dirección FOSUVI, de previo a ser conocido de nuevo el proyecto se encuentra el oficio
34 SG-GSP-2021-01601 del AYA, emitido el 05 de noviembre de 2021 por la MSc Nathalie

1 Montiel Ulloa, de la Subgerencia de Gestión de Sistemas Periféricos del AYA, y ella indica
2 en ese documento que quedó debidamente demostrado y acreditado por el AYA, lo
3 siguiente AYA, emitido el 05 de noviembre de 2021 por la MSc Nathalie Montiel Ulloa, de la
4 Subgerencia de Gestión de Sistemas Periféricos del AYA, quedó debidamente demostrado
5 y acreditado por el AYA, lo siguiente: el pozo GM-182, tiene una profundidad de 60m, en
6 donde los procesos constructivos se encuentran avalados por el área competente de AYA.
7 De acuerdo con la prueba de bombeo, el pozo GM-182, tiene un caudal óptimo de 7,5 l/s.
8 El desarrollo de Las Rosas requiere de unos 2 l/s, por lo que el caudal remanente puede
9 atender otras necesidades en una zona con abastecimiento deficitario, por lo que está
10 sobrecalificado. Posteriormente el señor indica que, a pesar de lo anterior, la Junta Directiva
11 y la Administración, insisten a apegarse a un documento burocrático en un formato
12 específico de carta de disponibilidad”, cuando ya existen amplios y reiterados oficios,
13 informes y acuerdos que respalda técnica y legalmente la existencia del recurso hídrico, en
14 cantidad y calidad eso es básicamente lo que el señor indica. Posteriormente sí me gustaría
15 indicarles ese fue el primer recurso que él interpone posterior a eso a esta fecha envió al
16 vendedor alrededor de 15 documentos de gestiones que habían realizado en diferentes
17 instituciones posterior a la presentación del recurso y es lo que él llama a ampliación del
18 recurso pero todo gira básicamente alrededor de esto alrededor de la observación que
19 había hecho don Marcos sobre sector, revisado el documento en los aspectos de la
20 legalidad efectivamente no vemos que exista algún elemento para no pueda ser recibido el
21 recurso y se logra determinar con apego al artículo 3488 de la Ley de Administración Pública
22 que el recurso fue presentado en tiempo y forma y cumple con los requerimientos legales
23 para su interposición. De previo a hacer el análisis de fondo, retomamos un poco lo que es
24 el contenido del reglamento que establece el AYA para tener un mejor panorama, para ver
25 cuáles son los términos que se utilizan en este tipo de trámites y cuáles serían los que están
26 faltando en el caso concreto sobre la capacidad de pozo y capacidad hídrica, vamos al
27 reglamento del AYA y vemos que se designa una serie de conceptos importantes para lo
28 que es la disponibilidad de servicios, tenemos claro que es el abastecimiento que es el
29 término que se refiere cuando se aprobó a una o más unidades de consumo en acueducto
30 que lo podemos definir como el conjunto de fuentes agua almacenamiento por el suministro
31 de agua en la población, posteriormente tenemos el concepto de capacidad hidráulica que
32 es la condición de la infraestructura instalada, los sistemas de almacenamiento y
33 saneamiento y cuáles eran los caudales para la presión de presentación de servicio,
34 tenemos el concepto de capacidad hídrica que consiste en la factibilidad técnica y

1 administrativa para la producción y explotación de la computable para el establecimiento
2 por parte de AYA y finalmente la capacidad de colección consistente, la factibilidad técnica
3 para la exposición tratamiento de aguas residuales para el tratamiento, la disponibilidad del
4 servicio de agua que es diferente a lo que es la capacidad hídrica en este caso es la
5 existencia real y actual, no futura ni potencial de que las obras de infraestructura global, de
6 que las obras cuentan con las obras de infraestructura global del establecimiento para
7 solventar la necesidad de una población determinada ante esas definiciones finalmente
8 cuando se hace la solicitud de un servicio una constancia de servicio de agua o de
9 capacidad hídrica el acueducto lo que entrega son dos tipos de constancia uno la constancia
10 de disponibilidad de servicios que el documento que emite el operador con la finalidad de
11 mostrar al interesado la existencia real, así como la recolección y el tratamiento que le
12 permite la solicitud al servicio de tratamiento de agua potable y tratamiento y recolección
13 sin ocasionar a los usuarios problemas, entonces una vez que hemos realizado los
14 documentos, ante la solicitud que se hace el operador se otorga una capacidad una
15 constancia de capacidad hídrica o una constancia de capacidad de recolección, la
16 constancia de capacidad hídrica es la que nos trae el tema en cuestión, es el documento el
17 que emite el ente operador en este caso sería el AYA, el operador que va a operar ante una
18 negativa de disponibilidad de servicios, el cual hace constar que el acueducto cuenta con
19 capacidad hídrica y potencial, disponibilidad del abastecimiento de agua al inmueble supra
20 citado, la estructura indicada a este caso, la planta de tratamiento que estaría construyendo
21 el desarrollador, posteriormente la constancia de capacidad de recolección, que está
22 referida al documento que emite el ente operador ante una negativa de disponibilidad de
23 servicios en la cual se hace constar que el alcantarillado sanitario cuenta con capacidad
24 para la disponibilidad del servicio de recolección y tratamiento y disposición al inmueble
25 supeditado a la construcción por parte del interesado de la infraestructura al documento,
26 este es el análisis de la doctrina.

27 **Director Carazo Campos:** Vos dijiste que al final no ocupaba la capacidad hídrica para la
28 planta de tratamiento, lo que ocupás es la capacidad de recolección porque el agua es
29 totalmente potable, es totalmente diferente.

30 **Sra. Masís Rodríguez:** Correcto, eso se escapa de mis conocimientos pero lo que pudimos
31 leer de la parte técnica, en la parte de fondo básicamente el caso en concreto, vemos la
32 información que el señor recurrente presenta y queda en evidencia que el AYA una vez
33 presentado los estudios de factibilidad técnica, concluye que de conformidad con el informe
34 de justificación técnica para la adquisición por medio de donación del terreno L-0010035-

1 2022 y el pozo GM-182 del proyecto de interés social denominado Las Rosas de Río
2 Jiménez de la UEN Producción y Distribución de Sistemas Periféricos del AYA, elaborado
3 por la señora Angie Mariela Herrera Camacho, hay certeza de que este oficio lo remite este
4 departamento y en esta certificación u oficio ella señala que existe una justificación técnica
5 justificación técnica para la adquisición del terreno y pozo GM-182, por parte del AYA, que
6 el pozo GM- 182 cumple a satisfacción con los requisitos y normativas técnicas que
7 permiten asegurar a la población un servicio de agua potable en calidad , cantidad y
8 continuidad, tercero dice que el 24 de agosto de 2021, se realizó la prueba de caudal
9 variable, sin interrupciones y con excelentes resultados, brindando una óptima cantidad y
10 calidad de agua, posteriormente el acuerdo No.2022-483 de la sesión ordinaria 2022-49 de
11 la Junta Directiva del AYA logramos rescatar en lo que interesa lo siguiente: dice en cuanto
12 a la calidad, se cumplen con los valores establecidos en los diferentes decretos ejecutivos
13 que rigen la materia, así como que el plano 7-10035-2022, perteneciente a la finca 7-187232
14 cuenta con un área suficiente para albergar los equipos, instalaciones hidráulicas y
15 electromecánicas necesarias para la producción de agua potable proveniente del pozo GM-
16 182, y que por lo tanto, existe conveniencia de recibir el bien y ser aprovechado, por parte
17 del AYA. Por lo que declaran conveniente a los intereses del AYA, la adquisición mediante
18 donación del inmueble del partido de L-187232-000, y autorizan a los apoderados del AYA
19 para que comparezcan a otorgar la escritura de aceptación de la donación y realicen
20 cualquier diligencia necesaria para su inscripción, ese es el acuerdo de la Junta Directiva.
21 Posteriormente tenemos un oficio SG-GSP-PD-2022.00486 y el procedimiento No.EST-04-
22 02-F7, se destaca lo señalado por el AYA, en cuanto a que se cuenta con capacidad hídrica
23 de producción de agua potable en el pozo, con un área suficiente para albergar los equipos,
24 instalaciones hidráulicas y electromecánicas para abastecer las viviendas del proyecto.
25 PRE-2022-01116 del 07 de noviembre de 2022, dirigido al Ing. Roberto Guzmán Gutiérrez,
26 presidente ejecutivo del AYA, dirigido a la Notaria del Estado, de la Procuraduría General
27 de la República: para el traspaso del inmueble al AYA, se establece la conveniencia en el
28 traspaso del terreno por ser indispensable para el proyecto de interés social Las Rosas de
29 Jiménez, y contener un pozo con capacidad hídrica requerida para abastecer las 82
30 viviendas a desarrollar.
31 Finalmente en cuanto al avance de la donación al AyA ya la escritura se encuentra en
32 trámite de revisión ante la notaría del Estado, se le asignó a la licenciada Cristel Tijerino
33 Cano el 25 de noviembre de los corrientes, la señora por correo electrónico indica la certeza
34 de que el trámite se encuentra avanzado y que el borrador se encuentra realizado y en

1 revisión por parte de la Procuradora y que pasaría a que doña Irina de la aceptación
2 verifique espacio en la agenda para proceder ya con la firma de la escritura y el traspaso
3 del pozo de la Municipalidad de Guácimo a Acueductos y Alcantarillados, sería nada más
4 coordinar fechas entre la Municipalidad (apoderado, el alcalde) para que él haga la
5 aceptación y posteriormente lo reciba el AYA.

6 En cuanto al análisis de legalidad nosotros para fundamentar, en este caso tener claro, que
7 es un recurso de reconsideración, o sea, no es un recurso de revocatoria o apelación es un
8 recurso de reconsideración que sí interpone ante el mismo órgano en un acto administrativo,
9 que eventualmente con los elementos que él presentó en su momento la Junta Directiva,
10 era en ese caso la que tenía que determinar si recibía o no el recurso, no consideraba
11 necesario la asesoría que fuera traslado porque la reconsideración es para que se
12 considere con los documentos presentados, no existe aspectos que variar, dice que eso es
13 recurso administrativo que se plantea ante el mismo órgano que se recurre, para que, en
14 caso de que el otro lo considere pertinente lo revoque, lo reforme o lo sustituya por otro
15 distinto sobre la base de las impugnaciones presentadas y las demás constancias que
16 resulten de lo actual. En este caso igual, el recurso de reconsideración se basa es lo que
17 es el principio de discrecionalidad de la administración, habría que reconsiderar o no, si la
18 prueba que presenta, la junta administrativa en pleno considera discrecionalmente que hay
19 elementos para variar el criterio, aquí debemos entender como flexibilidad que el
20 ordenamiento jurídico le brinda a la administración para poder decidir entre varias
21 alternativas la que satisfaga en mejor manera los intereses públicos o la posibilidad de
22 escoger entre diversas conductas posibles las reglas que orientan al funcionario y esa
23 elección se llama de oportunidad o de buena administración, tienen como finalidad lograr al
24 máximo la satisfacción del interés público en el caso concreto, atendiendo los principios de
25 legalidad del debido proceso es potestad de la Junta aprobar o rechazar el recurso
26 presentado del proyecto condicionado. Analizamos todos los documentos nosotros
27 llegamos a las siguientes conclusiones, la Asesoría Legal, de acuerdo con los documentos
28 emitidos por el AYA y aportados por el recurrente el pozo GM-182 que se ubica en el
29 inmueble del Partido de Limón, matrícula número L-187232-000, para la disponibilidad de
30 agua en el proyecto las Rosas de Jiménez, cuenta con la declaración de capacidad hídrica.
31 El AYA se encuentra tramitando ante la Notaria del Estado, la escritura de traspaso del
32 inmueble donde se ubica el pozo para el abasteciendo de agua al proyecto Las Rosas de
33 Jiménez.

1 Que el documento constancia de capacidad hídrica, por cuestiones de legalidad podrá ser
2 otorgado por el AYA, en el momento que el terreno esté a su nombre.

3 Que el alcance de la constancia es que la institución competente determine la institución
4 operadora del sistema y resuelva la solicitud de inclusión de la estación de bombeo,
5 requisito para la aprobación del sistema APC, según señaló el señor Alejandro Rodríguez
6 Vindas, director general de Recolección y Tratamiento de Aguas Residuales. Esto acá es
7 importante, porque en la nota que don Alejandro contesta, él dice que efectivamente no
8 puede otorgar este sistema o este requisito de inclusión de la estación de bomberos porque
9 el terreno no está a nombre del AYA , pero no quiere decir con esto que no se hayan hecho
10 estudios en otros departamentos que no son competencia de él para poder determinar que
11 físicamente el pozo si tiene la capacidad que requiere y posteriormente es competencia de
12 la Junta Directiva la atención y resolución del recurso de reconsideración interpuesto por el
13 apoderado de la Sociedad Rosas de Pocosol y que en apego a la potestad administrativa y
14 de conformidad con otras actuaciones y actos administrativos emitidos por otros órganos
15 colegiados respecto a la aprobación de proyectos de interés social condicionados a ciertos
16 términos tal como el caso del proyecto Loma Linda, lo cito porque el señor los cita en el
17 recurso, cuando hace la ampliación de qué efectivamente no es la primera vez que la junta
18 directiva ha probado Un proyecto condicionado a ciertos requisitos o condiciones, en el
19 caso de lo más... no se ha aprobado eventualmente también un acuerdo de junta directiva
20 no los cité acá, sí está en informe del 2019 de la Junta Directiva, en la que acepto
21 específicamente, cuando existe algún requisito administrativo técnico que pueda prever si
22 se va a solucionar a corto plazo autoriza la junta directiva a la administración Y pueda ser
23 aprobado de manera condicionada de acuerdo al acuerdo de discrecionalidad que tiene la
24 junta directiva y que no existe ningún impedimento de legalidad en esa gestión. Voy a
25 proyectarles acá el acuerdo de la junta directiva que es el que habilita desde el 2019 el
26 acuerdo del 12 de marzo que es el que se cita aquí, la administración está autorizada a que
27 valore la conveniencia y oportunidad de someter solicitudes de financiamiento amparados
28 al artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que cuenten con
29 una situación técnica administrativa pendiente de resolverse siempre que sea en un plazo
30 razonable y que puedan ser establecidas con condicionamientos los eventuales actos de
31 aprobación de los respectivos financiamientos sin que ello represente una violación a los
32 principios de legalidad eso es lo que dice el acuerdo de Junta Directiva y probablemente en
33 apego a este acuerdo, es que se ha aprobado de manera condicionada otros proyectos de
34 interés social.

1 **Director Presidente:** Muchas gracias Ericka, vamos a ver ¿qué podemos considerar como
2 un plazo razonable?

3 **Sra. Masís Calderón:** Lo desconozco porque eso es criterio de la Junta cuando la Junta lo
4 estableció podría pensarse que técnicamente, aquí esto es básicamente para que se dé la
5 capacidad, el documento que llaman disponibilidad o la constancia o la capacidad hídrica
6 básicamente está condicionado a que se haga el traspaso, por eso les indiqué que ya la
7 escritura está lista, está para revisión de doña Irina y posteriormente que se coordinen las
8 fechas para hacer la firma, la escritura y el traspaso. Podríamos estar hablando a nivel
9 notarial es un trámite muy rápido, lo que pasa es que ya sabemos aquí como hay que
10 recoger la firma de los abogados no sé si podríamos estar pensando en un mes o dos
11 meses máximo, pero cuando la Junta señala un trámite corto, prudencial, habría que
12 considerar esos plazos. El tema es básicamente notarial, porque si en principio los oficios
13 que señala el señor y el AYA, es que en el momento que esté traspasado ese inmueble
14 ellos pueden emitir la constancia de capacidad, entonces tendríamos uno de los requisitos
15 que pide el FOSUVI para tramitar un proyecto que tenga capacidad hídrica.

16 **Director Presidente:** En términos legales la situación no ha variado en función del acuerdo
17 que tomamos en la sesión que tomamos eso?

18 **Sra. Masís Calderón:** Sí, para mí desde el momento anterior cuando nosotros trajimos el
19 documento del proyecto acá, fue porque de hecho a mí se me hizo una consulta y desde el
20 punto de vista legal, si bien es cierto lo que no consta, lo que no tenemos es el documento,
21 pero si ya hay certeza de que el pozo tiene la capacidad hídrica, si porque el pozo es para
22 que pueda, eso es lo que nos tiene que dar la certificación, el documento que le tienen que
23 dar al desarrollador es la constancia de qué tiene capacidad hídrica ese pozo, eso es lo que
24 está pendiente y ya sabemos que las pruebas que han realizado, si logran determinar que
25 tiene la capacidad hídrica y lo único que tienen que llevar es un documento que certifique
26 al AYA.

27 **Director Carazo Campos:** La consulta que iba a hacer, aquí lo que se está trayendo es
28 reconsiderar lo que él está pidiendo, el proyecto, que se le considere revisarlo, para revisar
29 el proyecto tiene primero que presentarlo el FOSUVI.

30 **Sra. Masís Calderón:** Correcto.

31 **Director Carazo Campos:** Para discutir el proyecto, si la idea es que lo consideren que
32 revisen todos los documentos y volverlos a traer esperar que entreguen el documento, lo
33 que diría es que para que nos vamos a poner a discutir un criterio que en este momento es

1 un tema de capacidad hídrica, que FOSUVI tendría que volverlo a presentar, si esta Junta
2 decide acoger el recurso, es así lo que entiendo.

3 **Sra. Masís Calderón:** Sí, básicamente, el recurso que él solicita es que la Junta reconsidere
4 aprobar el proyecto de manera condicionada; lo que estamos diciendo es que sí se puede
5 aprobar de manera condicionada en este momento, se le aprueba el proyecto, no se van a
6 hacer giros de dinero ni se van a hacer hasta que no conste en la administración la
7 constancia de capacidad hídrica.

8 **Director Carazo Campos:** Tendría que volver a traer FOSUVI el proyecto, lo que quiero
9 decir, es que tendríamos que aceptar el recurso y decir que lo vea FOSUVI.

10 **Sra. Masís Calderón:** Sí, en ese caso es acoger la Junta el recurso presentado con sus
11 ampliaciones con intereses, deberá la administración por medio referencias técnicas
12 concluir el análisis del proyecto y presentarlo nuevamente a esta Junta Directiva, lo que se
13 quiere, si estamos diciendo que lo vamos a acoger, no es que acogemos la reconsideración
14 para que la vuelvan a presentar si después vamos a decir otra vez no, porque...

15 **Director Carazo Campos:** Nada más para terminar la idea Ericka, hay un concepto técnico
16 que tal vez usted no lo maneja, pero la capacidad hídrica lleva algo más porque no es
17 solamente el pozo, el pozo eso es un complemento de la capacidad hídrica, la capacidad
18 hídrica va añadida con la capacidad hidráulica del proyecto como tal, entonces cuando le
19 den capacidad hídrica e hidráulica, en este momento no la tiene, hasta que le den eso, le
20 diga la capacidad hídrica que tienen que meter 200 metros de tubería de seis pulgadas todo
21 el diámetro de cuantos metros, todo lo demás, esa es la capacidad hídrica completa, que si
22 el pozo cumple, porque cumple los metros cúbicos por segundo, estamos claros, pero el
23 documento va más allá del tema del pozo, eso es para que quede claro para el tema y que
24 es una de las cosas. Otro punto, no mencionaste el informe que yo mencioné la vez pasada
25 donde al final decía que no podía dar la capacidad hídrica, o no podría tramitar la planta de
26 tratamiento hasta que tuviera que el documento de capacidad hídrica, eso no lo
27 mencionaste en el oficio, la vez pasada que dice que el ingeniero Alejandro diera la
28 autorización del sistema no se podía aprobar la planta de tratamiento en la APC que eso
29 también había quedado ahí ligado a la capacidad hídrica, Alejandro Rodríguez da el tema
30 de la aprobación para la planta ya se va el trámite a la planta, son temas técnicos que tienen
31 que hacer un *match* porque la capacidad hídrica combina todo, nada más para tenerlo
32 presente.

33 **Sra. Masís Calderón:** Sí don Marcos, yo efectivamente lo que hago es leer los oficios de
34 respuesta del AYA, lo cito textualmente a como dicen ellos, porque efectivamente en la

1 parte técnica se escapa de mis manos, yo lo único que hago referencia es que es un recurso
2 de reconsideración que como les digo ha dado en la administración porque la administración
3 no fue la que lo rechazó, fue la Junta Directiva, entonces en ese momento cuando se
4 presente el recurso de reconsideración la Junta en pleno es la que tiene que resolver si lo
5 acoge para conocerlo y analizarlo o si lo rechaza porque las condiciones no variaron,
6 segundo, no tengo conocimiento de la parte técnica, don Dagoberto me decía que en caso
7 de qué ya se fuera aprobar la consideración eso lo tenían que venir a presentar los
8 compañeros y referirse sus aspectos y a los aspectos de otros cuestionamientos que
9 constan en el acta en relación a lo del zacate, el repello y otras consideraciones que
10 tampoco son técnicas, de hecho yo había solicitado a los del FOSUVI que me dieran las
11 consideraciones, porque de hecho en el informe que se adjunta también, esto es todo el
12 expediente de lo que él presentó para reconsideración, él presenta la prueba de descargo
13 de la parte técnica de la entidad autorizada del Banco Popular, si le hace, le refiere a todas
14 las consultas, observaciones que hace la Junta Directiva y la parte técnica del Banco
15 Popular y le contesta, no lo cito porque no me corresponde, si le indiqué a doña Martha y a
16 Mariella todos los documentos relacionados, eso por un lado, y la parte de don Alejandro
17 porque cuando usted hace el señalamiento, don José Mario remite una consulta al señor
18 Alejandro y don Alejandro le contesta en este oficio JM 1011- 2022 del 10 de noviembre, el
19 señor concluye, perdón ese no es, esa fue la parte que yo le señalé él indica aquí, el oficio
20 es RGRHC-2022-2086, las preguntas que le hace don José Mario, él dice ¿por qué se
21 atribuye usted es puesto de director general AYA, en la región Huétar Caribe? don Jorge
22 Madrigal García es mi jefe y su puesto es de Director Regional, nunca me atribuido las
23 funciones de mi jefatura y es el conocimiento del señor Marco Carazo que no soy la mayor
24 autoridad del AYA en la provincia, tal y como lo he aclarado lo he indicado al señor Carazo
25 por mi parte, es referido a la aprobación del uso de la estación del bombeo en el sistema
26 de saneamiento de la urbanización Rosas y al trámite de aprobación por parte mía, al final
27 él dice: conozco que revisamos nuestros archivos y nuestros expedientes, no consta la
28 emisión de mi criterio respecto a lo solicitado por su representada desde el mes de agosto
29 del 2021 cuya fecha es posterior a los criterios incluidos por usted como parte de la planta
30 de tratamiento del proyectos Las Rosas, lo que evidencia que se requiere de la existencia
31 de la carta de capacidad que asegure quién va a ser el operador del sistema y poder emitir
32 el criterio solicitado, al no existir una carta de capacidad hídrica, se desconoce el futuro
33 operador del sistema y no será posible resolver la solicitud de inclusión de la estación de
34 bombeo, que es un requisito para la aprobación del sistema la APC y es por esa razón que

1 me sorprendió lo dicho por el señor Carazo que ya estaba aprobado la planta de tratamiento
2 en la APC del proyecto Las Rosas.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo tengo unas aclaraciones y preguntas, este proyecto había
4 sido presentado, es un caso atípico, en el cual nos llamó la atención el tema, sin embargo,
5 lo están presentando como un proyecto que tenía todo el sistema de agua, era la
6 Municipalidad la que iba a dar el agua y la Municipalidad asumió el asunto de dar el agua,
7 no solamente a ese proyecto sino que también ese pozo tiene agua para mucho más, todo
8 el sistema de acueducto, digamos, del proyecto, estaba resuelto porque ese es un S-02,
9 aunque es un S-02 nos dimos cuenta que no estaba la planta que fue una de las cosas que
10 pedimos en este momento y posteriormente se vino la situación que el AYA dijo yo soy el
11 operador, eso no lo vimos en Junta, si no hubiera sido por un par de detalles ese proyecto
12 lo hubiéramos aprobado hace mucho, sin embargo, viene esta situación ahí separo el
13 proyecto porque el AYA dijo somos el ente regulador y no permitimos que la Municipalidad
14 dé el agua, pero desde el punto de vista constructivo estaba todo listo y ahí lo que faltaba,
15 lo que hizo AYA fue hacer los estudios de calidad del agua, que tuvieron que hacer otro
16 pozo.

17 **Sra. Masís Calderón:** Ese es otro pozo.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Desde el punto de vista de infraestructura no existe, no hay
19 problema, lo que falta es otra infraestructura. El otro tema es que la planta de tratamiento
20 es que no tenés la parte hídrica; es un tema interno en el momento que tenga la
21 disponibilidad hídrica entran y va a pasar este proyecto, me imagino yo, va a ser aprobada
22 en APC por el AYA. Yo desde el punto de vista técnico no tengo gran problema, yo quería
23 preguntarte Ericka, si nosotros como Junta aprobamos este proyecto condicionado,
24 entonces yo me pregunto condicionado ¿a qué?, yo estoy de acuerdo y lo apruebo
25 condicionado a que haya una carta de disponibilidad hídrica, mi pregunta ¿podemos hacer
26 eso?, ponerle un plazo a este señor a este proyecto si aquí en dos meses por decir algo no
27 tenemos la carta de disponibilidad hídrica entonces va para atrás esto, eso sería como
28 asegurarse que la plata está para el proyecto, que es lo que están super preocupados, por
29 un lado, por el otro lado me imagino están muy preocupados que ninguno hizo el proyecto
30 porque no tiene todavía no tiene los requisitos técnicos; en este sentido ¿en qué situación
31 como Junta nos metemos si aprobamos eso?, me pregunto, le recuerdo muy bien Loma
32 Linda me acuerdo que lo aprobamos, no recuerdo el detalle pero había unas obras que no
33 estaban todavía listas y lo que hace es que se retiene ese dinero del proyecto y fue como
34 el proyecto que vimos de Nicoya, ¿qué pasa con la Junta si a los dos meses decimos no

1 señor, o tres meses que le demos?, aquí pasa en la Procuraduría que firme la escritura,
2 pase el INVU le den la carta disponibilidad hídrica, el AYA perdón, pero con los enredos del
3 AYA podría llevarse otro mes más, digamos que le damos dos meses, bueno tres para
4 asegurarnos porque quién sabe cómo se mueve esto, ¿qué pasa si lo hacemos?.

5 **Sra. Masís Calderón:** Para retomar un poco hacia atrás doña Eloísa, efectivamente en el
6 2021, en el acuerdo 4 de la sesión 24 2021 fue cuando se trajo a la Junta y la Junta tomó
7 el acuerdo para valorar nuevamente el caso o la solicitud; se debía verificar el cumplimiento
8 de los requisitos correspondientes y que ya supiera la administración que se contaba con
9 la disponibilidad de agua potable o con la capacidad hídrica, uno de los argumentos que el
10 señor indica en recurso es que, que si hay disponibilidad de agua, porque el pozo si tiene
11 la disponibilidad de abastecer, entonces la capacidad hídrica se sale de mis manos, ahora
12 aquí los acuerdos de Junta Directiva algunos han salido condicionados a algo, a veces sale
13 que no se firma el contrato hasta que no esté el permiso, o no se firma el contrato o la orden
14 de inicio hasta que no esté levantado una servidumbre que se condiciona al pago de
15 impuestos, en este caso tenemos que saber el plazo más o menos dependiendo de la
16 gravedad o del condicionamiento, porque no es lo mismo decir lo condiciono a que me
17 pague los impuestos que uno sabe que en tres días están presentados aunque en algunos
18 casos que está moroso en la empresa está morosa en la Caja, entonces establece, ah
19 bueno, lo dejamos condicionado a que la empresa pague, obviamente, eso no está
20 condicionado a terceras personas, nada más es que usted pague, que saque su dinero eso
21 va a ser un trámite rápido. Aquí el tema es prever con cuánto tiempo podría disponerse y
22 hasta cuánto tiempo quiere la Junta que va a separar ese dinero, lo que estamos haciendo
23 ahorita es separando el dinero y diciendo al señor que lo estamos aprobando y vamos a
24 dar la orden de inicio, firmar los contratos en un plazo de tres meses, cuatro meses, si no
25 lo tiene tendríamos que revocar el acto administrativo, tendríamos que devolver el proyecto
26 porque no hay una condición que no se cumplió por parte del administrador y tendríamos
27 que revocarlo porque es un acto administrativo declarativo de derechos, pero igual ahí
28 estaríamos diciendo se le aprueba, se suscriben los contratos y se gira el dinero hasta que
29 conste en administración la constancia de capacidad hídrica, si en ese momento no se
30 cuenta con el plazo establecido por la Junta se tendría que traer el caso para que revocarlo.

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero hay una parte que no me está quedando claro, no
32 estamos aprobando el proyecto en este acto.

33 **Sra. Masís Calderón:** No señora, es que doña Eloísa me preguntaba que qué pasaba si....

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Usted está contestando, lo que tenemos que decidir si
2 aceptamos el recurso de revocatoria o no, esa discusión hay que tenerla con Martha y
3 FOSUVI y etcétera, me parece, y con los técnicos y ahí opinará Marco, y opinará Eloísa y
4 opinarán los ingenieros, Rodolfo, pero en este momento es únicamente la discusión legal
5 de estar de acuerdo o no estar de acuerdo en reconsiderarlo y pasarle esto a FOSUVI para
6 que FOSUVI nos lo traiga.

7 **Sra. Masís Calderón:** Así es.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Iba justamente en esa línea lo que hoy estamos discutiendo es si
9 reconsidera o no la decisión de la Junta Directiva, el otro tema que queríamos mostrares
10 que el proyecto en cuanto a la razonabilidad para la obtención de la capacidad hídrica e
11 hidráulica, queríamos ver con este resumen si algo había cambiado al momento que se
12 tomó el acuerdo inicialmente le decía no hasta que se la capacidad hídrica e hidráulica se
13 conoce el proyecto, no teníamos completamente seguro el resultado del análisis técnico
14 sobre la capacidad del pozo o no para proveer el agua y tampoco y tampoco teníamos para
15 ese momento la posición del AYA a con relación a la indicación de que tan pronto se
16 traspase el terreno, significa, emitirían la constancia de capacidad hídrica e hidráulica que
17 está entregado a la notaría del Estado y que ya vimos está el borrador sólo para definir
18 fecha, por qué hago esos tres comentarios, porque en su momento el tema era de qué si
19 había o no certeza, si los plazos se nos iban a extender mucho, que no sabíamos cómo
20 iban a salir los estudios técnicos del pozo y eso ha avanzado, por esos elementos es que
21 justamente el interesado presenta su solicitud para que sea reconsiderado efectivamente
22 hoy, el objetivo no es ni aprobar ni atrasar el proyecto, si regresamos con todo el análisis
23 técnico para que el proyecto sea conocido que no tiene sólo el tema del agua, recordemos
24 que en la sesión cuando esto se discutió habían otros aspectos de índole técnico, yo le pedí
25 al equipo, esos temas no los vamos a ver hoy, porque no vamos a discutir la aprobación
26 del proyecto que si enzacamamos o no enzacamamos, apreciaciones muy valiosas que hizo
27 don Marcos con respecto al tema de los suelos, eso tenemos que revisarlo, pero no
28 quisiéramos avanzar en todo eso si se mantiene en definitiva no avanzar en el proceso,
29 entonces lo que voy a que definir es específicamente sobre el recurso de reconsideración.

30 **Director Alvarado Herrera:** Yo sí quisiera que este punto que se analiza, dejarlo claro
31 quisiera preguntárselo a la Asesoría Legal, porque tengo entendido que la pretensión de él
32 es la aprobación y supeditarlo nada más a que no se desarrolle ninguna clase de proceso
33 dentro de la Institución hasta que no se presente la capacidad hídrica, eso es lo que creo
34 yo haber visto en la pretensión, se lo pregunto a Legal, gracias.

1 **Sra. Masís Calderón:** El recurso lo que él solicita, es que la Junta Directiva reconsidere la
2 aprobación del proyecto condicionado a que le den esa capacidad, a la constancia de
3 capacidad hídrica, eso es lo que dice específicamente el recurso, por eso les indiqué
4 inicialmente que si aceptamos el recurso, les estamos diciendo que estamos aceptando que
5 vuelva a pasar al Departamento Técnico y se aclaren las otras posiciones o las otras
6 observaciones que teníamos y que vuelva a venir aquí no sé en cuánto tiempo, pero si en
7 este tiempo llega acá y llega sin la capacidad hídrica, no podríamos rechazarlo por esa
8 situación porque estaríamos haciendo y aceptando eventualmente que sea condicionado
9 en ese momento..

10 **Director Alvarado Herrera:** Perdón es que el trámite es que el asunto está presentado
11 para un término específico; no hay recurso o si el recurso pero que lo vuelva a traer FOSUVI
12 con la documentación total de la aprobación del proyecto, a mí me parece que la pretensión
13 de él es apruébeme el proyecto porque estamos reconsiderando un acuerdo anterior la
14 retención y la condición es apruébeme el proyecto condicionado a la presentación futura de
15 la capacidad hídrica por parte del AYA, vuelvo a señalarle a la Asesoría Legal no me diga
16 lo de FOSUVI, dígame por favor cuál es la pretensión del recurso de revisión de un acuerdo
17 ya adoptado por tal motivo vamos a la sesión anterior para señalar cuál fue la pretensión
18 que rechazó esta Junta gracias..

19 **Director Presidente:** No es que don Guillermo sigue pensando que si nosotros acogemos
20 la reconsideración es porque estamos reconsiderando el acuerdo que tomamos sobre ese
21 proyecto la última vez que lo vimos, o sea no es enviar otra vez si no es reconsiderar el
22 acuerdo que tomamos que fue no aprobarlo por motivos específicos, yo creo que eso es lo
23 que procede que discutamos si vamos a reconsiderar el acuerdo en función de la
24 información que tenemos...

25 **Director Alvarado Herrera:** No me lea el acuerdo anterior porque lo conozco dígame ¿cuál
26 es la petitoria?

27 **Sra. Masís Calderón:** Dice: que se apruebe el proyecto condicionado a la entrega de la
28 constancia de capacidad hídrica entonces....

29 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, el acto entonces que pide reconsideración es de la
30 decisión anterior de la Junta, no acoge de aprobarle el proyecto condicionado a la
31 presentación futura de la carta respectiva del AYA, eso es. Gracias

32 **Director Presidente:** Y el acuerdo anterior ¿usted lo tenía en mano ahí Ericka?, el que está
33 proponiendo ser reconsiderando.

1 **Sra. Masís Calderón:** El acuerdo es el 16 de la sesión 2022 del 31 de octubre dice recurso
2 de reconsideración presentado. Si es que, lo que dice es que la Junta resolvió delegar la
3 presentación condicionada al financiamiento de 82 bonos extraordinarios en el proyecto de
4 La Rosas de Jiménez.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿No decía por qué razón?
6 Si ahí está todo.

7 **Sra. Masís Calderón:** Si las otras son técnicas por eso es que nosotros, le reitero, señalé
8 hace unos minutos diciendo si nosotros consideramos aprobar y aceptar el recurso para
9 reconsideración en caso de que se vaya el FOSUVI tendrá que realizar toda la parte técnica,
10 tendrá que volver a traer acá y no podría eventualmente la administración porque si estamos
11 diciendo que lo vamos a reconsiderar, la condición que se dio ahí era proporcionada la
12 constancia lo demás no porque son aspectos técnicos entonces si ustedes lo vuelven a
13 traer no podría rechazarse porque no tiene la capacidad hídrica todavía y la constancia de
14 capacidad hídrica porque es lo que se está considerando reconsiderar, podría ser por otras
15 cosas pero no estás eso es lo que me refiero cuando usted dice que se aceptan ahora la
16 reconsideración es okey vamos a reconsiderar aceptarlo y eventualmente por la capacidad
17 y la disponibilidad y si no está cuándo vamos a brindar aquí no podría ser un elemento para
18 volverlo rechazar porque ustedes ya aceptaron la reconsideración.

19 **Director Presidente:** Okey, entonces si entiendo bien si aceptamos la reconsideración
20 tocaría enviar el proyecto otra vez a análisis técnico para que se vuelva a valorar el proyecto
21 a la luz de la información y lo sometiera otra vez el criterio de la Junta, pero como es una
22 reconsideración del acuerdo que acabamos de ver entonces si viene sin la capacidad
23 hídrica no podríamos alegar ese punto.

24 **Sra. Masís Calderón:** Entonces aquí nada más para retomar ese último don David, nada
25 más para que vean los antecedentes, aquí tengo el documento, aquí por ejemplo dice que
26 el 7 de noviembre cuando el señor Roberto Guzmán el Presidente Ejecutivo del AYA, cierra
27 la nota diciendo, por lo tanto ,solicito respetuosamente colocar en prioridad la aprobación
28 de escritura pública del inmueble inscrito en la matrícula en folio real, 787-232 según plano
29 catastrado, 710035 con el propósito de habilitar la capacidad hídrica y emitir el requisito
30 fundamental de tan importante proyecto de bien social, de parte del BANHVI, yo creo que
31 si ha sido muy rápido porque esa nota como le digo la remitió el presidente ejecutivo el 7
32 de noviembre y yo les indiqué en el correo de la semana pasada que ya estaba el borrador
33 de la escritura listo.

1 **Director Presidente:** Bueno ahí el señor presentó un recurso de reconsideración entonces
2 lo que toca es poner a votación de esta Junta Directiva la aprobación o no de ese recurso
3 de reconsideración, lo que implicaría que si lo aceptamos entonces pasarían nuevamente
4 al Departamento Técnico al hacer un análisis completo y eventual remisión nuevamente a
5 esta Junta para su valoración y la revisión de otros aspectos técnicos señalados, algún otro
6 comentario si no ponemos a votación de este recurso de reconsideración, lo que implicaría
7 que si lo aceptamos el proyecto pasaría nuevamente al Departamento Técnico para su
8 análisis completo y eventual remisión a esta Junta para su valoración y revisión de los otros
9 aspectos técnicos que fueron señalados. ¿Algún otro comentario? Si no, ponemos a
10 votación la reconsideración del proyecto.

11 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, como lo he señalado anteriormente yo voy a volver a
12 reiterar el acuerdo la Junta Directiva que señalaba que ese proyecto podría ser conocido
13 una vez el AYA emita la capacidad o la disponibilidad hídrica gracias.

14 **Director Presidente:** ¿Entonces usted vota en no aceptar el recurso a reconsideración,
15 don Guillermo?

16 **Director Alvarado Herrera:** Si el acuerdo es explícito en señalar que será el conocimiento
17 de la Junta Directiva una vez que reúna requisitos de contar con capacidad hídrica por lo
18 que se ha externado inclusive de legal y área técnica esa carta certificando el AYA que ese
19 proyecto tiene la capacidad hídrica no ha llegado.

20 **Director Presidente:** Sí entonces ¿su criterio es no acoger el recurso de reconsideración?

21 **Director Alvarado Herrera:** Sí, los rechazaría igual que en el acuerdo anterior.

22 **Director Presidente:** Gracias. Don Marcos.

23 **Director Carazo Campos:** Voy a... para quedar claro yo cuando lo del proyecto yo no sólo
24 capacidad hídrica yo hablé varios temas y los voy a tocar rápidamente uno era de la falta
25 infiltración de suelo que ha sido problemático en todo este país, el tema del otro valor del
26 metro cuadrado está alrededor de los ¢400,000 colones de estas casas de interés social el
27 tema de los repello internos, áreas perimetrales, entonces quiero que quede claro que yo
28 toqué la parte técnica la capacidad hídrica era un tema que uno..., pero hay muchos más
29 en la parte técnica y que por ese tanto que a mí me parecía que el proyecto estaba un tanto
30 separado un poco de lo que nosotros realmente podemos valorar entonces, por lo tanto, yo
31 sigo pensando lo mismo, lo voto en contra.

32 **Director Presidente.** Gracias. Doña Lina.

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo voto a favor que se acoja la reconsideración.

34 **Director Presidente:** Muchas gracias. Doña Mariana.

- 1 **Directora Grillo Espinoza:** Yo lo voto en contra, por el acuerdo ya tomado anteriormente.
- 2 **Director Presidente:** Muchas gracias, yo lo voy a votar en contra. Me parece que si bien
- 3 es cierto ha habido algunos avances administrativos pero la situación sigue siendo la
- 4 misma, incluso la capacidad hídrica significa y también me gustaría decir que si bien es
- 5 cierto cuando se habla de aprobar un proyecto esperamos que lo ideal sería que yo tuviera
- 6 la disponibilidad de agua, digamos que el Banco por diferentes motivos que no es necesario
- 7 precisar aceptó proyectos con la capacidad hídrica y si hacemos esta aprobación en este
- 8 momento estamos dando un paso adicional que eventualmente nos pondría en una
- 9 situación en otros proyectos... más complejos y que pondría a este Banco también en una
- 10 situación complicada y creo que por lo dicho yo voy a denegar esa solicitud de
- 11 reconsideración y a continuar con el criterio del acuerdo anterior. ¿Don Rodolfo?
- 12 **Director Rojas Jiménez:** Yo voy a votar en contra; voy a mantener la información de la
- 13 sesión pasada en donde se solicitó la subsanación de varias cosas que ya las expresó
- 14 Marco nuevamente, básicamente para no tener que dar expectativas de algo y que se vaya
- 15 a hacer un análisis o un estudio de algo que va a llegar acá y si no se cuenta con la
- 16 disponibilidad de agua y demás siento que es llover sobre mojado entonces en ese caso lo
- 17 voy a dar en contra.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo voy a votar a favor de que el acuerdo se quede sin efecto el
- 19 anterior, porque considero que el proyecto si bien es cierto no tiene la disponibilidad hídrica
- 20 si está a un momento de hacerlo tenemos un acuerdo en que permite aprobar proyectos
- 21 condicionados y estamos condicionando algo no imposible es que está muy cerca creo que
- 22 los otros temas técnicos que no estuve en ese momento no los manejo pero bueno cualquier
- 23 problema tengo tiene solución tiene una manera de resolver y obviamente el desarrollador
- 24 tiene que encontrar la manera para que se vuelva a traer el proyecto, ese sería mi posición,
- 25 gracias.
- 26 **Director Presidente:** Muchas gracias, adelante don Marcos.
- 27 **Director Carazo Campos:** Cuando nosotros si aprobamos el proyecto se dijo en el acuerdo
- 28 y don Guillermo lo acotaba ahora que cuando el proyecto cumpliera con todos esos
- 29 parámetros y se analizará que se volvieran a presentar eso se quedó claro en el acuerdo y
- 30 se quedó aquí nos está diciendo que el proyecto no se va a volver a presentar en ese
- 31 momento lo que estamos diciendo es que no cumple con los parámetros técnicos y demás
- 32 que hemos hablado pero en el acuerdo al final don David me corrige se dijo que el proyecto
- 33 se volvía a poder presentar cuando él cumpliera con todos esos parámetros técnicos y
- 34 demás entonces la puerta del señor no se le está cerrando, y el señor puede cumplir y

1 seguir el proceso y volverlo a presentar en su momento cuando cuente con todo verdad,
2 eso para que quede claro, porque en ningún momento se dijo que se votaba nadie les está
3 cerrando la puerta.

4 **Sra. Masís Calderón:** Habría que aclararlo porque me parece que así no había quedado.

5 **Director Presidente:** Puede presentar el proyecto en el momento que cumpla con todas
6 las estipulaciones que esta Junta se le había solicitado.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Pues claro obviamente el señor está buscando otra cosa él
8 sabe y cualquier desarrollador sabe que se cumple con todos los requisitos que se piden y
9 si el proyecto tiene la posibilidad que sea aprobado no necesariamente tendrá que ser
10 aprobado, pero obviamente aquí lo que hay es una situación, Marcos que es de Limón lo
11 conocerá mejor que yo, de una presión importantísima de las familias cosa que cuando
12 hemos sido desarrolladores entendemos ese mundo y esa problemática cuando tenés 82
13 familias y hay mucha pobreza esperando su solución y puede ser que la Junta no le parezca
14 o no le interese, pero en realidad muy importante me imagino Marco las debe manejar muy
15 bien porque le tocó trabajar con desarrolladores que tenían las familias ahí, pero aparte de
16 eso en realidad lo único que faltaba hasta la sesión anterior que se le encontraron más
17 problemas al proyecto verdad identificados por Marcos, porque no se habían identificado
18 ,era la disponibilidad y lo del señor lo que está pidiendo es condiciónemenla y la puede
19 presentar y asegurarse de verdad que proyecto si él cumple con eso y tiene la altísima
20 probabilidad de cumplirlo pues va a poder venir y la familia por lo menos estarían un poco
21 más tranquila eso es más un tema que es más social, pero respetemos la decisión de la
22 mayoría.

23 **Director Presidente:** Bueno muchas gracias.

24 **Director Carazo Campos:** Nada más para aclarar es un proyecto por mi zona de mi
25 provincia y yo desearía que todas las personas que viven allá tengan viviendo ahí eso está
26 clarísimo y voy a luchar para que vean proyectos de allá siempre simple y sencillamente
27 quisieras darle una solución que cumpla con todo y que al final no tenga problemas ya que
28 lo estamos viendo con varios proyectos hoy en día que tienen problemas hoy hablamos en
29 Puntarenas en problemas de infiltración... Y es un tema durísimo yo que conozco mi
30 provincia sé que eso es un problema grande proyectos en Guápiles, Siquirres problemas
31 en tubería sanitarias o por infiltración superficial entonces como le digo y lo vuelvo a repetir
32 aquí no le estamos cerrando la puerta nadie y ese problema técnico que yo lo encontré
33 pues me extraña que hayan muchos ingenieros y no lo hayan visto porque es un tema qué
34 ciencia cierta sólo se ven el informe no sé si los vimos y todos los vieron no solo yo y no lo

1 saco o los hable pero todo lo hemos hablado de qué la parte técnica estaba ahí y que tiene
2 sus problemas y tiene solución, como dice doña Eloísa, todo tiene solución por eso dijimos
3 en su momento que se revise y que revise la parte técnica y que traiga las propuestas, eso
4 yo le dije muy claro varias veces y no es como decir que yo estoy en contra del proyecto si
5 yo no tengo nada en contra nivel proyecto de nadie, estoy en contra de qué las cosas como
6 lo veíamos en una capacitación de que las personas tenga su vivienda ahí y que tengan
7 lugares cerca del trabajo y todo lo demás que hemos venido hablar acá ¿verdad' eso es un
8 problema que tenemos que trabajar en este Banco, de buscar proyectos que al final le
9 demos una solución no sólo de cabeza sino de un complemento la parte social la parte
10 económica muchas cosas, entonces al final el proyecto sigue vivo y yo entiendo las familias
11 como dice doña Eloísa las familias desean su casa, y es claro en eso estamos totalmente
12 de acuerdo y yo de salir a traerle la lista de qué tengo yo que me han escrito y que me han
13 escrito desde que estoy acá y que yo decir a darle una casa a todas pero no puedo,
14 entonces sí quiero dejar claro que no es un tema sólo mío y que aquí todos los siete votamos
15 porque la vez pasada se dijo que era sólo Marcos que estaba en contra y que Marcos dice
16 que el proyecto lo tiraron abajo hay que votar... quien tiene su derecho de decisión y voto
17 como quiere entonces para dejar eso claro también y muchísimas gracias.

18 **Director Presidente:** Muchas gracias Marco, entonces queda rechazado el recurso de
19 reconsideración.

20 Si Don Guillermo, tenemos 5 votos a dos rápidamente por favor.

21

22 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva, con el voto negativo de las
23 Directores Ulibarri Pernús y Barrantes Castegnaro por las razones antes apuntadas, toma
24 el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión las funcionarias Salas
25 Rodríguez y Solano Navarro].

26 *****

27

28 **10° Propuesta del Comité de Auditoría para modificar el Artículo 5 del Reglamento**
29 **del Comité de Auditoría**

30

31 **Director Alvarado Herrera:** No más bien como a las son las 7:25 quisiera ver la posibilidad
32 de los dos puntos que quedan en duda se puedan programar para el próximo jueves al fin
33 de ya poder pasar a los puntos y conocer los puntos privados que va a discutir la Junta,
34 gracias.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Roy yo pido por favor que los dos puntos que tienen que ver
2 con el Comité de Auditoría son muy rápidos no creo que vayamos a durar ni cinco minutos
3 los veamos.

4 **Director Presidente:** Adelante, adelante, eso es lo que estaba pensando son muy rápidos.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Ya vamos a terminar Guillermo tranquilo, ya voy.

6 Okey, vean en el Comité de Auditoría tomamos acuerdos en mayo que todavía están
7 pendientes y resulta que para avanzar y firmar las actas necesitamos que todo esto se
8 aprobado el primero es el artículo cinco de la integración del Comité de Auditoría,
9 básicamente sólo tenemos que ver eso, lo que pasaba es qué decía que el miembro externo
10 de la parte del Comité y entonces ahí recibimos un análisis, bueno, lo que yo le digo a un
11 análisis de la Auditoría Interna respondió que no era parte del Comité si no un asesor,
12 entonces lo único que hicimos aquí fue cambiar que no es un miembro externo, sino que es
13 un asesor externo eso es todo, y ese fue el acuerdo que tomamos entonces lo que le pediría
14 es qué aprobemos este acuerdo donde nada más el cambio fue que pusimos asesor en vez
15 de miembro.

16 **Director Presidente:** Okey. Entonces respecto al punto 10 podríamos cambiar la palabra
17 miembro externo por asesor externo en el artículo del Reglamento del Comité de Auditoría.

18 **Director Alvarado Herrera:** Voy a aprobarlos en firme.

19 **Director Carazo Campos:** Aprobada, en firme.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada, en firme.

21 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada, en firme.

22 **Director Presidente:** Aprobada, en firme.

23 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada, en firme.

24 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada, en firme.

25 **Director Presidente:** Gracias, el punto 11.

26

27 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 7** que se
28 anexa a esta acta].

29 *****

30

31 **11° Propuesta del Comité de Auditoría para modificar el Artículo 9 del Reglamento**
32 **del Comité de Auditoría**

33

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Resulta que el presidente de hecho fue una solicitud que mandó
2 y firmó con todos los comités.

3 **Director Presidente:** No, no, el acuerdo es especificar el artículo nueve para que
4 adicionalmente al presidente del Comité de Auditoría y el secretario también firmen las
5 actas.

6 Okey, entonces ponemos a votación ese cambio en el artículo nueve del Reglamento del
7 Comité de Auditoría.

8 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada, en firme.

9 **Director Carazo Campos:** Aprobada, en firme.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada, en firme.

11 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada, en firme.

12 **Director Presidente:** Aprobada, en firme.

13 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada, en firme.

14 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada, en firme.

15 **Director Presidente:** Muchas gracias, ahora pasamos el punto de directores y directoras.

16

17 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 8** que se
18 anexa a esta acta].

19 *****

20

21 **12° Bienvenida al señor Subgerente de Operaciones**

22

23 **Director Alvarado Herrera:** Quiero darle la bienvenida al nuevo Director de Operaciones.
24 Tengo que decirle que por lo menos yo aspiro a que líder... Porque haya un claro
25 acompañamiento de los proyectos que son nuestros porque a veces parece que los
26 proyectos no fueran nuestros si no de la entidad autorizada, cosas que siempre he
27 señalado, entonces aspiro a que haya un acompañamiento claro de quien lidera el proceso
28 operativo porque en ese acompañamiento sea vigilante de tres cosas que me parecen
29 fundamentales. Uno, el tema de la calidad de las obras; dos, el cumplimiento de los plazos,
30 precisamente en la búsqueda del Banco no tenga como estas adicionales; y tercero, aspiro
31 y espero efectivamente que haya liderazgo de la parte operativa a los cambios que requiere
32 esta Institución en la búsqueda de la simplificación de trámites, en la búsqueda de ser más
33 eficientes y más efectivos y, por supuesto, eso venga en beneficio de la familias que
34 nosotros tenemos el deber de atender, sería eso muchas gracias y bienvenido.

1 **Director Presidente:** Gracias don Guillermo, doña Eloísa rápido por favor.

2 *****

3

4 **13° Solicitud de informe sobre la gestión del FOSUVI y propuesta de redistribución**
5 **de recursos del FOSUVI entre las entidades autorizadas**

6

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, es rapidito, es que yo quisiera solicitar a don Dagoberto que
8 se nos presente el próximo lunes el informe mensual de FOSUVI, el de noviembre, para
9 ver cómo estamos y tengo la inquietud como ya estamos acerca del final la distribución o la
10 nueva distribución de subsidios de acuerdo a cada una de las entidades autorizadas, porque
11 estamos al momento que me parece que es sumamente importante y lo hagamos ya para
12 pasar los fondos donde tengamos más casas etc. para que no nos coma el tiempo, quisiera
13 que esa distribución fuera inmediata, la necesitamos para ya y quisiera que se incorporaran
14 todos estos bonos que han sido anulados, para que también sean incorporados y los
15 podamos ver en la redistribución que vamos hacer, tengo otros puntos que son más
16 importantes que urgiría para ver si el lunes tenemos los dos si podría ser posible.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno con mucho gusto doña Eloísa, la semana que viene lo
18 presentamos, pero el lunes es feriado entonces hacemos una sesión adicional o lo dejamos
19 para el martes, eso hay que verlo.

20 *****

21

22 **14° Modificación del día para celebrar la próxima sesión ordinaria**

23

24 **Director Presidente:** Okey, entonces vayamos por partes, bueno, tomamos nota doña
25 Eloísa de todas sus solicitudes y yo le propongo a la Junta que por favor hagamos un
26 acuerdo para reponer la sesión ordinaria que sería de hoy en ocho, debido a que es feriado,
27 porque es primero diciembre que en realidad es el viernes, pero se pasa para el cinco para
28 la sesión que sería el martes.

29 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada en firme.

30 **Director Carazo Campos:** Aprobada en firme.

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada en firme.

32 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada en firme.

33 **Director Presidente:** Aprobada en firme.

34 **Director Rojas Jiménez;** Aprobada en firme.

1 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Aprobada en firme.

2

3 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 9** que se
4 anexa a esta acta].

5 *****

6

7 **15° Solicitud de informes sobre los proyectos Ivannia, La Flor, Torres de la Montaña,**
8 **Santa Fe y Vistas del Miravalles**

9

10 **Director Presidente:** Gracias, Dago yo tengo unos puntos y solicitudes muy puntuales,
11 hace como unas tres semanas habíamos visto el tema de La Flor, informe sobre la
12 estrategia para atender esas familias, entonces eso está pendiente y es super urgente, hay
13 dos proyectos que también son super urgentes porque, bueno, había compromisos con las
14 familias de entrega próxima en estos días, que son Torres de la Montaña y Santa Fe,
15 entonces también es necesario conocer el estado de esos proyectos, ojalá para la próxima
16 sesión o el martes y Miravalles ya lo mencionó hace algunos minutos doña Lina. También
17 es necesario saber el estado de ese proyecto y sus áreas respectivas para resolver esos
18 temas.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí con mucho gusto, el viernes pasado recibí los informes de todos los
20 proyectos, ya me habían adelantado esto, La Flor, Vistas del Miravalles, Santa Fe y Torres
21 de la Montaña, les adelanto que en el caso de Torres de la Montaña se entrega el 15 de
22 diciembre coordinado; incluso con las familias tuve reunión la semana anterior a finales y
23 está para el 15 de diciembre, en cuyo caso ahí no tendremos mucha cosa pero el de Ivannia,
24 La Flor, Santa Fe y Miravalles, repito, el viernes recibí de parte de las áreas
25 correspondientes el informe, iban a estar listos para esta semana, es posible que mañana
26 mismo responda un par de oficios que llegaron de la administración de la vivienda y trae
27 copia a esa Junta entonces van a recibir ustedes copia y entre los repasamos en la sesión
28 del martes no hay problema.

29 **Director Presidente:** Muchas gracias, don Marcos adelante.

30 *****

31

32 **16° Solicitudes sobre la atención de la orden de la Contraloría General de la**
33 **República, la revisión de los acuerdos pendientes informados a la SUGEF, las**

1 **solicitudes para el financiamiento de casos indígenas y las reuniones con las**
2 **entidades autorizadas**

3
4 **Director Carazo Campos:** Gracias, yo quisiera pedirle la Gerencia que nos traiga un
5 informe de cómo vamos en el tema del cumplimiento de la Contraloría, que es un tema que
6 quedaron que nos iban a estar informando de cómo vamos con fechas y más, que a mí sí
7 me parecen importantes de cómo vamos hoy con el alcance. Lo otro que en algún momento
8 yo solicité cuando estábamos aprobando el informe de la SUGEF, me iban a mandar el
9 informe pero que Auditoría iba a revisar todo el tema del cumplimiento, así que en ese
10 momento se llevó a cabo que yo dije que en algún momento habían diferencias con
11 Auditoría y la Gerencia y que me gustaría saber que la auditoría nos diga que revise ese
12 informe que se revisó a SUGEF o la gerencia está revisado por la Auditoría, entonces ese
13 tema quedó pendiente el otro punto que me queda ahí.

14 Dagoberto que sigo insistiendo es el tema de control de acuerdos que usted nos dijo que
15 nos iba a traer un informe que ya lo tenía por ahí pero no lo he visto, entonces no sé si ya
16 viene o no viene, y que nos iba ayudar, bueno, no sé si doña Eloísa le fue bien con eso de
17 los acuerdos o no si ya lo puedo revisar o no.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Aún no he podido; ahora vino Marielos , pero se está
19 resolviendo la situación con T.I.

20 **Director Carazo Campos:** Y lo otro que me quedó pendiente Dago es qué cuando Mariella
21 presentó el tema de los proyectos que se iban a presentar, bien, el tema de los indígenas,
22 pero venía el nombre de los dos proyectos que ahorita no me acuerdo de los dos o tres
23 proyectos que suman 4000 y resto de colores y bueno que María le dijo que en ese
24 momento todo está listo y que no lo iban a traer que sabes son los indígenas y habían dos
25 proyectos más que están completos, que Mariella dijo en ese momento que iba a traerlos,
26 ahorita no me acuerdo el nombre, pero por ahí tengo el cuadro que Mariella presentó, sabes
27 que ya estaban cocinados dijo nada más para presentarlo entonces para revisar ese tema,
28 y lo último que quedó ahí fue el tema de la atención con las entidades que vamos a empezar
29 el jueves y quedó ahí en *stand-by* con el tema de eso para ver el cuándo lo vamos a retomar,
30 sé que hay cosas ahí importantes pero si hay cosas importantes para los proyectos
31 próximos, por lo menos empezar enero con ese tema para que no se nos vaya muy largo
32 ¿verdad?

33 **Director Presidente:** Okey. Dagoberto?

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ah bueno vamos a ver, voy en orden, lo de la Contraloría ya lo
2 cerramos de hecho ya se notificó a la Contraloría del cumplimiento de la última disposición
3 y la liquidación de las inversiones, por ahí estamos lo de los acuerdos de Junta Directiva ya
4 lo presentamos lo presentamos el lunes o jueves pasado, ya presentamos el informe fue el
5 lunes, perdón, el lunes lo presentamos, lo presentamos incluso con lo referente a
6 recomendaciones de Auditoría Interna presentamos las dos cosas juntas, eso ya lo
7 presentamos como el acceso a los temas que va a decir no doña Eloísa, eso tiene pocos
8 días esa revisión de la Auditoría y yo estoy para de Auditoría y Mauricio ya será por
9 terminarlo, lo tiene otro auditor, el tema de los proyectos para saber por dónde van y cómo
10 están vamos a hacer lo siguiente, don Marcos, como vamos a traer el informe de FOSUVI
11 ese informe tiene un apartado de los proyectos, entonces después podremos ver juntos y
12 el último tema es de las entidades autorizadas, yo por lo menos estaba pensando que este
13 año antes que acabemos tengamos por lo menos 2 sesiones para avanzar con unas cuatro
14 entidades que son las más grandes que son dos mutuales y dos cooperativas más grandes,
15 entonces si nos queda chance, yo creo que podríamos programar dos jueves y saldríamos
16 de esas dos sesiones y seguiríamos en enero con los restantes, con mucho gusto.

17 **Directora Ulbarri Pernús:** Dagoberto, a las entidades autorizadas se les ha mandado
18 como un cuestionario o algún tipo de temas para que vengan preparados aquí y darles la
19 oportunidad que no se expongan sus inquietudes, yo entendí que habías preparadouna
20 serie de información para esas reuniones.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** En realidad no les mandamos ningún cuestionario, sino que de una
22 vez cuando los citamos, les decimos cuáles son los temas que queremos abordar y ya
23 definimos el tema.

24 **Sra. Masís Calderón:** Sí, es que estaba pensando ahora que me quedé con el acuerdo del
25 2019 de la Junta Directiva, que dice que eventualmente pueden aprobar proyectos
26 condicionados sugiero, ¿verdad? que la Junta posteriormente lo modifique porque hay
27 cosas que si hay un acuerdo que autoriza eso nos vamos a ponernos en un problema legal
28 eventualmente, porque para algunos si y otros no y el plazo eso que establecemos para
29 cuánto tiempo es prudencial, como recomendación Legal que la Junta retome ese asunto a
30 ver si hay que modificarlo.

31 **Sr. Flores Oviedo:** Con relación a ese acuerdo Ericka, eventualmente tendríamos que ver
32 cuál fue el fundamento de por qué se tomó, porque todos los pasos son distintos entonces
33 me parece que si vamos a hacer un recurso de revisión de un acuerdo tendremos que dar
34 la información.

17° Propuesta para el cierre del Banco durante el fin y principio de año

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias don Roy y señores de la Junta. Nada más comentarles y proponerles con relación al cierre de nuestras oficinas para fin de año como lo hacíamos cada año, la propuesta es mantener en las oficinas cerradas en el periodo que va desde el 26 de diciembre hasta el 6 de enero, es decir, que estaríamos laborando hasta el 23 de diciembre y reanudaríamos el día 9 de enero, esto en primer lugar partiendo de las necesidades operativas del cierre de fin de año que tiene el banco, segundo la importancia de reducir el saldo de vacaciones de nuestros funcionarios y tercero, considerando además qué todas aquellas unidades o dependencias que por su naturaleza se debe mantener trabajando cerrarían las puertas entonces la solicitud concreta es esa, del 26 al 6 de enero mantener cerradas las oficinas del Banco por motivo de fin de año.

Director Presidente: Muchas gracias, sí, fechas que de paso coinciden con la directriz de Consejo de Gobierno, entonces ponemos a votación la solicitud de mantener cerradas las instalaciones del 26 de diciembre al 6 de enero.

Director Alvarado Herrera: Aprobada, en firme.

Director Carazo Campos: Aprobada, en firme.

Directora Barrantes Castagnaro: Aprobada, en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobada, en firme.

Director Presidente: Aprobada, en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobada, en firme.

Directora Eloísa Ulibarri Pernús: Aprobada en firme.

Director Presidente: Muchas gracias, ¿algún punto más?

[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 10** que se anexa a esta acta].

18° Autorización de vacaciones al Gerente General

Sr. Hidalgo Cortés: Solicito vacaciones el 09 de diciembre para atender temas personales muy relevantes,

1 **Director Presidente:** Okey, bueno, entonces ponemos a votación la aprobación de darle
2 vacaciones al Gerente General el día 9 de diciembre.

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

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

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

6 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado, en firme.

7 **Director Presidente:** Aprobado, en firme.

8 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado, en firme.

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

10

11 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 11** que se
12 anexa a esta acta].

13

14 **Director Presidente:** Don Gustavo ¿temas de Auditoría?

15 **Sr. Flores Oviedo:** Vamos a dar libre hoy

16

17 **Director Presidente:** Muchas gracias, ¿cómo estamos de correspondencia?

18 **Sr. López Pacheco:** lo urgente es lo que ya resolvieron el lunes pasado.

19 **Director Presidente:** Okey, lo podemos ver el lunes, okey perfecto. Entonces, bueno,
20 perfecto, pasamos al último de punto, al cual le solicito a la Administración que se retire por
21 favor.

22 *****

23

24 **19° Tema confidencial de la Junta Directiva**

25

26 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero
27 Nacional para la Vivienda y con el propósito de conocer un tema calificado de confidencial,
28 la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y el Gerente General y, por
29 consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Muñoz Caravaca, Flores Oviedo,
30 Masís Calderón y López Pacheco.

31

32 De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva emite el **Acuerdo N° 12** que se
33 anexa a esta acta, con el voto negativo de la Directora Ulibarri Pernús, quien justifica lo
34 siguiente:

1 “Voto negativo esta propuesta de otorgar una ampliación del bono a los proyectos S02,
2 dado que eso significa otorgar un segundo bono a familias ya formalizadas., y en la ley del
3 SFNV no existe ningún artículo que autorice a la Junta Directiva a aprobar un segundo bono
4 a proyectos grupales ni a casos individuales. De hacerlo estaríamos violando el principio de
5 legalidad y también el de igualdad, ya que de autorizar una ampliación del bono a las
6 familias de proyectos S02 debería ampliarse el bono a familias de casos individuales, que
7 también han enfrentado el alto incremento de la construcción. Creo importante aclarar que
8 cuando en la Ley del SFNV se indica que uno de sus objetivos es dar una solución
9 habitacional a las familias, se refiere a una ayuda a la familia por medio del subsidio
10 proveniente de FOSUVI y un crédito proveniente de la Entidad Autorizada.”]

11 *****

12

13 Siendo las veinte horas con cuarenta minutos, se levanta la sesión.

14 *****

15

1
2
3 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**
4 **JUNTA DIRECTIVA**

5
6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 68-2022**
7 **DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**
8

9
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) ha presentado
13 solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
14 para la Vivienda, la compra de setenta lotes urbanizados y la construcción de igual número
15 de viviendas, en el proyecto habitacional Matapalo – etapa 1, ubicado en el distrito de Cabo
16 Velas del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste.

17
18 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0785-2022, BANHVI-DT-IN-
19 0790-2022 y BANHVI-DT-ME-0757-2022, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI
20 presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco Popular y con
21 base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese
22 Departamento concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a
23 construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda
24 acoger la solicitud planteada por dicho Banco, estableciendo algunas condiciones con
25 respecto, entre otras cosas, la actualización del formulario S-002, la vigencia de los
26 permisos de construcción, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras
27 pendientes, el cumplimiento de la Directriz N° 27-MS-MIVAH, la liquidación de los recursos
28 y el acatamiento de las especificaciones técnicas.

29
30 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-1260-2022 del 25 de noviembre de 2022
31 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1489-2022, de
32 esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la
33 solicitud presentada por el Banco Popular, así como al detalle de las obras a ejecutar, la

1 lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales
2 se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

3
4 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a
5 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación
6 de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe BANHVI-DF-
7 OF-1260-2022, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado
8 la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos
9 y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

10
11 **Por tanto, se acuerda:**

12 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
13 Vivienda, setenta operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de
14 lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Matapalo, etapa
15 1, ubicado en el distrito de Cabo Velas del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste.
16 Lo anterior, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada
17 y la empresa Compañía Inmobiliaria SyN S.A. cédula jurídica 3-101-070990, como
18 desarrolladora, por un monto total de **¢1.837.606.126,77** (mil ochocientos treinta y siete
19 millones seiscientos seis mil ciento veinte y seis colones con 77/100) según el siguiente
20 detalle:

21 a) Financiamiento para la compra de 70 lotes, por un monto total de **¢924.545.500,00.**

22 b) Construcción de 70 viviendas por un monto total de **¢880.943.280,66.**

23 c) Proporcional para el rubro de Fiscalización de las 70 viviendas por un monto total de
24 **¢7.135.640,57.**

25 d) Kilometraje de fiscalización para las 70 viviendas por un monto total de **¢6.632.500,00.**

26 e) Gastos de formalización de las operaciones, por un monto total de **¢18.349.205,54.**

27
28 **2.** Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de
29 potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono
30 Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen
31 que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

32

Jefatura de familia	Cédula	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilome-traje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
Carvajal Ortiz Alvaro Enrique	601960080	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	246.471,58	26.698.250,99	105.630,68
Franciny Vallejos Castañeda	504320415	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	175.894,34	26.553.673,76	175.894,34
Hillary Thamara Marin Buzo	116850385	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	175.894,34	26.553.673,76	175.894,34
Vallejos Vallejos Felicia Sebastiana	503260277	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	175.894,34	26.553.673,76	175.894,34
Arrieta Gutierrez Yaritza	503660277	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.609,81	26.694.389,23	35.178,87
Bran Jaen Everth	701960485	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	176.051,13	26.627.830,54	176.051,13
Bustos Carballo Josette	504000065	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	176.051,13	26.627.830,54	176.051,13
Blanco Gutierrez Reyna	155820564212	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.609,81	26.694.389,23	35.178,87
Perez Canales Maria Jose	115110038	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.892,03	26.768.671,44	35.210,23
Cristofer Andres Lopez Diaz	503930134	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	246.471,58	26.698.250,99	105.630,68
Duarte Contreras Eduardo Luis	503770459	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.609,81	26.694.389,23	35.178,87
Wing Mc Cloud Natalia Andrea	702330988	14.308.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	318.402,27	27.166.181,69	35.378,03
Moya Angulo Lupe Ginnette	701070200	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.998,98	25.480.778,40	34.666,55
Gutierrez Cruz Maricela	503480687	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.998,98	25.480.778,40	34.666,55
Gutierrez Vallejos Maricela	502840288	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.332,77	25.342.112,19	173.332,77
Vallejos Marchena Angeli Liseth	504130559	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.332,77	25.342.112,19	173.332,77
Marchena Paniagua Erlinda	503860191	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.665,88	25.411.445,29	103.999,66
Obando Barrantes Yarielys Andrea	503630138	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.665,88	25.411.445,29	103.999,66
Ayerdis Garcia Yessica	155838707613	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.998,98	25.480.778,40	34.666,55
Paniagua Lopez Francisco	502610492	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Villalobos Bran Juan Jose	112270157	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Obando Obando Estela Cristina	503530854	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Lopez Arrieta Jenyer Armando	503110772	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Carrillo Angulo Arelis	701640512	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Torres Murillo Francisco Geovanny	116690281	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Siezar Ramirez Luis Diego	503710804	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Canales Moraga Keneth	502480114	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	256.250,43	27.305.792,28	109.821,61
Castillo Paniagua Mederlyn	504080777	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	256.250,43	27.305.792,28	109.821,61
Buzo Ruiz Magaly	109570864	14.676.500,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	248.739,27	27.465.018,69	106.602,55

Jefatura de familia	Cédula	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilome-traje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
Jenifer Gonzalez Angulo	503980632	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Maria Patricia Paniaqua Cruz	503920160	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.965,09	25.850.744,51	104.556,47
Rodriguez Arrieta Maritza	503130234	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Gomez Mora Cindy Maria	112170045	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Canales Gutierrez Arlin	504200910	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Arias Arias Berta Corina	801120570	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.965,09	25.850.744,51	104.556,47
Gomez Silva Freddy Javier	155802284905	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	313.669,41	25.920.448,82	34.852,16
Espinoza Contreras Greivin	503400597	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	313.669,41	25.920.448,82	34.852,16
Rosales Guzman Clara De Los Angeles	602070021	13.213.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	314.226,21	26.067.005,63	34.914,02
Maria Geovanna Quintana Vallejos	503450815	12.358.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	241.862,02	25.139.641,44	103.655,15
Beltran Bermudez Jose Eligio	801460159	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	312.555,79	25.627.335,21	34.728,42
Quesada Chaves Rebeca Patricia	110820899	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.098,95	25.557.878,37	104.185,26
Gomez Vasquez Ismael	503580645	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.098,95	25.557.878,37	104.185,26
Vargas Venegas Alejandra Maria	701450240	14.475.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	248.141,57	27.262.920,99	106.346,39
Lopez Rosales Yalitz Magally	701540337	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	172.404,76	24.903.184,17	172.404,76
Chinchilla Bonilla Jorge Eduardo	502430185	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	241.366,66	24.972.146,08	103.442,85
Meza De Matas Darling Pilar	155805488321	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	172.404,76	24.903.184,17	172.404,76
Villalta Cardenas Waldir Oldemar	503720040	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	310.328,56	25.041.107,98	34.480,95
Obando Barrantes Maria Alejandra	503830165	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	241.366,66	24.972.146,08	103.442,85
Jaen Angulo Armando	503460603	14.475.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	248.141,57	27.262.920,99	106.346,39
Lopez Peralta Kembly Dayana	504360678	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	312.555,79	25.627.335,21	34.728,42
Gomez Gomez Noemy	501440359	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.098,95	25.557.878,37	104.185,26
Monge Morales Marjorie	110510795	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.642,11	25.488.421,52	173.642,11
Asch Angulo Karen Lorena	701060653	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	312.555,79	25.627.335,21	34.728,42
Vega Dubon Johana Carolina	155820516804	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.232,80	25.265.012,22	103.814,06
Gomez Canales Leda Maria	502320737	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.023,43	25.195.802,85	173.023,43
Ramirez Pichardo Rudi	155825082507	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.232,80	25.265.012,22	103.814,06

Jefatura de familia	Cédula	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilome-traje (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Alvarez Gomez Gerandy Catarina	112270960	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.023,43	25.195.802,85	173.023,43
Campos Lopez Andrea	503510375	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.232,80	25.265.012,22	103.814,06
Campos Lopez Ana Gabriela	701820043	12.410.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.163,77	25.260.943,19	34.573,75
Bustos Rodriguez Marcia Daniela	504080163	15.330.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	250.514,57	28.120.293,99	107.363,39
Ortiz Obando Nahomi Elena	504050690	14.235.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	318.123,87	27.092.903,28	35.347,10
Duarte Salas Tiffany	504120147	13.432.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	245.047,78	26.216.827,19	105.020,48
Zamora Mendez Gabina	501060487	13.505.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	315.339,83	26.360.119,25	35.037,76
Castro Herrera Henry	701290274	13.505.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	228.990,89	26.273.770,31	228.990,89
Lopez Perez Yancy	503800150	15.540.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	336.417,14	28.416.196,56	144.178,77
Rosales Bustos Ingrid	503150961	11.250.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	216.250,14	24.006.029,56	216.250,14
Ana Juliana Obando Barrantes	503700783	14.475.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	422.048,51	27.436.827,93	46.894,28
Campos Alvarez Merlyn	117800408	15.750.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	337.974,42	28.627.753,84	144.846,18
Sandoval Angulo Stesy	114260542	14.025.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	417.472,01	26.982.251,43	46.385,78
Zamora Mendez Ferjey Priscilla	115470091	15.600.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	240.615,77	28.380.395,19	240.615,77

1

2 **3.** El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:3 **3.1 Entidad autorizada:** Banco Popular y de Desarrollo Comunal.4 **3.2 Constructor:** Compañía Inmobiliaria SyN S.A., cédula jurídica 3-101-070990, bajo el
5 modelo de contrato de obra determinada para la compra de los lotes urbanizados y la
6 construcción de las viviendas, a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante
7 la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.8 **3.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
9 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de
10 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este
11 Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.12 **3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el
13 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, del 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá
14 aportar una garantía del 6% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin
15 considerar el valor del terreno; y mediante garantía fiduciaria (se recomienda sea un pagaré
16 en el cual el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como deudor, reconocerá y pagará

1 intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más
2 un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del
3 Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre el total
4 de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía
5 no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también
6 podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión
7 de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la
8 Ley del Sistema Financiero para la Vivienda.

9
10 **3.5 Garantías del constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad
11 autorizada, para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la
12 construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133
13 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los
14 acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la
15 sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La
16 garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de los recursos
17 girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la
18 inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de
19 inversión de la entidad autorizada.

20
21 **3.6** En caso de que el desarrollador solicite a la entidad autorizada adelanto de recursos
22 para la construcción de las viviendas por medio de garantías, según lo indicado en el punto
23 3.5 anterior, la empresa Constructora deberá presentar junto con la garantía, el cronograma
24 de recuperación de recursos y la orden de inicio de obras, avaladas por la entidad
25 autorizada. Adicionalmente, se debe cumplir con lo establecido en el procedimiento PN-
26 GBFV-CB-PR04 “Adelanto de Recursos sin Avance de Obras”.

27
28 **3.7 Plazo:** El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de veinticinco
29 meses en total, a partir de la orden de inicio otorgada por la entidad autorizada, la cual no
30 debe exceder ocho días naturales una vez firmado el contrato entre la entidad autorizada y
31 el desarrollador, y compuesto de la siguiente forma:

- 32 • Formalizaciones: 5 meses máximo.
- 33 • Construcción de obras de infraestructura pendientes y viviendas: 11 meses máximo.
- 34 • Devolución de retenciones y garantías: 4 meses máximo.

- 1 • Cierre técnico-financiero: 5 meses máximo, de los cuales 3 meses corresponden a
2 la Entidad Autorizada y 2 meses para la ejecución administrativa de la Dirección
3 FOSUVI.

4 Debe darse por sentado que los términos indicados anteriormente son plazos máximos, por
5 lo que es importante que la entidad autorizada vele por el cumplimiento de éstos, a efectos
6 de evitar ampliaciones o financiamientos adicionales por casusas imputables al
7 desarrollador.

8 Con respecto al plazo para la formalización de las operaciones del proyecto, el BANHVI se
9 reserva el derecho de ampliar el plazo o bien anular el financiamiento para aquellos casos
10 que no se hayan formalizado en el plazo establecido y que no se cuente con la justificación
11 requerida.

12 **3.8 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos
13 con la entidad autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y
14 financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 70 operaciones detalladas en el
15 punto 2 del presente acuerdo.

16
17 **4.** Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar
18 porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la
19 Municipalidad. Se deberá verificar, de igual forma, que los planos de vivienda que se hayan
20 tramitado en la municipalidad local, correspondan al sistema constructivo de mampostería
21 reforzada integral de bloques de concreto, con las áreas y distribuciones avaladas por el
22 fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI, y se encuentre debidamente
23 inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en
24 la obra.

25
26 **5.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará al constructor en trectos y contra avance
27 de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

28
29 **6.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de
30 Vivienda, según lo indicado en el apartado 2 del presente acuerdo, para lo cual se firmará
31 el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el
32 contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda
33 entendido que el monto de los contratos citados corresponde al monto de financiamiento
34 de las soluciones habitacionales.

-
- 1
- 2 **7.** La entidad autorizada debe velar porque las familias reciban el bien libre de gravámenes
- 3 y con los impuestos municipales al día.
- 4
- 5 **8.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por
- 6 los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes
- 7 iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los
- 8 beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según
- 9 se detalla en el punto 2 del presente acuerdo.
- 10
- 11 **9.** Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad
- 12 autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos
- 13 de formalización establecida por el BANHVI.
- 14
- 15 **10.** Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión
- 16 de las opciones de compraventa en cada expediente, con los montos indicados en el punto
- 17 2 del presente acuerdo para cada solución habitacional.
- 18
- 19 **11.** Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete
- 20 la normativa vigente, tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional
- 21 para la Vivienda.
- 22
- 23 **12.** Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz N° 27 de acabados de la vivienda.
- 24
- 25 **13.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente
- 26 justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los
- 27 casos individuales.
- 28
- 29 **14.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
- 30 en la publicidad del proyecto, tanto al BANHVI como al MIVAH, según lo dispuesto en
- 31 acuerdo N° 7 de la sesión 33-2009, del 04 de mayo de 2009.
- 32

- 1 **15.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de
2 Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI en el acuerdo
3 N° 6 de la sesión 64-2012.
4
- 5 **16.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de
6 obras, bodeguero y guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia
7 del personal a tiempo completo en el proyecto. En caso contrario se cancelará el
8 proporcional de los días laborados.
9
- 10 **17.** Cuando se realice el traspaso de las viviendas a los familiares, deberán cancelarse las
11 dos servidumbres de arrastre que poseen los lotes del proyecto.
12
- 13 **18.** El proyecto cumple a cabalidad con la directriz 27 “Especificaciones Técnicas y
14 Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de
15 Viviendas y Obras de Urbanización” vigente desde el setiembre del 2003. Cabe destacar
16 que este proyecto se tramitó en el BANHVI previo a la emisión del decreto sobre
17 “Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo para el Desarrollo de
18 Vivienda Individual y Proyectos Habitacionales Financiados con Recursos del Sistema
19 Financiero Nacional para la Vivienda”.
20
- 21 **18.** Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico
22 en el informe **BANHVI-DT-IN-0790-2022**; a saber, las siguientes:
- 23 **a.** Se recomienda que la Entidad Autorizada no formalice las operaciones, ni se giren
24 recursos del proyecto, hasta que no se cumpla con la actualización del formulario S-002-17
25 con los parámetros finales del proyecto.
- 26 **b.** La Entidad Autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
27 velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la
28 Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan
29 tramitado en la municipalidad local, correspondan al sistema constructivo de Mampostería,
30 con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento
31 Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA
32 de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.
- 33 **c.** La Entidad Autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con
34 las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los

- 1 estudios técnicos efectuados. Asimismo, se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz
2 27-MS-MIVAH.
- 3 **d.** Respecto a los costos administrativos del proyecto, se cancelarán liquidables, mes a
4 mes, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el proyecto, en caso
5 contrario se cancelará el proporcional de los días laborados.
- 6 **e.** El Departamento Técnico recomienda realizar una retención de ¢115.000.000,00, para
7 la construcción de la carpeta asfáltica, aceras y rampas pendientes. Este monto representa
8 aproximadamente un 12,44% del valor total de los lotes y será desembolsado una vez que
9 se construyan dichas obras y que las mismas hayan sido recibidas a satisfacción por la
10 Entidad Autorizada y por el inspector de calidad del BANHVI.
- 11 **f.** La Entidad Autorizada en conjunto con la Empresa Desarrolladora del proyecto deben
12 instruir a las familias en el buen uso y mantenimiento adecuado y efectivo de las viviendas
13 y de los sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales (tanque séptico más
14 líneas de drenajes).
- 15 **g.** Se recomienda un plazo de ejecución y conclusión de obras constructivas de once meses
16 y siete meses para la formalización de las operaciones, según lo indicado en el formulario
17 S-002-17. Además se considera un plazo de tres meses para la liberación de garantías, tres
18 meses adicionales para el cierre técnico y financiero del proyecto y dos meses más para el
19 cierre por parte de la Dirección FOSUVI.
- 20 **h.** Verificar que una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas y mejoras a la
21 infraestructura que deben ser ejecutadas), todos los lotes queden debidamente
22 identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.
- 23 **i.** El constructor deberá entregar todas las obras e infraestructura que ya existen, en
24 perfecto estado de conservación. Cualquier daño deberá ser asumido por el Desarrollador.
- 25 **j.** Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad,
26 administración, dirección técnica, fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros),
27 deberá cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.
- 28 **k.** Los costos indirectos porcentuales, globales o por unidad de actividades ejecutadas al
29 momento del inicio de construcción de obras del proyecto, deberán cancelarse en su
30 totalidad, contra presentación de documentación de respaldo, por parte de la Entidad
31 Autorizada (p. e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar,
32 estudios técnicos para SETENA, entre otros).
- 33 **l.** Los costos indirectos asociados a actividades por ser realizadas durante la ejecución del
34 proyecto, y cuya unidad de medida corresponda con un plazo, deberán cancelarse contra

- 1 el vencimiento de dichos plazos (p. e. servicio de vigilancia – pago mensual –, ingeniero
2 residente – pago mensual –, entre otros).
- 3 **m.** Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su
4 conclusión (p. e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).
- 5 **n.** Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización o inspección
6 de la Entidad Autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p.
7 e. seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio de la empresa, pruebas
8 de laboratorio de la Entidad Autorizada – en coordinación con la inspección del BANHVI –,
9 kilometraje de fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros).
- 10 **o.** Las actividades globales que no se adecúen a ninguna de las categorías previas, se
11 deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.
- 12 **p.** Las recomendaciones indicadas en este apartado deberán ser debidamente verificadas
13 y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto deberá
14 preparar la Entidad Autorizada.”

15 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

16 *****

17

18 **ACUERDO N°2:**

19 **Considerando:**

20 **Primero:** Que COOPEUNA R.L., ha presentado solicitud para financiar, al amparo del
21 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), veintisiete
22 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio,
23 con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven
24 en situación de extrema necesidad, en el territorio indígena Grano de Oro, Cabécar Chirripó,
25 Talamanca, Limón.

26

27 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-1252-2022 del 24 de noviembre de
28 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1488-2022
29 del 25 de noviembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente
30 dictamen técnico sobre la solicitud de COOPEUNA R.L. y con base en la documentación
31 presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación
32 de la normativa vigente para este tipo de operaciones, recomienda aprobar las respectivas
33 solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado
34 informe.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-OF-1252-2022 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, veintisiete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Grano de Oro, Cabécar Chirripó, Talamanca, Limón, actuando COOPEUNA, R,L, como entidad autorizada y la empresa Constructora Brenes y Morgan S.A., cédula jurídica 3-101-532390, como constructora de las viviendas.

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

Jefe de familia	Cédula	Área (m2)	Monto de la construcción (¢)	Monto de transporte (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje (¢)	Monto gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Madriz Martinez Alfa	9-0100-0575	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Ortiz Valle Tomacita	9-0071-0237	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Heerera Morales Ruth	3-0438-0818	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Morales Martinez Sandra	3-0458-0349	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Martinez Martinez Olga Maria	9-0098-0965	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Martinez Martinez Ofelia	9-0046-0855	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Martinez Marcel Maria Irma	9-0095-0252	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Madriz Martinez Maria de los Angeles	9-0103-0516	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Reyes Mora Marcela	3-0446-0525	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Madriz Martinez Carlos	9-0100-0574	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Jimenez Morales Herminia	9-0101-0319	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Reyes Sanabrai Heidi	3-0457-0783	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Herrera Morales Flor Maria	3-0459-0744	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Martinez Reyes Elvira	3-0457-0761	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Murcia Martinez Elvia	3-0486-0967	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20

Jefe de familia	Cédula	Área (m2)	Monto de la construcción (€)	Monto de transporte (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje (€)	Monto gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Madriz Martinez Rito	9-0100-0572	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Mora Esquivel Belarmina	3-0178-0471	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Moya Salazar Luis Marcelo	3-0351-0064	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Perez Saenz Lucia Yadira	3-0367-0090	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Mora Salazar Magaly	3-0457-0983	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Moya Reyes Jenny	3-0403-0493	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Arias Madriz Donela	3-0484-0087	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Moya Salazar Crescencia Ana	3-0348-0312	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Barquero Madriz Dignora	9-0072-0916	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Morales Madriz Bernardita	3-0558-0698	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42
Salazar Martinez Carlos Crinton	3-0439-0227	50	14.193.008,11	1.105.125,00	123.914,88	63.600,00	192.045,21	15.677.693,20
Moya Reyes Llukines	3-0458-0268	42	11.433.124,24	1.105.125,00	101.559,82	63.600,00	163.102,36	12.866.511,42

1

2 **3) Los gastos de formalización incluyen el monto correspondiente al IVA por gastos legales.**

3

4 **4) El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el**
5 **giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose lo establecido en el**
6 **artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la**
7 **Vivienda, y en el acuerdo número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, de la**
8 **Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al**
9 **descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos**
10 **girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado**
11 **por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.**

12

13 **5) El kilometraje del fiscal de inversiones es liquidable, respecto a la cantidad de visitas del**
14 **profesional al sitio de la obra, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.**

15

16 **6) La entidad autorizada deberá realizar una fiscalización de inversiones rigurosa, para**
17 **garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se**
18 **garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, que se está**
19 **presupuestando por parte de la empresa constructora.**

20

1 **7)** La entidad autorizada y el fiscal de inversiones deberán velar porque las viviendas se
2 construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes
3 de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá
4 informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias
5 del cambio efectuado, con el aval del fiscalizador de inversiones.

6
7 **8)** La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones
8 habitacionales, que las viviendas sean entregadas a las familias en excelentes condiciones
9 de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados
10 que se están financiando.

11
12 **9)** El plazo para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las
13 operaciones, es de un máximo de seis meses. Posteriormente se realizará el cierre técnico
14 y financiero en cada expediente, con el aval de la Entidad Autorizada y la recepción de la
15 vivienda por parte del beneficiario.

16
17 **10)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre, será
18 liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la
19 entidad autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada familia, lo cual podrá
20 ser verificado por el BANHVI en sus auditorías.

21
22 **11)** Deberán acatarse todas las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico
23 en el informe BANHVI-DF-DT-IN-0684-2022.

24 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

25 *****

26
27 **ACUERDO N°3:**

28 **Considerando:**

29 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1490-2022 del 25 de noviembre de
30 2022, la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-1261-2022 de la
31 Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las
32 solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar
33 siete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema

1 necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
2 Vivienda.

3
4 **Segundo:** Que en dichos informes, la Dirección FOSUVI presenta la valoración
5 socioeconómica de cada solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos,
6 concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la
7 disponibilidad de recursos para cada subsidio, recomienda autorizar la emisión de los
8 respectivos bonos familiares de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido
9 estudio.

10
11 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
12 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
13 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en
14 los términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-1261-2022.

15
16 **Por tanto, se acuerda:**

17 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
18 Vivienda, la emisión de siete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por
19 situación de extrema necesidad, de conformidad con las condiciones que se consignan en
20 el informe BANHVI-DF-OF-1261-2022, según el siguiente detalle:

Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Fernández Ruiz Porfirio	6-0182-0450	2-558279	Orotina	CLC	13.000.000,00	12.306.000,00	336.980,00	673.960,00	25.642.980,00
Arroliga Lindo Jackson José	155828-236834	2-584461	San Ramón	CLC	6.913.000,00	11.340.000,00	258.000,00	637.150,00	18.632.150,00
Fernández Arias Ariel Porfirio	1-1527-0829	2-558278	Orotina	CLC	13.000.000,00	12.306.000,00	281.595,00	563.190,00	25.587.595,00
Latino Ramírez Juan José	155823-317831	7-163671	Pococi	CLC	10.080.000,00	11.340.000,00	243.045,00	486.090,00	21.663.045,00
Ureña Sandí Blanca Isabel	1-0825-0852	1-627870	Mora	CLC	9.000.000,00	11.018.761,86	200.130,84	603.096,84	20.421.727,86
Carrillo Castrillo Yuly Lizeth	6-0383-0069	6-238238	Corredores	CLC	3.370.000,00	11.340.000,00	52.198,04	521.980,43	15.179.782,39
Fallas Villegas Lisbeth Andrea	1-1189-0380	2-594349	Zarcelero	CLC	9.000.000,00	17.792.615,52	75.687,14	756.871,35	27.473.799,74
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda									

1 **2)** En los casos que incluyan la construcción de la vivienda, será responsabilidad de la
2 entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la
3 Directriz Gubernamental N° 27.

4
5 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la
6 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
7 los impuestos nacionales y municipales al día.

8
9 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
10 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la
11 familia beneficiaria.

12
13 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
14 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
15 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

16
17 **6)** En el caso de Fernández Ruiz Porfirio, previo a la formalización la familia deberá entregar
18 a la Municipalidad el lote declarado inhabitable, folio real 1-515976-000, o bien, deberá
19 gestionarse el cambio de uso de suelo, con el fin de que no se pueda volver a construir en
20 ese lote. En caso de que la Municipalidad no acepte estas opciones, la familia deberá
21 comprometerse a no construir en dicha propiedad y así deberá quedar consignado en la
22 escritura de formalización, sin que tome nota el Registro.

23
24 **7)** En el caso de Fernández Arias Ariel Porfirio, previo a la formalización la familia deberá
25 entregar a la Municipalidad el lote declarado inhabitable folio real 1-515991-000, o bien,
26 deberá gestionarse el cambio de uso de suelo, con el fin de que no se pueda volver a
27 construir en ese lote. En caso de que la Municipalidad no acepte estas opciones, la familia
28 deberá comprometerse a no construir en dicha propiedad y así deberá quedar consignado
29 en la escritura de formalización, sin que tome nota el Registro.

30 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

31 *****

32
33 **ACUERDO N°4:**

34 **Considerando:**

1 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1485-2022 del 24 de noviembre de
2 2022, la Gerencia General remite el informe BANHVI-DF-OF-1239-2022 de la Dirección
3 FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Instituto
4 Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para anular cinco operaciones de Bono Familiar
5 de Vivienda, aprobadas al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
6 para la Vivienda.

7
8 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud del
9 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, señalando, en resumen, los siguientes motivos:

10 **a)** Se solicitan las anulaciones de cinco casos del proyecto Juan Rafael Mora, bajo el
11 programa RAMT, debido a que se requieren postular nuevamente con otro monto y otra
12 modalidad, según acuerdo N°11 de la sesión 55-2022, del 10 de octubre de 2022.

13 **b)** Estos casos no se formalizaron debido a que no fue aceptado el planteamiento
14 presentado en su momento.

15
16 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
17 Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y,
18 en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación de los respectivos bonos de
19 vivienda, en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-1239-2022.

20
21 **Por tanto, se acuerda:**

22 Anular, según lo recomendado en el informe BANHVI-DF-OF-1239-2022, las siguientes
23 cinco operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas actuando el INVU como
24 entidad autorizada:

Nombre	N° de cédula	N° de acuerdo y sesión	Monto del bono (¢)
Cerdas Parra Jorge Domingo	6-0128-0315	N° 1 de la sesión 12-2011 del 14/02/2011	12.583.437,30
Badilla Soto Juan Antonio	6-0239-0792	N° 1 de la sesión 12-2011 del 14/10/2011	11.013.191,02
Cerdas Gutiérrez Ramona	6-0201-0722	N° 1 de la sesión 12-2011 del 14/10/2011	13.386.024,79
Peña Gamazo Sergio	6-0250-0925	N° 1 de la sesión 12-2011 del 14/02/2011	11.920.926,54
Torres Leiva Franklin	9-0095-0589	N° 1 de la sesión 12-2011 del 14/10/2011	12.814.845,35

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 *****

3

4 **ACUERDO N°5:**

5 **Considerando:**

6 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1487-2022, del 24 de noviembre de
7 2022, la Gerencia General remite a esta Junta Directiva y avala el informe BANHVI-DF-OF-
8 1250-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta de ajuste al monto de 71
9 bonos de vivienda aprobados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y que no han sido
10 formalizados, por concepto del incremento del Impuesto al Valor Agregado (IVA) al 8% y
11 por el aumento de precios (inflación).

12

13 **Segundo:** Que en el citado informe la Dirección FOSUVI concluye y recomienda, en lo
14 conducente, que procurando la optimización de los procesos y teniendo claro no solo el
15 incremento de los costos de la materia prima para la construcción de las viviendas, sino
16 también la actualización de los rangos de costos de vivienda para bonos del artículo 59 de
17 la Ley 7052 con la aplicación del IVA, que pasa del 4% al 8%, se determina la conveniencia
18 de autorizar la modificación de los montos de casos aprobados pendientes de formalizar,
19 por un monto total de ¢137.968.229,67 para las 71 operaciones que se detallan en el anexo
20 al informe BANHVI-DF-OF-1250-2022, en procura de resolver la formalización de las
21 operaciones sin afectar la operativa de las entidades autorizadas, las familias beneficiarias
22 y las empresas constructoras, minimizando el tiempo de entrega de la solución habitacional
23 a las familias.

24

25 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que
26 recomienda la Administración, en el tanto el ajuste propuesto ha sido determinado
27 técnicamente y está fundamentado en lo dispuesto en el Transitorio V Bis a la Ley 9635,
28 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, del 3 de diciembre de 2018, para el impulso de
29 la reactivación económica. Además, según lo indicado por la Dirección FOSUVI, la opción
30 recomendada permitirá que se mantengan los presupuestos asignados, según su fecha de
31 asignación; reduce los reprocesos de anulación y digitación de todas las operaciones
32 pendientes de actualización; y busca mejorar la eficiencia en los plazos de formalización de
33 las operaciones.

34

1 **Por tanto, se acuerda:**

2 **1.** Autorizar a la Dirección FOSUVI, para que según lo propuesto en el informe BANHVI-
3 DF-OF-1250-2022, actualice de manera administrativa los montos de las operaciones
4 individuales de Bono Familiar de Vivienda, aprobados al amparo del artículo 59 de la Ley
5 7052 y que se encuentran pendientes de formalizar, por un monto total de ¢137.968.229,67
6 (ciento treinta y siete millones novecientos sesenta y ocho mil doscientos veintinueve
7 colones con 67/100), que incluye el IVA del 8%, de conformidad con el desglose de los 71
8 beneficiarios y los montos individuales que se indican al citado informe, el cual forma parte
9 integral del presente acuerdo.

10

11 **2.** Para estos casos, los montos de los rangos serán actualizados únicamente por solicitud
12 expresa y formal de la entidad autorizada, y los presupuestos deben ser aprobados por el
13 profesional responsable y avalados por el fiscal de la entidad autorizada.

14

15 **3.** Una vez actualizado el monto del bono, la entidad autorizada deberá incluir en el
16 expediente, ya sea físico o digital, los nuevos presupuestos actualizados.

17 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

18 *****

19

20 **ACUERDO N°6:**

21 **Considerando:**

22 **Primero:** Que por medio del oficio JMJA-2610-2022 del 26 de octubre de 2022, ampliado
23 con una serie de documentos complementarios que se adjuntan al expediente de la
24 presente sesión, el señor José Mario Jara Alvarado, vicepresidente de la Empresa Las
25 Rosas de Pocosol S.A., interpone recurso de reconsideración contra el acto administrativo
26 emitido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 6 de la sesión 59-2022, del 24 de octubre
27 de 2022, en el cual se dispuso, en resumen, rechazar la solicitud presentada por la Gerencia
28 General y la Dirección FOSUVI, para financiar, actuando el Banco Popular y de Desarrollo
29 Comunal como entidad autorizada, la compra de 82 lotes con servicios y la construcción de
30 igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jiménez, ubicado
31 en el distrito Río Jiménez del cantón de Guácimo.

32

33 **Segundo:** Que el recurso expresa los siguientes agravios, en resumen:

1 a.-) Que la no aprobación condicionada del proyecto se debió fundamentalmente a que el
2 proyecto aún no cuenta con la “capacidad hídrica y/o disponibilidad de agua”. Lo cual señala
3 el recurrente no es cierto, debido a que en el oficio SG-GSP-2021-01601 del AYA, emitido
4 el 05 de noviembre de 2021 por la MSc Nathalie Montiel Ulloa, de la Subgerencia de Gestión
5 de Sistemas Periféricos del AYA, quedó debidamente demostrado y acreditado por el AYA,
6 lo siguiente:

7 “El pozo GM-182, tiene una profundidad de 60m, en donde los procesos constructivos se
8 encuentran avalados por el área competente de AYA. De acuerdo con la prueba de bombeo,
9 el pozo GM-182, tiene un caudal óptimo de 7,5 l/s. El desarrollo de Las Rosas requiere de
10 unos 2 l/s, por lo que el caudal remanente puede atender otras necesidades en una zona
11 con abastecimiento deficitario” (el subrayado no es del original).

12 b.-) Además, señala el recurrente que, a pesar de lo anterior, la Junta Directiva y la
13 Administración, insisten a apegarse a un “documento burocrático” en un formato específico
14 de “carta de disponibilidad”, cuando ya existen amplios y reiterados oficios, informes y
15 acuerdos que respalda técnica y legalmente la existencia del recurso hídrico, en cantidad y
16 calidad...”

17
18 **Tercero:** Que para resolver dicho recurso, esta Junta Directiva ha tenido a la vista el
19 dictamen emitido por la Asesoría Legal de este Banco, contenido en el oficio BANHVI- AL-
20 OF-147-2022, del 24 de noviembre de 2022 y el cual forma parte integral del presente
21 acuerdo.

22
23 **Cuarto:** Que de conformidad con el análisis realizado a los documentos presentados, esta
24 Junta Directiva concuerda en que el recurso de reconsideración debe ser rechazado,
25 fundamentalmente por los siguientes aspectos:

26 a) Según consta en el acuerdo N° 4 de la sesión 24-2021, del 25 de marzo de 2021, y al no
27 haber una certeza razonable del plazo para la resolución y obtención de la disponibilidad
28 de agua potable para las viviendas del proyecto Las Rosas de Río Jiménez, esta Junta
29 Directiva giró instrucciones a la Administración para que presentara dictamen sobre el
30 financiamiento de dicho proyecto, una vez que se contara con la disponibilidad de agua
31 potable o la capacidad hídrica, documentos que a esta fecha no han sido presentados a
32 este Banco.

33 b) Ciertamente ha habido algunos avances administrativos realizados por la empresa
34 desarrolladora del proyecto, así como estudios y documentos del mismo AyA, que permiten

1 colegir la capacidad hídrica del proyecto; sin embargo, lamentablemente el BANHVI se ve
2 imposibilitado para resolver una solicitud de financiamiento sin contar con la disponibilidad
3 de agua potable o, en su defecto, la constancia de capacidad hídrica, emitida por el ente
4 competente, requisito indispensable para que el proyecto sea sometido a la aprobación de
5 esta Junta Directiva, tal como consta en el citado acuerdo N° 4 de la sesión 24-2021.

6
7 **Por tanto, por las razones expuestas se acuerda:**

8 Rechazar el recurso de reconsideración presentado por la empresa Las Rosas de Pocosol
9 S.A., por medio del oficio JMJA-2610-2022, contra el acto administrativo emitido por esta
10 Junta Directiva en el acuerdo N° 6 de la sesión 59-2022, y reiterar lo dispuesto en el acuerdo
11 N° 4 de la sesión 24-2021, en cuanto a que la Administración deberá valorar y someter a la
12 aprobación de esta Junta Directiva, la solicitud de financiamiento de 82 bonos de vivienda
13 en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jiménez, una vez que se cuente con la
14 disponibilidad de agua potable o la capacidad hídrica.

15 **Acuerdo por Mayoría.-**

16 *****
17

18 **ACUERDO N°7:**

19 Acoger lo recomendado por el Comité de Auditoría en el oficio CABANHVI-023-2022, del
20 02 de mayo de 2022 y, consecuentemente, se modifica el artículo 5 del *Reglamento del*
21 *Comité de Auditoría del Banco Hipotecario de la Vivienda*, para que en adelante se lea de
22 la siguiente forma:

23
24 **“Artículo 5.- Integración:** El Comité de Auditoría será un cuerpo colegiado integrado por
25 un mínimo de tres miembros de la Junta Directiva, quienes designarán la persona que
26 actuará en la secretaría y, de su seno, elegirán a quien ocupará la presidencia.

27
28 El Presidente del Comité tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- 29
- 30 a. Coordinar con la Secretaría del Comité las agendas y fechas de realización de las
31 sesiones ordinarias y extraordinarias.
 - 32
 - 33 b. Presidir el Comité y coordinar a sus integrantes, a fin de que el mismo funcione
34 conforme el presente reglamento.

1

2 c. Mantener informada a la Junta Directiva sobre las actividades realizadas por el Comité.

3

4 d. Velar por la ejecución de los Acuerdos del Comité

5

6 La Secretaría tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

7

8 a. Levantar las actas de las sesiones del Comité, donde se anoten los acuerdos
9 adoptados en las reuniones.

10

11 b. Comunicar a los responsables de ejecución de los acuerdos tomados por el Comité,
12 dentro de los 5 días hábiles siguientes.

13

14 c. Mantener debidamente custodiadas las actas del Comité; así como también todos los
15 documentos u otros productos que fueran entregados o presentados en las sesiones
16 por los miembros participantes en el Comité.

17

18 d. Llevar un control del cumplimiento de los acuerdos del Comité.

19

20 e. Convocar las sesiones ordinarias y extraordinarias, previa coordinación con el
21 Presidente del Comité, del orden del día.

22

23 Para el ejercicio de sus funciones este Comité deberá contar con al menos un miembro
24 especializado en el área financiero contable que deberá tener como mínimo grado
25 académico en el área de administración de negocios o contaduría pública y experiencia
26 mínima de cinco años en labores afines. Este requisito podrá ser provisto por un asesor
27 externo.

28

29 La Junta Directiva será responsable de nombrar personas idóneas para que cumplan con
30 el objetivo de este Comité. Las personas que integran este Comité serán responsables de
31 cumplir a cabalidad las funciones encomendadas por la Junta Directiva y lo establecido en
32 el Reglamento y Código de Gobierno Corporativo.”33 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

34 *****

1

ACUERDO N°8:

3 Acoger lo recomendado por el Comité de Auditoría en el oficio CABANHVI-024-2022, del
4 02 de mayo de 2022 y, consecuentemente, se modifica el artículo 9 del *Reglamento del*
5 *Comité de Auditoría del Banco Hipotecario de la Vivienda*, para que en adelante se lea de
6 la siguiente forma:

7

8 “**Artículo 9.- Actas:** De cada sesión del Comité se levantará un acta o minuta que contendrá
9 la siguiente información: tipo y número de sesión, las personas asistentes, las
10 circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado, la agenda de los asuntos
11 conocidos, los puntos principales de la deliberación, la forma y resultado de la votación, y
12 el contenido de los acuerdos, indicándose en éstos últimos, cuando corresponda, el
13 responsable de su ejecución y el plazo de cumplimiento. De este documento, el secretario
14 debe realizar una transcripción literal al Libro de Actas autorizado por la Auditoría Interna y
15 debe ser firmado por el presidente y el secretario.”

Acuerdo Unánime y Firme.-

17 *****

18

ACUERDO N°9:

20 Sesionar en forma ordinaria el próximo martes 6 de diciembre, a partir de las 16:00 horas,
21 en sustitución del lunes 5 de diciembre.

Acuerdo Unánime y Firme.-

23 *****

24

ACUERDO N°10:

26 Autorizar a la Administración para que, según lo recomendado en el oficio BANHVI-GG-OF-
27 1494-2022, del 28 de noviembre de 2022, concluya las labores ordinarias del Banco, por
28 motivo de las actividades de fin de año, el viernes 23 de diciembre de 2022 y se reinicien el
29 lunes 09 de enero de 2023.

30

31 Los días hábiles contemplados en dicho período, serán rebajados a cada funcionario de
32 sus vacaciones. Solamente se mantendrán laborando, los días que corresponda, los
33 funcionarios que no posean días de vacaciones disponibles para su disfrute, así como

1 aquellos involucrados en procesos o instancias que así lo requieran para no afectar la
2 continuidad de las operaciones.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 *****

5
6 **ACUERDO N°11:**

7 Autorizar al señor Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General de este Banco, para que
8 disfrute de vacaciones el viernes 09 de diciembre de 2022.

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 *****

11
12 **ACUERDO N°12:**

13 **CONSIDERANDO:**

14 I.- Que el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV),
15 indica:

16
17 *“Artículo 59.- ... Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva,*
18 *con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco*
19 *Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%)*
20 *de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para*
21 *subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la*
22 *Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización,*
23 *mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de*
24 *erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o*
25 *urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo*
26 *y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan*
27 *sido declarados en estado de emergencia.*

28
29 *El Banhvi establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar este subsidio y*
30 *deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios, según lo dispuesto en*
31 *este capítulo, así como establecer claramente los costos de administración de este tipo*
32 *de programas por parte de las entidades autorizadas, dada su complejidad, que en*
33 *ningún caso serán superiores a un cinco por ciento (5%) del monto total del proyecto*
34 *...”.*

35
36 II.- Que el BANHVI emitió el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional
37 para la Vivienda, cuyos artículos del 22 al 43 desarrollan la aplicación de esta disposición,
38 y el artículo 23 señala:

39
40 *“Artículo 23.- Excepcionalidad: De acuerdo con su naturaleza especial y con base*
41 *en los fines perseguidos, se entiende que los programas previstos por las presentes*
42 *normas se regirán por un principio de excepcionalidad y por condiciones preferenciales*
43 *de crédito y subsidio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, el*
44 *presente reglamento y en cada acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI que apruebe*
45 *los respectivos financiamientos”.*

1

2 III.- Que el artículo 28 del mismo Reglamento indica:

3

4 **“Artículo 28.- Alcances del financiamiento:** El BANHVI, mediante acuerdo razonado
5 y motivado de su Junta Directiva, procederá a conocer, para su aprobación o rechazo,
6 las solicitudes de financiamiento de los proyectos regulados por las presentes normas,
7 y establecerá los alcances de los subsidios de corto plazo y de los bonos familiares
8 individuales que se podrán otorgar.

9

10 Para garantizar la efectiva consecución del fin y por la naturaleza del programa, se
11 podrán establecer criterios diferentes e incluso beneficios superiores a los que se
12 aplican en los programas ordinarios del Sistema, todo con sujeción a lo dispuesto en
13 este reglamento”.

14

15 IV.- Que el artículo 29, siempre del mismo Reglamento señala:

16 **“Artículo 29.- Financiamiento extraordinario. Consideración de costos:** Los beneficios
17 especiales o extraordinarios podrán ser incluso equivalentes al ciento por ciento del
18 valor de la solución total habitacional, previo estudio técnico del presupuesto total”.

19

20 V.- Que la Procuraduría General de la República, mediante Opinión Jurídica OJ-30-95 de
21 6 de setiembre de 1995, ante una consulta que se le formuló, cuestionando si el BANHVI
22 puede establecer condiciones especiales y un régimen de excepcionalidad en casos como
23 los de emergencias y extrema necesidad (con base en el artículo 59 de la LSFNV) señaló,
24 entre otras cosas, lo siguiente:

25

26 *“... Se autoriza una regulación preferencial para casos que exceden la*
27 *situación normal del usuario del FOSUVI: impedimento físico total o*
28 *permanente, erradicación de tugurios y asentamientos en precario y*
29 *familias de ingreso mínimo, así como casos que podríamos llamar de*
30 *cogestión ... el carácter excepcional del financiamiento deriva de la*
31 *propia Ley: los beneficiarios se encuentran en una situación*
32 *excepcional y es ésta que justifica (sic) las condiciones preferenciales.*
33 Condiciones preferenciales que, de acuerdo con la Ley, deben ser
34 precisadas por la Junta Directiva que deviene así autorizada para
35 establecer metodologías y criterios diferentes e incluso beneficios
36 superiores a los que se aplican en los programas normales del Sistema
37 Financiero para la Vivienda (sic) ...”.

38

39 ... “1.- Conforme a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
40 Vivienda, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda es
41 competente para establecer condiciones preferenciales de crédito y
42 subsidio ...

43

44 2.- De conformidad con el artículo 59 de la Ley N. 7052 de 13 de
45 noviembre de 1986 y sus reformas, dicho Ente es competente para
46 establecer metodologías y criterios diferentes para el otorgamiento de
47 los beneficios propios del FOSUVI ...”. (los subrayados no son del original).

48

1 VI.- Que la Contraloría General de la República retoma la anterior posición de la
2 Procuraduría General de la República y lo hace mediante el dictamen 8159 (FOE-SO-295)
3 de 8 de julio del 2005, en el que indica el Órgano Contralor:
4

5 *“... La Procuraduría General de la República en su Opinión*
6 *Jurídica OJ-30-95 de 6 de setiembre de 1995, ante una consulta de*
7 *un Diputado se refirió a la facultad del BANHVI de establecer*
8 *regulaciones preferenciales en las condiciones ... como un régimen*
9 *de excepcionalidad en casos de necesidad y emergencia,*
10 *reconociendo de esa forma la indudable potestad reglamentaria con*
11 *que cuenta el BANHVI, como ente descentralizado de la*
12 *Administración Pública, producto de su autonomía administrativa*
13 *como persona jurídica para reglamentar el servicio que le*
14 *corresponde brindar, pero además, la propia Ley del Sistema*
15 *Financiero Nacional para la Vivienda le da el poder para ir más*
16 *allá de su ámbito interno, al constituirlo como rector del Sistema y,*
17 *en consecuencia, en los artículos 26, literal d) y 65 se le confiere a la*
18 *Junta Directiva, entre otras, la función de “dictar los reglamentos que*
19 *regirán el funcionamiento del Sistema y de los diferentes programas de*
20 *financiamiento que aplicará el Banco” , así como reglamentar “el*
21 *funcionamiento del FOSUVI y lo relativo al bono familiar de vivienda” ...*
22

23 *“ ... es relevante referirse al por qué en los proyectos del artículo 59 de*
24 *la Ley 7052 se permite que las soluciones habitacionales superen el*
25 *monto del bono ordinario otorgado por el Estado, sobre lo cual no*
26 *existe discusión, debido a que es claro que se está en presencia de*
27 *casos de excepción, los cuales requieren de una atención especial,*
28 *como son los de erradicación de tugurios y asentamientos en precario*
29 *para las familias de ingreso mínimo, los proyectos de construcción de*
30 *vivienda por parte de grupos organizados, y finalmente los problemas*
31 *ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad, por*
32 *lo que el legislador en el mismo artículo 59 le señaló al BANHVI que*
33 *debe establecer las condiciones y los mecanismos para otorgar este*
34 *subsidio a los sectores de menores ingresos ...” (subrayados no son*
35 *del original).*
36

37 VII.- Que la anterior posición la ratifica la Contraloría General de la República en el
38 dictamen 09046 (FO-SO-330) de 29 de julio del 2005, documento en el cual se señala, en
39 lo que interesa, lo siguiente:
40

41 *“... esta Contraloría General no desconoce la potestad reglamentaria*
42 *que tiene el BANHVI como ente descentralizado, producto de lo cual*
43 *puede dictar la normativa contable y presupuestaria para el manejo de*
44 *sus recursos ... Al BANHVI le corresponde establecer las condiciones y*
45 *los mecanismos para otorgar los subsidios extraordinarios y así lo*
46 *expresa el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la*
47 *Vivienda, lo cual no se cuestiona en modo alguno ...” (subrayado*
48 *nuestro).*
49

1 **VIII.-** Que ventajas tales como financiar el 100% del valor de las obras, a una tasa de
2 interés equivalente al cero por ciento, y las economías de escala que se producen al
3 construir los proyectos de vivienda, son aspectos que necesariamente deben tomarse en
4 cuenta al momento de verificar el precio propuesto de construcción de las viviendas, que
5 a su vez va a permitir cuantificar el financiamiento.
6

7 **IX.-** Que la aprobación de un financiamiento no es obligatoria y el hecho de que un proyecto
8 de vivienda, o un desarrollador, cumpla con todas las condiciones legales y reglamentarias
9 que exige el SFNV, no quiere decir que por consiguiente deba aprobarse en forma
10 obligatoria el financiamiento solicitado siendo también que los recursos del FOSUVI deben
11 distribuirse lo más ampliamente posible.
12

13 **X.-** Que las *condiciones* de los financiamientos no tienen que ser uniformes en todos los
14 casos, siendo que legal y reglamentariamente se encuentra establecido que
15 casuísticamente la Junta Directiva del BANHVI señalará las condiciones en que otorgará
16 el financiamiento.
17

18 **XI.-** Que los recursos del FOSUVI no son ilimitados y el financiamiento que otorga este
19 Banco es discrecional, no obligatorio.

20 **XII.-** Que el artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública señala (subrayado
21 no es del original):

22 *“1. El servidor público deberá desempeñar sus funciones de modo que satisfagan*
23 *primordialmente el interés público, el cual será considerado como la expresión de los*
24 *intereses individuales coincidentes de los administrados.*

25 *2. El interés público prevalecerá sobre el interés de la Administración Pública cuando*
26 *pueda estar en conflicto.*
27

28 *3. En la apreciación del interés público se tendrá en cuenta, en primer lugar, los valores*
29 *de seguridad jurídica y justicia para la comunidad y el individuo, a los que no puede en*
30 *ningún caso anteponerse la mera conveniencia.*
31

32 **XIII.-** Que la anterior norma es coincidente con el artículo 3 de la Ley contra la Corrupción
33 y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, el cual, en lo que interesa indica
34 (subrayado no es del original):
35

36 *“Artículo 3º-Deber de probidad. El funcionario público estará obligado a orientar su*
37 *gestión a la satisfacción del interés público. Este deber se manifestará,*
38 *fundamentalmente, al identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias, de*
39 *manera planificada, regular, eficiente, continua y en condiciones de igualdad para los*
40 *habitantes de la República; asimismo, al demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio*
41 *de las potestades que le confiere la ley; asegurarse de que las decisiones que adopte*
42 *en cumplimiento de sus atribuciones se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos*
43 *propios de la institución en la que se desempeña y, finalmente, al administrar los*
44 *recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y*
45 *eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente”.*
46
47

1 **XIV.-** Que la Contraloría General de la República, mediante dictamen 01108 (FOE-SO-023)
2 del 24 de enero del 2006, de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativo (Área de
3 Servicios Sociales) indica, en lo que interesa:

4
5 *“... partiendo de que el asunto se refiere a proyectos de vivienda de interés social,
6 se debe tener presente que, en estos casos, el proyecto es realizado por un
7 desarrollador por su cuenta y riesgo, y lo que confiere el Sistema Financiero
8 Nacional para la Vivienda es un financiamiento de acuerdo con lo planteado por
9 ese mismo desarrollador, por lo que los ajustes o las actualizaciones al
10 financiamiento deben ser algo excepcional, ante eventos o situaciones totalmente
11 fuera de control para el desarrollador y que puedan afectar la terminación del
12 proyecto en detrimento de las familias beneficiarias, lo cual debe ser valorado por
13 el BANHVI ...”.*

14
15 **XV.-** Que mediante dictamen 16954 (FOE-SO-565) del 15 de diciembre del 2005 de la
16 División de Fiscalización Operativa y Evaluativo (Área de Servicios Sociales), de
17 Contraloría General de la República se le ordena al BANHVI la emisión de un
18 reglamento para regular los financiamientos adicionales. se indica, en lo que interesa:

19
20 *“... esta Contraloría General ha efectuado un análisis de los oficios Nos. AL-279-
21 2005 del 17 de octubre y AI-F-0325-2005 del 18 de octubre, ambos del año en curso,
22 emitidos respectivamente por la Asesoría Legal y la Auditoría Interna de ese Banco,
23 referentes a la eventualidad de ajustar el monto de los financiamientos conferidos
24 para proyectos de vivienda de interés social al amparo del artículo 59 de la Ley del
25 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.*

26
27 *Del análisis de los referidos documentos, así como de otra información revisada en
28 el proceso de ejecución del estudio sobre la gestión del Sector Vivienda y
29 Asentamientos Humanos ... se extrae como conclusión principal, que el BANHVI no
30 cuenta con un procedimiento reglamentado, por medio del cual las empresas
31 desarrolladoras o constructoras puedan solicitar ajustes al costo aprobado de los
32 proyectos.*

33
34 *Por lo anterior, dado que esa Junta Directiva ya cuenta con criterios especializados
35 sobre el asunto en comentario emitidos por las citadas dependencias, deberá
36 tomar acciones inmediatas tendientes a establecer el procedimiento que deberá
37 observarse en el futuro para solicitar ajustes al costo de los proyectos de vivienda ante
38 situaciones imprevisibles excepcionales que los puedan afectar, no imputables al
39 constructor o desarrollador, procedimiento que deberá quedar debidamente
40 reglamentado. Asimismo, en caso de que producto del análisis de las justificaciones
41 técnicas aportadas por el desarrollador, por medio de la entidad autorizada, proceda un
42 incremento de los costos, el BANHVI tendrá que decidir expresamente si amplía el monto
43 del financiamiento o autoriza la solicitud de aportes o la concesión de créditos a las
44 familias beneficiarias...”*

45
46 **XVI.** Que consecuentemente, la Junta Directiva del BANHVI, mediante acuerdo N° 2 de la
47 sesión 25-2006, el BANHVI emitió y debe aplicar el “Reglamento para la Solicitud de
48 Financiamiento Adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59
49 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, en adelante “Reglamento
50 de Financiamiento Adicional) reglamento aprobado en cuyo artículo 1 indica
51 (subrayado nuestro):

1
2 **“ARTÍCULO 1: Objetivo:** El Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante
3 BANHVI, mediante acuerdo razonado de su Junta Directiva y previo informe
4 técnico de su Gerencia General, de la Dirección del Fondo de Subsidios para la
5 Vivienda y de la respectiva Entidad Autorizada, podrá otorgar por excepción
6 financiamiento adicional a un proyecto de vivienda tramitado al amparo del artículo
7 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de conformidad
8 con las siguientes disposiciones, las cuales no podrán ser modificadas ni
9 derogadas para casos específicos.

10
11 Las presentes normas no son aplicables a aquellos proyectos de vivienda
12 desarrollados mediante el mecanismo de obra determinada o de locación de obra
13 en terrenos propiedad del BANHVI o propiedad de ésta entidad pero
14 administrados en Fideicomiso. En esos casos, tanto la forma de financiar la
15 construcción del proyecto como el correspondiente reajuste de precios se regirá
16 por lo dispuesto en la respectiva contratación”.

17
18 Por su parte el artículo 3 de la citado Reglamento señala en lo que interesa:

19
20 **“ARTÍCULO 3: Procedimiento:** Por aprobado el financiamiento de determinado
21 proyecto de vivienda, posteriormente podrá otorgársele financiamiento adicional
22 de conformidad con las siguientes reglas:

- 23
24 a) Si durante el proceso de construcción de las obras o de previo a la ejecución de
25 las mismas se presenta un atraso por causas no imputables al Desarrollador
26 y en ese período se genera también un aumento en el precio de los materiales de
27 construcción no previsto en el presupuesto original, se podrá solicitar la
28 aprobación de financiamiento adicional actualizando el originalmente otorgado con
29 los valores y precios vigentes a la fecha en que se construirían las obras faltantes.
30 Se incrementará el financiamiento únicamente para las obras faltantes (no
31 construidas) de las viviendas, y por el plazo restante del contrato de financiamiento
32 en relación con el exceso del aumento de precios antes indicado.

33
34 Tanto la Entidad Autorizada como el BANHVI verificarán que el incremento de los
35 precios que motiva el reajuste o la actualización del financiamiento no esté previsto
36 en el presupuesto original del proyecto de vivienda, y que corresponde en efecto
37 a incrementos reales del mercado generados por causas inflacionarias, y que
38 tengan correspondencia con los índices oficiales de precios que en ese
39 momento avale el Estado. En ningún caso se podrá incrementar o actualizar el
40 financiamiento en relación con los rubros de imprevistos, utilidades y terrenos en
41 verde.

42
43 b. No procederá el otorgamiento de financiamiento adicional cuando el atraso en
44 la construcción de las obras se hubiere generado por causas imputables al
45 Desarrollador, o cuando se presentare una culpa concurrente entre este y la
46 Entidad Autorizada o el BANHVI de previo a la firma de los contratos o durante su
47 período de ejecución (...)
48

1 c. El incremento que se produzca en los costos de los materiales de construcción
2 se calculará únicamente respecto a las obras (faltantes) de las viviendas, no
3 construidas a la fecha en que se presente la solicitud ante la Entidad Autorizada,
4 sin incluir el terreno. No se tramitarán nuevas solicitudes de financiamiento
5 adicional una vez vencidos los plazos de los contratos Desarrollador-Entidad
6 Autorizada, salvo que se prorroguen por causas imputables al BANHVI o a la
7 Entidad Autorizada y ello esté debidamente documentado (...)

8
9 **XVII.-** Que la Asesoría Legal del BANHVI emitió criterio respecto a la aplicación del
10 “Reglamento de Financiamiento Adicional, para los proyectos aprobados al amparo del
11 artículo 59 bajo la modalidad S02, “compra de lotes urbanizados y construcción de
12 viviendas”, mediante los oficios AL-OF-062-2021 del 16 de junio de 2021, AL-OF-036-2022
13 del 16 de marzo de 2022, AL-OF-045-2022 del 29 de marzo de 2022 y AL-OF-054-2022 del
14 21 de abril de 2022.

15
16 De igual manera, el asesor legal externo de la Junta Directiva del BANHVI, Lic. Ronaldo
17 Hidalgo Cuadra, se refirió al tema mediante oficio del 28 de octubre de 2022, considerando
18 la viabilidad legal de la aplicación del Reglamento de Financiamiento Adicional en proyecto
19 aprobados bajo la modalidad del S02 y al amparo del artículo 59.

20
21 **XVIII.-** Que la situación fiscal del país es deficitaria y el FOSUVI verá reducidos sus ingresos
22 en los siguientes años, por lo que es necesario adoptar medidas que tiendan a, administrar
23 los recursos de dicho Fondo con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y
24 eficiencia, como exige el Deber de Probidad ya citado.

25
26 **XIV.-** Que de acuerdo con las disposiciones legales anteriores, estando facultada esta Junta
27 Directiva para dictar y establecer los mecanismos para la atención, aprobación o rechazo
28 de las solicitudes de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo
29 del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, topes máximos
30 de los subsidios del bono familiar de vivienda para las operaciones que se financien al
31 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su
32 reglamentación, con el fin de maximizar los recursos del FOSUVI, hacerlos más eficientes
33 y contribuir a mejorar la situación fiscal del país, procede por consiguiente, en lo
34 conducente, siendo que lo anterior no implica que estemos ante un reglamento o ante la
35 creación de nuevos requisitos, por lo que la emisión del presente acuerdo no requiere de
36 audiencias previas.

37
38 **POR TANTO**, con base en el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
39 Vivienda, el “REGLAMENTO PARA LA SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO ADICIONAL
40 PROYECTOS DE VIVIENDA TRAMITADOS AL AMPARO DEL ARTICULO 59 DE LA LEY
41 DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA (Reglamento),
42 principalmente en atención a lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 del Reglamento citado y
43 los antecitados dictámenes de la Contraloría General de la República, se acuerda:

44
45 **Primero:** Ratificar lo dispuesto en los artículos 1 y 2 del supra citado Reglamento, y a partir
46 de la fecha de vigencia del presente acuerdo, el BANHVI podrá seguir conociendo las
47 solicitudes de financiamiento adicional, para una eventual aprobación o rechazo, por
48 excepción y de manera discrecional, por acuerdo razonado y motivado de la Junta Directiva,
49 a un proyecto de vivienda habitacional, entendido como el desarrollo de un conjunto o grupo
50 de viviendas, y no para proyectos de vivienda individuales, tramitado al amparo del artículo

1 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de conformidad con las
2 disposiciones establecidas en el Reglamento citado en el párrafo anterior.

3
4 La aprobación o rechazo de cada solicitud será de manera casuística, es decir, dependerá
5 de las condiciones propias de cada proyecto, sin que su rechazo o aprobación cree
6 jurisprudencia o derechos para otros casos iguales o similares.

7
8 **Segundo:** Es entendido que, al formular y presentar su proyecto, el Desarrollador tiene la
9 obligación de haber tomado las previsiones correspondientes para procurarse la totalidad
10 del financiamiento.

11
12 **Tercero:** Las disposiciones contenidas en el presente acuerdo y en el Reglamento no son
13 aplicables a los proyectos que desarrolle el BANHVI en:

- 14 • terrenos de su propiedad, los cuales se guiarán por los procedimientos y principios
15 de la contratación administrativa y los estudios técnicos previos que generen tales
16 procedimientos.
- 17 • en proyectos de casos individuales con independencia de que hayan sido aprobados
18 al amparo del artículo 59 de la LSFNV
- 19 • en proyectos de bono colectivo.

20
21 **Cuarto:** Estas disposiciones y normativa señalada en el Reglamento, será de aplicación de
22 los proyectos habitaciones aprobados al amparo del artículo 59, como un conjunto
23 habitacional, bajo la modalidad S-01 “compra de lote en verde y construcción de viviendas
24 (urbanizaciones), bajo la modalidad S-02 lotes urbanizados y construcción, y como casos
25 aprobados en “grupos” tales como los casos de bonos indígenas y los casos de los bonos
26 en las zonas insulares o en las barras.

27
28 **Quinto:** Al menos de forma anual la Junta Directiva del BANHVI procederá a revisar y -de
29 ser necesario- a adecuar el mecanismo y las fórmulas de aplicación del financiamiento
30 adicional de los proyectos de vivienda o grupos de vivienda.

31
32 **Sexto:** Se instruye a la Administración-Dirección FOSUVI, para que, en el plazo máximo
33 de dos meses, proceda con la revisión integral del Reglamento para la solicitud de
34 Financiamiento Adicional a Proyectos de Vivienda Tramitados al Amparo del artículo 59 de
35 la Ley del Sistema Financiero Nacional para La Vivienda, y presente a esta Junta Directiva
36 una propuesta actualizada del mismo.

37
38 Asimismo, se instruye a la Asesoría Legal y a la Gerencia General, para que procedan a
39 realizar las modificaciones pertinentes al citado Reglamento, con el fin de que se incluyan
40 las disposiciones aprobadas en el presente acuerdo, específicamente las señaladas en el
41 punto primero, tercero y cuarto.

42
43 Se instruye a la Administración, para que comunique el presente acuerdo a las entidades
44 autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás partes interesadas.

45 **Acuerdo por Mayoría y Firme.-**

46 *****

47

48