BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 25-2023

DEL 24 DE ABRIL DE 2023

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las dieciséis horas con cuatro minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, presidente; Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El señor Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones, se incorpora a la sesión posteriormente.

****

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1º. Aprobación de orden del día.

2º. Lectura y aprobación de las actas N° 06-2023 del 30/01/2023 y N° 07-2023 del 06/02/2023.

3º. Informe de auditoría externa sobre la evaluación del cumplimiento de la Ley 7786, con corte al 31 de diciembre de 2022, realizada por el Despacho Deloitte & Touche. (Oficio CONFIDENCIAL BANHVI-GG-OF-0363-2023)

4º. Avance y estado de atención del Acuerdo No. 4 de la Sesión No. 66-2022 relativo al Decreto No. 43713-MP-MIVAH "*Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo para el Desarrollo de Vivienda Individual y Proyectos Habitacionales Financiados con Recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*".

5º. Propuestas de las señoras y los señores Directores.

6º. Informe de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, al 31 de marzo de 2023. (Oficio BANHVI-GG-OF-0371-2023)

7º. Propuesta de Reglamento para la implementación de la Ley 10.214 – Ley de Vivienda Comunitaria, para remisión de versión definitiva a CONAPAM. (Oficio BANHVI-GG-OF-0293-2023)

8º. Propuesta para que la autorización de ampliaciones de plazo a los contratos de administración de recursos sea delegada a la Administración bajo ciertas condiciones.

9º. Solicitud de financiamiento adicional para el reajuste de precios del proyecto Vistas de Guadalupe. (Oficio BANHVI-GG-OF-0386-2023)

10º. Solicitud de financiamiento adicional y ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Cocales de Duacarí. (Oficio BANHVI-GG-OF-0354-2023)

11º. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Amapolas. (Oficio BANHVI-GG-OF-0388-2023)

12º. Solicitud de cambio de lotes y tipo de viviendas en siete casos y solicitud de ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Las Trojas. (Oficios BANHVI-GG-OF-0384-2023 y BANHVI-GG-OF-0355-2023)

13º. Modificación al día para celebrar la próxima sesión ordinaria.

****

1° <u>Aprobación de orden del día</u>

Director Presidente: El primer punto es aprobar el orden del día. Si no hay comentarios… Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Sí, yo... porque es un tema urgente discutir y ya han quedado tres sesiones sin verlo, quisiera pasar el punto 15 al punto 4.

Director Presidente: Okey. ¿Algún otro comentario? Don Marcos.

Director Carazo Campos: Don Roy, a mí me gustaría ver si podemos pasar también el tema de directores para ver un par de puntos antes de todo eso.

Director Presidente: ¿Algo más? Okey, bueno, si no es así, entonces procedemos a votar la agenda, bueno, el orden del día con los cambios solicitados. Don Guillermo

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Directora Grillo Espinoza: Aprobada.

Director Presidente: Aprobada.

Director Rojas Jiménez: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Director Presidente: Muchas gracias. Vamos a ver, pasaríamos el 3 y 4, esos dos.

****

2° <u>Lectura y aprobación de las actas N° 06-2023 del 30/01/2023 y N° 07-2023 del 06/02/2023</u>

Director Presidente: Entonces procedemos con el conocimiento y aprobación de las actas 06 y 07, la 05 si la habíamos visto la vez anterior. ¿Si hay algún comentario o petición con respecto a estas dos? Bueno, primero a la 06-2023. Entonces votaríamos para darle firmeza al acta. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Directora Grillo Espinoza: Aprobada.

Director Presidente: Aprobada.

Director Rojas Jiménez: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Director Presidente: Procedemos de la misma forma con el acta 07. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Directora Grillo Espinoza: Yo me abstengo de votar, porque ese día estaba en incapacitada.

Director Presidente: Está bien. Aprobada.

Director Rojas Jiménez: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Director Presidente: Muchas gracias.

****

3° <u>Informe de auditoría externa sobre la evaluación del cumplimiento de la Ley 7786, con corte al 31 de diciembre de 2022, realizada por el Despacho Deloitte & Touche. (Oficio CONFIDENCIAL BANHVI-GG-OF-0363-2023)</u>

Director Presidente: El próximo punto sería entonces, por el orden de los cambios hechos, el punto 15. Bueno, ahora es el punto 3, que es el avance del estado de atención del acuerdo Nº 4 de la sesión 66-2022.

Sr. López Pacheco: Perdón, don Roy, es que ahí está el señor del Despacho que viene a presentar el primer punto que estaba en la agenda, el de Auditoría Externa, y tal vez eso es algo pequeñito, no sé, o si yo voy y le digo que tiene que esperar.

Director Presidente: Está bien si lo vemos de punto 4.

Sr. López Pacheco: Ah, okey, yo le explico a él. Aquí sería, después de este. Perfecto.

Director Presidente: Y habría que poner el otro, el de directores.

Director Carazo Campos: Está de 5 ahora.

Sr. López Pacheco: ¿Aquí quedaría el 5, está bien así?

Director Presidente: Vamos a ver, es que el acuerdo que tomamos fue pasar el...

Sr. López Pacheco: Ah, okey también este antes. Ah, perfecto.

Sr. Muñoz Caravaca: Buenas tardes.

Director Presidente: Buenas tardes, don Walter.

Director Alvarado Herrera: Yo había pedido el punto de seguimiento al decreto para el punto 4, es decir, después de que se estudiara el informe de la Auditoría Externa.

Director Presidente: Ah, okey. Entonces fui yo el que no hizo bien el orden, o sea, el punto 5 que está ahí, lo podemos poner como 3, y entonces sí podemos ver el informe.

Sr. López Pacheco: Entonces le puedo decir al señor que pase.

Director Presidente: Ahí disculparán.

[Se incorporan a la sesión los licenciados Carlos Calvo López, representante del Despacho Deloitte & Touche, y Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento]

Director Presidente: Buenas tardes.

Sr. López Pacheco: Me dice don Carlos…, perdón don Roy, que el tema es confidencial.

Director Presidente: ¿Es solo para la Junta?

Sr. López Pacheco: No es que es para la Junta, sino que no debería quedar grabado para el público. Si les parece suspendemos la grabación.

Director Presidente: Okey, detenemos la grabación. Muchas gracias.

Sra. Masís Calderón: ¿Nos tenemos que salir, entonces?

Director Presidente: Con que don David detenga la grabación…

Sr. López Pacheco: Ya voy a detener la grabación, sí señor.

[Se suspende temporalmente la grabación de la sesión y de conformidad con el análisis que se realiza al respecto, al Junta Directiva toma el Acuerdo N° 1 que se anexa a esta acta]

[Se retiran de la sesión la señora Solano Granados y el señor Calvo López]

****

4° <u>Avance y estado de atención del Acuerdo No. 4 de la Sesión No. 66-2022 relativo al Decreto No. 43713-MP-MIVAH "*Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo para el Desarrollo de Vivienda Individual y Proyectos Habitacionales Financiados con Recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*"</u>

Sr. López Pacheco: Listo don Roy.

Director Presidente: Muchas gracias, don David.

Director Presidente: El próximo punto es el avance y estado en atención del acuerdo número 4 de la sesión 66-2022.

[Se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico, y Franco Mendoza Alfaro, asesor de la Gerencia General]

Sr. Hidalgo Cortés: Bueno, este tema lo hemos incorporado en un par de sesiones antes, pero por tiempo no ha sido posible verlo; pero, como ustedes recordarán en relación con el Decreto 43.713, que se publicó en noviembre del 2022, la Junta ha tomado varios acuerdos. Uno de los primeros acuerdos refiere a la necesidad de que se realizara, por parte del BANHVI, un análisis técnico y jurídico que orientara hacia la implementación del mismo. Bueno, ya sabemos que posteriormente también la Junta tomó otros acuerdos.

Ya anteriormente habíamos hecho un análisis sobre aspectos de carácter legal que yo creo que no es hoy el tema para repasarlo, pero nos quedaban otros aspectos de índole técnico que estábamos revisando en unas sesiones de trabajo con el equipo del Ministerio de Vivienda.

La idea hoy es presentar un avance al respecto y, por supuesto, tener cualquier proceso de análisis junto con la Junta Directiva. De esta manera traemos una presentación que nos van a hacer Franco y Mariella. Entonces, compañeros, podemos avanzar.

Sra. Salas Rodríguez: Como antecedentes tenemos el acuerdo 4 de la sesión 66 del año 2022, del 17 de noviembre, donde se acordó justamente lo que don Dagoberto acaba de

mencionar, que era realizar el análisis técnico y legal que conducirá a la elaboración, aprobación e implementación de las reformas reglamentarias necesarias para aplicar, adecuadamente, los referidos alineamientos en el sistema que garanticen lo dispuesto en el decreto.

Nosotros ya, en la sesión del 9 de febrero, de la Junta Directiva, se presentó la parte del análisis técnico donde inclusive se fue revisando artículo por artículo y se fueron haciendo diferentes observaciones y también, la Asesoría Legal, el 16 de febrero de este año, también presentó su criterio legal a la Junta Directiva que estaba en el oficio BANHVI- AL-OF-018-2023.

Con respecto a lo que traemos el día de hoy, es como un estudio de los aspectos nuevos que vendrían a impactar el Sistema y cuál sería ese efecto, principalmente en sus artículos 1 y 2.

El mayor impacto que nosotros sentimos es que el decreto ahí define que aplica para todos los programas, para todos los propósitos y para todos los estratos que se tienen definidos dentro del sistema.

Si lo comparamos con el antiguo lineamiento que era la Directriz 27, éste solo aplicaba para los programas Artículo 59, que serían estos de aquí abajo: extrema necesidad, emergencia, erradicación, persona adulta mayor, discapacidad, indígenas, segundo grupo, segundo bono, grupos organizados o terrenos insulares.

En el momento en el que el decreto menciona y habla que es para todos los programas, en todos los estratos, entonces ya incluye, los programas de Bono Ordinario que ahí incluye el programa regular, indígenas, bienes adjudicados, casa del maestro, segundo bono, ingresos medios, también estarían metidos dentro de este decreto y los programas especiales, como jefe de familia en segunda planta, persona adulta mayor y persona con discapacidad.

Esto tendría un efecto que nosotros llamamos multiplicador, porque inclusive no sólo en esos programas, sino estamos hablando que sería, entonces, en todos los propósitos que además sería la compra de lote y construcción, la construcción en lote propio, la compra de casa, construir en lote familiar o una mejora en su casa propia.

Ya estaría impactando el 100% del presupuesto y no solo el 40% que era lo que impactaba la Directriz 27.

Y también, al incluir todos los estratos, entonces estamos incluyendo desde el estrato 1 hasta el estrato 6. Entonces, por ejemplo, una persona que sea de estrato 4 o 5 que adquiera un Bono Crédito en una entidad autorizada, también debe de hacérsele la

aplicación del decreto y no sólo, vuelvo a repetir y reitero, como la directriz 27 que estaba nada más para el artículo 59.

Adicionalmente, como les decía entonces, al decreto aplicarse para todos los bonos que sean otorgados, representa un impacto del 100% del presupuesto anual asignado a la institución, donde antes únicamente al estar aplicado al Artículo 59 le correspondía el 40%, entonces quiere decir que ahora el decreto impacta ese otro 60% de nuestro presupuesto.

Adicionalmente, el decreto implica la modificación de los formularios asociados a la tramitación de todas las operaciones de bono, no solo impacta cambios en los requisitos del Artículo 59, proyectos o casos individuales, sino que también en todos los casos individuales regulares, especiales o de ingresos medios que se tramiten.

Nosotros hicimos un levantamiento inicial de esta lista, en donde tendríamos que modificar los formularios S. Ahí hablamos S-01, S-02, S-03 de todos los proyectos, los anexos asociados a estos formularios, los formatos de presupuesto, los formatos de avalúos, el formulario 2-99 que es de casos individuales, la guía de requisitos asociados al Bono Familiar de Vivienda, tendríamos que hacer una revisión general de los contratos y así también como el resto de normativa que tenga definida la aplicación específicamente de la Directriz 27.

Adicionalmente, al incorporarse en el anexo 1 especificaciones técnicas para materiales y elementos de viviendas, nosotros hicimos un análisis de cuánto, cuantificación económica, representaba estas especificaciones técnicas que tenía el nuevo decreto que no tenía la Directriz 27 y, como actividades adicionales, pudimos encontrar puertas en todos los aposentos e ingresos, accesorios de agua potable de bajo consumo, un muro de separación de aguas en la ducha, pintura al interno de la vivienda, lo que implica la incorporación de un repello, bombillos de bajo consumo energético.

Además, solicita que en zonas de clima cálido que están dentro del rango mayor de los 28 grados y la humedad relativa del 80%, que aquí, como podemos ver en este mapa, prácticamente estamos hablando de dos terceras partes del territorio nacional, habría que adicionarle entonces, a esas viviendas, altura de piso a nivel de cielo no menor a 3 metros, aleros no menores a 80 centímetros esto…

Bueno, lo de cielo implicaría mayor altura en todas las paredes, los aleros no menores a 80 centímetros, no solo es el alero sino también implica más estructura, más cubierta del techo, más precinta, rejillas en alero ante colindancia sin separación, rejillas o petatillos en los tapicheles, ventanas con cerramientos que eviten el paso de insectos pero que permitan la

ventilación permanente y, adicionalmente, también hay que hacer un análisis climático de la zona donde se ubica el proyecto debidamente certificada por el Instituto Meteorológico.

Nosotros realizamos un estudio y cuantificamos todas estas actividades y la sumamos en el presupuesto que nosotros tenemos definido en el Departamento Técnico.

Incluimos en los costos directos todos los rubros de las actividades anteriores y evidentemente van a subir también adicionalmente costos indirectos que son porcentuales.

La aplicación implicaría un efecto económico multiplicador, porque no solo afecta el costo directo sino, entonces, hay que ajustar todo lo que es honorarios, permisos, pólizas, inclusive los mismos casos de formalización se verían afectados.

Y en el cuadro, como pueden ver, el monto vigente de un bono ordinario de prefabricado y columnas y baldosas actualmente de 8.480.000. Nosotros hicimos el estudio y con la incorporación de todas estas actividades, esa vivienda estaría quedando en 13.296.681,33, representa un incremento en el bono ordinario de 4.816.681,33. Estamos hablando de un 57% más para el bono ordinario.

En Artículo 59, estaríamos pasando de la vivienda de prefabricada y columnas y baldosas, tomando el rango superior que se tiene en Artículo 59 el monto vigente es de 11.344.046,70. Como les decía, esta vivienda, en sistema prefabricado, está rondando los 13.300.000; representaría entonces un incremento, para el Artículo 59 prefabricado, de un 17%.

De igual manera se hizo el ejercicio para la mampostería en Artículo 59 y para la madera, en donde en mampostería estaríamos aumentando un 18% y en madera un 7%.

Adicionalmente, es importante mencionar que en el artículo 50 de la Ley nos indica que, en ningún caso, el monto máximo de subsidio excederá al equivalente a 30 salarios mínimos mensuales de un obrero especializado en la industria de la construcción; entonces, para el programa Ordinario, como lo dicta el decreto, que tiene que aplicársele, estaríamos teniendo una casa de 13.296.681,33 y según la Ley, el artículo 50, con los cálculos del salario mínimo actual, estaríamos hablando de que tenemos ese tope, ese techo de 9.156.300 y sabíamos que el subsidio actual como les decía es de 8.480.000.

Entonces tendríamos ahí esa diferencia que no podríamos estarla subsidiando porque estaríamos incumpliendo el artículo 50, con respecto a ese monto que queda ahí evidenciado.

Con respecto también a estos costos, basados en estos costos y haciendo un análisis de los bonos pagados durante el año 2022, quisimos hacer un ejercicio de cuánto podríamos estar impactando ese presupuesto.

En el año 2022, se aprobaron una totalidad de 6.681 casos en ordinario y 1.508 casos en Artículo 59, un total de 8.369 casos.

Con la aplicación de este decreto, con respecto a la cantidad, estaríamos dejando de otorgar aproximadamente 2.500 bonos ordinarios y 150 bonos Artículo 59, si mantenemos la proporción de bonos pagados del año 2022.

Y con respecto al costo, el impacto sería unos 27.130 millones de colones en el presupuesto. Es decir, si nosotros quisiéramos tener una cantidad de casos, un monto y una cantidad de casos muy parecidas al año 2022, necesitaríamos 27.130 millones de colones más en nuestro presupuesto.

Directora Barrantes Castegnaro: Perdón, ¿puedo?

Director Presidente: Adelante.

Directora Barrantes Castegnaro: Lo cual es subsanable, es sólo meterle más dinero. Lo que me preocupa son los topes, porque usted me dice necesitamos 27.000 millones, okey, perfecto el Gobierno dice, les damos 27.000 millones, ¿podemos hacerlo?

Sra. Salas Rodríguez: Podríamos, pero llegamos hasta el tope aquí de los 9 millones.

Directora Barrantes Castegnaro: Por eso, entonces no podemos hacerlos, si el tope son 9 millones no podemos hacerlos, aunque nos den el dinero para hacerlo, ¿eso es lo que usted está queriendo decir?

Sra. Salas Rodríguez: Habría que buscar cómo financiar, no el BANHVI, no dentro del subsidio; o la familia tendría que aportar la diferencia por medio de un crédito, por medio de un aporte o por otra situación, que eso entonces empezaría a limitar la cantidad de bonos que podríamos otorgar, porque ya no podríamos llegar a todas las familias, solo las que puedan hacer ese aporte, esa es la situación.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, más puntual, doña Lina, habría que subir el tope de 30 salarios que está establecido.

Director Carazo Campos: Habría que cambiar la ley.

Sr. Muñoz Caravaca: Hay que cambiar la ley.

Directora Barrantes Castegnaro: Habría que ir a la Asamblea Legislativa a cambiar la Ley, y, además, fondear al Banco para que tenga ese monto.

Sr. Flores Oviedo: Es correcto.

Sr. Muñoz Caravaca: Para poder mantener la cantidad de…

Sr. Hidalgo Cortés: Para ordinario ¿verdad?, porque para el 59 no es.

Sr. Flores Oviedo: Para mantener la constante de lo que se ha venido desembolsando.

Sr. Hidalgo Cortés: Si quisieran, este es un ejercicio nada más numérico, no es una imposibilidad como ustedes…

Directora Ulibarri Pernús: Sí, y quería preguntar, esos datos ¿con qué área de vivienda se hicieron?

Sra. Salas Rodríguez: Estos estos montos se hicieron con 42 metros, una vivienda de dos dormitorios.

Directora Ulibarri Pernús: ¿El decreto libera el área?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, el decreto libera el área y dice, por ejemplo, que ya no se establece, como teníamos nosotros, de más de 5 miembros, tenían 3 dormitorios, nada más. No, ahí dice, el decreto menciona que la vivienda se debe adecuar al núcleo familiar. Si hay un núcleo familiar de 8 miembros, que hemos tenido esos casos, habría que ver, porque no está definido tampoco en el decreto cómo es que se tiene que adecuar a esa vivienda, pero eventualmente podría financiarse una vivienda…

Directora Ulibarri Pernús: Pero en todo caso, está hecho para vivienda Artículo 59.

Sra. Salas Rodríguez: Pero este ejercicio es sólo con una vivienda de 42 metros.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Hecho con la directriz 27, el análisis?

Sra. Salas Rodríguez: Y con los precios que tenemos nosotros del año pasado, porque este año no hemos actualizado rangos, porque estamos esperando, ahora en agosto, como paréntesis, cuando venga el incremento del IVA, porque como tenemos este techo de los 9.156.000, no queremos, no se trajo ahora en enero o febrero a actualizar.

Estamos esperando a medio año para poderlo actualizar con el IVA para poder llegar a ese techo.

Director Carazo Campos: Que ya va a llegar.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Tenemos un IVA de cuánto?

Sra. Salas Rodríguez: 13.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Del 13 le hicieron el análisis?

Sra. Salas Rodríguez: Okey, adicionalmente, hemos tenido reuniones interinstitucionales entre el BANHVI y el MIVAH. Ha habido ya ahora 5 sesiones, en donde se han tomado cuatro acuerdos.

Van principalmente, en la línea, la primera, de establecer un transitorio al decreto con el fin de poder dar continuidad a todas las operaciones que se encuentran en trámite.

El segundo, se puso en evidencia que la aplicación del decreto para el programa de bono ordinario se contrapone con la Ley 7052, en el artículo 50, lo que acabamos de decir.

Del tercer acuerdo que se ha llegado en estas reuniones, se puso a conocimiento el análisis que tenemos nosotros del Reglamento de Tipología de Terrenos, porque también el decreto habla y menciona un poco los temas de ubicación; esto, con el fin de poder incluir o mejorar algunos aspectos de este reglamento, porque tendríamos que alinearlo ahora a lo que el decreto menciona.

Y como punto cuatro, establecer parámetros de financiamiento mínimos y máximos, ya que el decreto, en su redacción, deja a la libre aspectos, lo que decía doña Eloísa, como área de la vivienda, cantidad de aposentos e inclusive acabados, entre otros.

Como conclusiones tenemos, entonces, primero, que el decreto impacta financieramente el costo de las operaciones del programa de bono ordinario en un 57%.

Segundo, que es necesario que se genere, con el fin de dar continuidad a todas las operaciones dentro del Sistema Financiero, un transitorio. Y tercero, con el incremento de los costos de las viviendas se reduce obviamente significativamente la cantidad de operaciones que se formalizarían en el presente periodo y en los próximos.

Como recomendaciones traemos dos. La primera, valorar la conveniencia de excluir el programa, bueno, excluir dentro del decreto el programa de bono ordinario en todas sus modalidades y que únicamente aplique para el programa amparado en el Artículo 59, puesto que vimos que el impacto sería de un 17% (todavía podríamos trabajar un poco más manejable) e incluir un transitorio al decreto, esto con el fin de no afectar las operaciones que ya se encuentran en tránsito.

Básicamente es eso don Roy, gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: Perdón, ahí tengo una consulta.

Director Presidente: Adelante, adelante.

Directora Barrantes Castegnaro: Incluir un transitorio, incluir un transitorio, ¿quién? ¿Nosotros acaso tenemos derecho de incluir un transitorio en el decreto?

Sra. Salas Rodríguez: No, no, es parte, doña Lina, de lo que se ha ido conversando en las reuniones, estas interinstitucionales, que tenemos con el MIVAH; se ha ido conversando también con los abogados de ellos y con los nuestros viendo cómo se puede plantear para modificar.

Inclusive, se mencionó que podríamos cambiar los anexos y no el cuerpo del decreto, el asunto es que el tema, justamente del transitorio, está dentro del cuerpo del decreto, no dentro de los anexos, entonces eso es lo que habría que ver cómo se aplicaría.

Directora Barrantes Castegnaro: Entonces, ¿esto es lo que vienen hablando con los técnicos del MIVAH?

Sra. Salas Rodríguez: Sí señora.

Directora Barrantes Castegnaro: Gracias.

Director Presidente: Adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Quiere decir que con el MIVAH ustedes llegaron a esos números ¿están de acuerdo con los técnicos del MIVAH ?, ¿coinciden con ustedes?, ¿esos datos son correctos?

Sra. Salas Rodríguez: No, nosotros dentro de las sesiones, las primeras, les pedimos a ellos que si había ellos hecho este ejercicio y que nos lo transmitieran.

Ellos nos presentaron todo su descargo y dentro de lo que ellos entregaron, ellos dijeron que nada más impactan en 200 mil colones.

Directora Ulibarri Pernús: ¿La casa?

Sra. Salas Rodríguez: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Pero lo demostraron?

Sra. Salas Rodríguez: Ellos lo presentaron, correcto, así es. Ellos presentaron sus presupuestos y todo, pero no coincide con lo que nosotros tenemos, evidentemente, que no.

Directora Ulibarri Pernús: Es importante tenerlo ahí en las conclusiones entonces, porque están hablando dos idiomas diferentes.

Cuando estamos hablando ahí de que la casa sea de 50 metros, o sea, cosa que no va a pasar, entonces si hay posibilidad de abrirse, la gente va a pedir otros tamaños.

Antes de la Ley 7052, lo que se tenía era un monto, entonces se coincidía con el monto. Pero la gente puede tener una casa más grande, pero siempre en el mismo monto, o sea, más grande pero sin divisiones, con menos acabados, por ejemplo, y querían una casa más grande, porque en el futuro la familia podría acabar su casa, darle más acabados, etcétera, porque querían que fuera más grande.

Entonces había casas de 75 metros, etcétera, pero aquí eso se podría hacer también, pero habría que hacer todos los acabados que están indicados en una casa más grande, con más acabados, por lo tanto mucho más dinero que el que está aquí.

Sra. Salas Rodríguez: Así es, este ejercicio, como les digo, fue sólo para la casa de 42. Ya presentándose, evidentemente, una casa de mayor área, ahí los costos también incrementarían.

Directora Ulibarri Pernús: Cuando estás hablando de los terrenos, concretamente ¿qué fue lo que vieron?, por ubicación, que hay mayor costo o por tipo de acabado o la topografía, en fin, ¿qué fue lo que vieron?

Sra. Salas Rodríguez: Hay aspectos de ubicación y del cumplimiento de la Ley de Planificación Urbana del INVU, habla de los cuadrantes urbanos, por ejemplo, fue parte también de lo que nosotros discutimos en estas sesiones, que qué pasa con una familia de bono ordinario que viene en la construcción de un lote propio, un lotecito allá y que han vivido toda la vida en la zona rural fuera del cuadrante urbano y que estarían siendo excluidas.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero recordemos que el 60% de los recursos son para casos individuales, según la Ley…

Sra. Salas Rodríguez: Así es.

Directora Ulibarri Pernús: Y después, obviamente también dentro del 40% hay otro porcentaje para casos individuales, entonces, eso será en el terreno que tenga la gente o según ese decreto se indica que la gente, ese terreno tiene que…

Sra. Salas Rodríguez: Es que el decreto habla…

Directora Ulibarri Pernús: De proyectos, no en general.

Sra. Salas Rodríguez: No señora, habla en general, habla de todos los programas, todos los propósitos, en todos los estratos, entonces ese es el ejercicio.

No estamos hablando sólo de proyectos. El decreto abrió el panorama a que también aplicara para un bono ordinario, de construcción en lote propio, por ejemplo.

Directora Ulibarri Pernús: Ya, entonces, perdón y, aquí…

Sra. Salas Rodríguez: Allá en Upala.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces quiere decir que, según las ubicaciones, obviamente, en este país todo el mundo vive juntos, o bien, separados, es lo lógico, lo rural, entonces cuando ustedes hablan ahí de terrenos ¿concretamente a qué se referían?, ¿a costos o a tipos de terrenos? o que hay que hacer algunos cambios en la normativa, ¿no?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, eso es en el reglamento que tenemos ahora para proyectos S-01, pero evidentemente tendremos que cambiarlo como dice el listado aquí, en los terrenos y los lotes están normados en este documento, en la Guía de Requisitos Asociados al Bono Familiar de Vivienda ahí, esa es una guía que le explica a la entidad autorizada y el desarrollador cómo entregar el expediente individual y todo lo que tiene que contener y cuáles son todos esos lineamientos. Entonces habría que modificar también ese documento para meter lo que...

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, más que el documento, la gente ya tiene su terreno, entonces qué, ¿la gente que tiene terreno y todo?

Sra. Salas Rodríguez: No podría optar, porque con el decreto no estaría cumpliendo.

Sr. Mendoza Alfaro: Ahí en las reuniones con el MIVAH, la idea era como tener una uniformidad de criterios, no que el decreto dijera una cosa y nosotros, el BANHVI, en su Reglamento de Tipología de Terrenos dijéramos otra.

Lo que se puso a disposición fue el Reglamento de Tipología de Terrenos que nosotros tenemos con la idea de fortalecerlo e incluirle los aspectos que el MIVAH considera oportunos, como ubicación, acceso a servicios, todas las oportunidades de mejora que se tuvieran.

Lo que sí se les aclaró es que esa tipología de terrenos nosotros la aplicamos únicamente para proyectos, no para casos individuales, ni ordinarios, ni Artículo 59. En cambio, el decreto sí abarca todo; entonces, por eso les compartimos nuestro Reglamento de Evaluación de Tipología de Terrenos, con el fin de reforzarlo.

Inclusive ellos nos facilitaron cuáles son el análisis que ellos hacen para proyectos de más de 200 casas, con el fin de ir fortaleciendo el Reglamento de Evaluación de Tipología de Terrenos, como la idea era esa, no que cumple con el reglamento o cumple con la normativa BANHVI, sino más bien unificar los requisitos.

Esa es la idea que nosotros le facilitamos o les comentamos esto del Reglamento de Tipología de Terrenos.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Ustedes tienen todos los respaldos, todo lo que han mandado al Ministerio?

Sr. Mendoza Alfaro: Sí, claro.

Director Presidente: Compañeros, una pregunta: ¿ustedes valoraron en este análisis, variaciones en el diseño arquitectónico o sólo tomaron los estándares que ustedes manejan?

Sra. Salas Rodríguez: No, tomamos la casa de 42 y le aplicamos lo que decía el decreto, básicamente.

Director Presidente: Claro, no tomaron en cuenta que el decreto aspira que haya un cambio en el diseño arquitectónico.

Sra. Salas Rodríguez: Eso implicaría costos adicionales.

Director Presidente: No, pero implica también la maximización, o sea, por ejemplo, vos hablabas del cielorraso, el cielorraso es en metros, me imagino que cuando hicieron el cálculo del monto superior, imaginaron levantar el cielorraso así ¿verdad?, o sea, levantarle 60 cm, así plano.

Sra. Salas Rodríguez: No necesariamente, no. Vamos a ver, porque inclusive dice que tiene que haber abertura de petatillo a todos los lados. Nosotros hicimos todo un ejercicio,

no fue que simplemente a la casa prefabricada le metimos 50 cm más de pared sólida porque, en realidad, eso no es lo que dice el decreto.

Entonces, sí se hizo un ejercicio de pensar, bueno, dónde íbamos a ubicar los petatillos. Hubo ahí un ejercicio de cómo cambiar el diseño dentro de lo que se podía, tomando como base la casa que tenemos, no fue que se diseñó una nueva porque tendríamos, entonces, otro tipo de parámetros y eventualmente podría ser más.

Sí se pensó en un techo plano, no se pensó en un techo inclinado, eso sí; pero sí se tomaron en cuenta lo que decía el decreto del petatillo alrededor, de la ventilación cruzada, de que en los cielorrasos hubiera las rejillas, etcétera.

Sr. Mendoza Alfaro: Nosotros…

Director Presidente: Adelante, Franco.

Sr. Mendoza Alfaro: A la conclusión que hemos llegado, después de varias reuniones, es que realmente este decreto vino a ponerle un marco a algo que antes no lo tenía, que es el bono ordinario.

Antes el bono ordinario, como abarca tantos estratos, desde el 01 hasta el 6, estaba libre para que, si una persona quería hacer su casa como quisiera, tener esa libertad y a la hora de nosotros encasillar el ordinario ahí es donde está, digamos, la punta que lastima, que antes no lo tenía, y lo del transitorio. Digamos, eso es como lo más grande que nosotros vimos ahí, que afectaba mucho al Sistema.

Si este decreto fuera solo para proyectos, excluiría a un montón de operaciones y mejoraría lo que buscamos, que es la calidad de los proyectos, pero al meter todo en un saco es ahí donde se empiezan a ver este tipo de situaciones.

Creemos que la solución es excluir al ordinario o si no se quiere excluir, no meterlo en la misma bolsa del 59 y, evidentemente el transitorio, para que las personas tengan tiempo de reaccionar y acomodar el trámite.

Si alguien tiene en este momento un proyecto, digamos, un bono crédito, ya tiene permisos y todo y le quieren aplicar el transitorio, si por alguna razón no va, si le aplican el decreto esa persona tiene que volver a hacer todo, reiniciar planos, presupuestos y todo el trámite depende cuánto lo afecta, entonces el transitorio también consideramos que es importante incluirlo en el decreto.

Esos son como los dos puntos que hemos considerado que más influyen o afectan al Sistema, meterlo en el ordinario y no tener un transitorio.

Si esos dos temas se trabajan, que hemos trabajado también en el MIVAH, la última reunión fue el pasado viernes con los compañeros del Ministerio de Vivienda; estamos ya trabajando

en una propuesta de modificación a los anexos y algún tipo de, porque se les explicó a los compañeros del Ministerio de Vivienda cómo funciona el bono ordinario, cómo funciona el bono Artículo 59 y comprendieron que la mejor idea era separar esos dos modalidades o programas y no incluirlos todos en una sola bolsa, como dicen.

Y el decreto, el transitorio, están haciendo los análisis para ver si eso cómo se maneja desde la perspectiva legal, ya que no cuenta con un transitorio, están valorando, pero todos somos técnicos, no hay legal, entonces, todavía no hay una definición.

Director Presidente: Pero estos seis meses, ahí la pregunta es para vos Dagoberto, estos seis meses eran precisamente para hacer esta transición desde el punto de vista técnico.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo voy a irme directo. Efectivamente, si esta Junta Directiva acuerda, de acuerdo a todos los análisis que se han hecho, que hay que implementar, yo le he dicho al equipo tenemos que estar listos para implementar.

El haber hecho el análisis técnico y jurídico es precisamente para la toma de decisión.

Ya lo he señalado en ocasiones anteriores, que esos son los elementos que hay que poner sobre la mesa, tanto en lo jurídico como en lo técnico, es decir, nosotros teníamos que saber y por eso pedí este análisis de costos, teníamos que saber cuánto nos costaba, pero si efectivamente la disposición es aplicar a partir de la fecha que tenemos señalada, lo que aquí corresponde, simplemente se hacen los ajustes en los formularios.

Qué quiero decir con esto don Roy, que nosotros tenemos que estar listos para aplicar lo que finalmente haya que aplicar, considerando todos estos elementos, considerando cuánto nos impacta el costo, considerando cuáles son los cambios que tiene la vivienda, considerando que no sólo aplica a los Artículo 59 sino a los bonos ordinarios, pero, bueno, detrás de esto hay algunos temas en indefinición que tenemos que aterrizar y eso me parece a mí que es justamente una parte de la tarea que tenemos que tomar.

Nosotros hemos hecho los análisis jurídicos y técnicos que se nos solicitó, y los hemos planteado aquí en la Junta Directiva.

Decir que la vivienda de interés social, en general, ahora la queremos con otras características, es un tema de decisión. Liberar el área mínima, en bono ordinario es una decisión. En todo caso, si ustedes lo ven en la práctica, si hoy una familia se postula ante el Sistema y propone otro diseño, propone 60 metros o 70, no pasa nada, hoy no hay ninguna restricción ¿por qué?, porque usted le dice: si usted tiene una casa de 70 que le cuesta en lugar de 8 le cuesta 30, usted la puede hacer, el Sistema no le niega el subsidio, lo que pasa es que le tiene que poner la diferencia, sea un crédito o sea un aporte.

En resumen, hemos hecho todos estos análisis para saber a qué nos vamos a enfrentar de tener que aplicarlo.

Yo soy de la idea de que el Sistema tiene que tener unos parámetros, unos alineamientos de qué es lo que queremos con la vivienda de interés social, pero al final de cuentas es el cliente el que, de acuerdo a sus posibilidades, a su capacidad de pago, a sus posibilidades de ahorro, el que finalmente decide qué hacer, ya se sabe cuánto es el costo máximo que el Estado está dispuesto a financiar.

Lo mismo he dicho en relación a pretender que la solución siempre debe ser de 42 metros, es un tema que estamos discutiendo, porque quién dice que una familia, con ciertas características, no puede postularse en una solución de 48 metros, si lo requiere.

Así que estos son los elementos, tanto técnicos como jurídicos, y si es ir a aplicación, pues nosotros tenemos que ir a aplicación, indudablemente había que cumplir estos análisis. Yo participé en la última reunión en el Ministerio de Vivienda, también para entender y ver lo que ya habían trabajado ellos en cuatro sesiones previas y coincidimos en que, definitivamente, esto tiene muchos pros, porque los tiene, pero también tiene aspectos desde el punto de vista de la operatividad del Sistema que hay que considerar.

No es que no se pueda hacer, claro que se puede hacer, pero tiene sus efectos y el tema es que todos estamos enterados de cuáles son esos efectos.

El costo es uno, el limitar el Bono familiar de Vivienda en ordinario, donde tenemos el 60% de las inversiones y, mayoritariamente en zona rural, es otro de los efectos y eso es un tema de simple impacto, pero que se podría hacer si esa es la decisión de hacerlo.

Por eso la idea es solicitarles a ellos hacer la identificación de toda la normativa y documentos o formularios que eventualmente habría que ajustar. Eso, en términos generales.

Por otro lado, tenemos planteados o planteada una solicitud que habíamos hecho en el Ministerio, por acuerdo de esta misma Junta Directiva, en relación al tema de si esto incorporaba o no requisitos nuevos y, posteriormente, la misma Junta también tomó un acuerdo que está en análisis, entiendo, en el Ministerio de Vivienda, según nos informaron en la última sesión.

De manera que si esto hay que aplicarlo, pues hay que aplicarlo, nada más hay que saber cuáles son los impactos.

Director Presidente: ¿Algún otro comentario?, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Sí, yo tengo varios, pero voy a empezar haciéndole preguntas a la Administración.

Vean, nosotros habíamos solicitado, como lo decían, los antecedentes expuestos, el criterio legal y técnico, porque de eso parte el análisis de una entidad autónoma cuando se genera, por parte del Ejecutivo, su derecho de desarrollar política pública.

El espacio de los seis meses era porque había un sinnúmero de señalamientos y había también, no solo técnicos, legales y había también incluso señalamientos de indefiniciones y el trabajo de estos seis meses, por lo menos era el espíritu del acuerdo, era poder discutir con el MIVAH los señalamientos, tanto técnicos como legales, uno por uno, e incluso solicitar las definiciones en aquellos conceptos que ustedes creían ser indefinidos.

Sólo voy a citar un ejemplo. Se decía que se derogaba la Directriz 27, pero eso nos llevaba a decir cuál es el tipo, entonces de diseño, materiales, acabados, etcétera, que va a tener el Sistema y era parte de una de las cosas señaladas en el informe técnico.

Mi primera pregunta es ¿en estas cuatro reuniones se discutieron ya todos los señalamientos y se identificaron ya y se subsanaron todas las indefiniciones?, esa es la primera pregunta que quiero hacer, no sé quién me la contesta.

Sr. Hidalgo Cortés: Mariella, tal vez usted, por favor, en razón a lo técnico, puramente.

Sra. Salas Rodríguez: No se han definido ese tipo de parámetros porque el MIVAH insiste en que el decreto es claro de que eso lo tiene que definir el profesional responsable, de acuerdo al análisis que haga a la familia y de acuerdo al diseño que esté planteando para cada caso.

La conclusión es que no se va a llegar a definir una receta, sino que cada caso va a ser diferente de acuerdo a lo que el espíritu del decreto busca, que es que la solución realmente responda a las características y a las necesidades de cada familia.

Director Alvarado Herrera: Pero vuelvo entonces a preguntar, de todos los señalamientos vistos, Mariella, me faltan los señalamientos de legal y de las indefiniciones que ustedes señalaron, ¿una por una ya se vio con el MIVAH?, ¿hubo una respuesta? Ya me dio una de que, en materia de diseño, parece que no va a haber diseños…

Sra. Salas Rodríguez: Así es.

Director Alvarado Herrera: Por tal motivo no puede haber cálculos presupuestarios, por tal motivo, entonces, no tenemos un parámetro ni siquiera para definir el bono ordinario, pero del resto de señalamientos y principalmente de las indefiniciones, técnicas y legales, ¿ustedes ya abarcaron todo el listado?, ¿tienen la respuesta del MIVAH de cada uno de esos señalamientos e indefiniciones?,¿terminaron el proceso?

Sra. Salas Rodríguez: No señor, no hay una respuesta puntual de cada una de las observaciones que hemos hecho por parte del MIVAH, en un documento no.

Director Alvarado Herrera: ¿Pero ustedes, digamos, se sentaron a decir la Junta nos ha pedido y fueron enumerando uno por uno?

Sra. Salas Rodríguez: Sí señor.

Director Alvarado Herrera: ¿Salieron de todos?

Sra. Salas Rodríguez: Sí.

Director Alvarado Herrera: Es decir, ¿el MIVAH les dio una respuesta?

Sra. Salas Rodríguez: Nosotros los expusimos en la reunión y comentamos sobre el aspecto, pero no tenemos, como le digo, una respuesta formal de ellos, no.

Director Alvarado Herrera: Es decir que hoy esta Junta Directiva no podría tener claramente para su análisis, los señalamientos hechos por la Administración.

Quiero preguntarle a legal, ¿qué pasó con los señalamientos de legal?

Sra. Masís Calderón: Los señalamientos de legal los hicimos aquí a lo interno. Nosotros no hemos tenido ninguna conversación con los compañeros del Ministerio de la Vivienda.

La comisión que se conformó fue básicamente técnica, e igual, sí me parece que Franco asistió a una primera reunión con un asesor, con uno de los abogados de la Asesoría Legal y le hicimos alguna manifestación de las observaciones que nosotros habíamos hecho acá, pero en todo caso, ya en eso no hay comentarios, ni hemos trabajado en línea con los aspectos legales.

Director Alvarado Herrera: Bueno, vean, yo no, sinceramente no comprendo…, don Dagoberto…

Director Presidente: Dagoberto, adelante.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, ¿iba a decir algo más don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: No, no, tengo más temas, pero quiero oír su intervención.

Sr. Hidalgo Cortés: Okey, vean, tenemos que ordenarnos porque este tema tiene bastante tiempo.

Vean, ha habido varios momentos donde hemos abordado el tema y hemos sido extremadamente precisos, primero con lo jurídico y luego con el tema económico.

En noviembre, la Junta dijo posponer temporalmente, por un plazo de hasta seis meses que vence el 4 de mayo, la aplicación de estos lineamientos que están en el decreto, mientras se realiza el análisis técnico y legal que conducirá a la elaboración, aprobación e implementación de las reformas necesarias para aplicar adecuadamente los referidos lineamientos en el sistema.

Posterior a esto, trajimos el análisis jurídico que señalaba varias cosas. Primero, surgió aquí en el seno de esta misma Junta Directiva y se nos consultó concretamente de si el decreto

incorporaba algún requisito nuevo, algún requisito adicional que tuviera que pasar por el proceso de consulta pública, eso se hizo.

Eso se presentó el 9 de febrero y esta Junta acordó instruir la Gerencia para que, de inmediato, solicitara al Ministerio de Vivienda, consultara cuál había sido el procedimiento seguido para atender lo que se establecía en el artículo 12 el reglamento, con relación a la Ley de Protección al Ciudadano Contra el Exceso de Trámites; eso lo hicimos de inmediato. Ese es un tema de fondo del análisis jurídico que hicimos. Eso lo enviamos y entendemos, hasta la semana anterior, que el tema estaba siendo valorado.

Director Presidente: ¿Ya se respondió?

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Ya el Ministerio lo respondió?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, bueno, yo no conozco la respuesta. No sé, Ericka, si vos la conoces, pero, bueno, si ya se ha respondido yo voy a chequearla.

A lo que voy con esto es que cuando nosotros hacemos el análisis completo, determinamos que hay un tema importante y es el de cualquier requisito que se incorporara en el decreto. Claro que en la marcha uno encuentra otros detalles, pero primero hay que corregir los temas de fondo, los temas importantes.

Yo voy a buscar esa respuesta a ver cuál fue el análisis, sinceramente no la tengo a mano. Eso, en relación a lo jurídico y esas son cosas que no se abordan en las mesas técnicas, la mesa técnica no era para eso, la mesa técnica pretendía otras cosas.

Esta observación del tema legal lo hicimos saber al Ministerio. Posteriormente, la Junta Directiva también toma otro acuerdo, donde solicita, de manera concreta, que se realice la consulta pública, que se consulte a las comunidades indígenas y que, mientras se hacen esas consultas, se suspenda el decreto.

Eso sinceramente no sé si está atendido, según el registro no, pero eso está pendiente. ¿Por qué hago todo este recuento? En este tema, vamos a ver, si nosotros partimos de lo que es el subsidio, es decir, un aporte, un complemento a la solución de vivienda, uno pensaría que si la casa cuesta 15 y el subsidio es 10, para poner un ejemplo, simplemente y sencillamente el que quiere un subsidio, el que quiere construir su casa, pues debe aportar la diferencia; eso es en términos jurídicos y técnicos y si es así, es así.

Lo mismo sucedería si decidimos ponerle un tope al valor de la solución de Artículo 59 y el Estado financia hasta ahí y se pone un tope. Pero en la práctica sucede lo contrario.

¿Por qué sucede lo contrario?, porque hay familias que definitivamente ni tienen acceso al ahorro ni tienen acceso al crédito y, por lo tanto, automáticamente quedarían excluidas de

una solución y esas son cosas que en nuestra función uno tiene que considerar, por los impactos que esto podría tener para un grupo importante de la población.

Pero quiero aclarar que eso no es ni un tema jurídico ni es un tema que merezca de la decisión, estrictamente, técnica de análisis de un presupuesto o unas especificaciones y demás; simple y sencillamente es un asunto de decisión.

Nosotros, por el rol que tenemos y la misión que tenemos encomendada, no podemos simplemente decir que se hace, tenemos que considerar los impactos que esto tiene y todo este ejercicio ha sido para eso.

Esto no es para decir no se puede o sí se puede. Esto es, justamente, para aportarle a la Junta Directiva los elementos técnicos y jurídicos para la toma de decisión y, como lo señalé anteriormente, el ejercicio de ese control es competencia de la Junta Directiva y para eso hicimos los análisis correspondientes y los hemos plasmado aquí en distintas presentaciones.

Yo le solicité a Mariella, a Franco y al equipo que ha estado en esto, que los ejercicios que hemos hecho del presupuesto también se los facilitemos al MIVAH, para ver por qué tenemos una diferencia tan considerable en relación a lo que esto implica en un presupuesto.

Así que, repito, si la decisión es implementar, se implementa. Nuestra responsabilidad es señalar y advertir de lo que esto significa, desde el punto de vista de impactos para la población que tiene y accede a los servicios del sistema.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a continuar, porque la verdad cada vez tengo más dudas.

Don Dagoberto y todos los de la Administración, cuando discutíamos este tema y sacamos el acuerdo, incluso, si me permiten ,voy a citar la fecha, es el acuerdo número 4 de la sesión 66 del 2022, del 17 de noviembre. Señalamos lo del periodo de los 6 meses precisamente para poder ir al cumplimiento. Lo único es que, debido a todos los señalamientos, tanto técnicos como legales y principalmente también a los temas de indefinición, pues lo lógico era aclararlos, a fin de poder entonces avanzar en el proceso de implementación.

Incluso, en esa misma sesión que señala don Dagoberto, la misma Administración señaló que estaban por iniciar con el MIVAH una serie de reuniones de trabajo para poder ventilar con ellos cada señalamiento, técnico y legal, y a eso es a lo que ha estado esperando la Junta Directiva.

Y eso es lo primero que yo pretendo aclarar ahora que este punto por fin se ve, porque al final, por supuesto yo tengo claro y lo señalé en ese momento, que el Poder Ejecutivo puede

dictar la política pública y esa política pública no sólo por su rectoría sino porque la Ley de este Banco así lo señala, pero por otro lado comprendo, en la administración pública y el régimen dado en la Constitución de la autonomía institucional de este Banco, que nos corresponde analizar el cómo y el cuándo, y por eso procedimos a solicitar el análisis técnico y legal.

Pero como habían tantos señalamientos dijimos, bueno, es necesario reunirse con el MIVAH, que no socializó este decreto, y que ustedes aclaren cada señalamiento y vuelvo a señalar, aquellos puntos que ustedes declararon como indefinidos, es decir, que había que definirlos puntualmente y el plazo de los seis meses, don Dagoberto, era poder trabajar. Si ese proceso de socialización no se dio, para nosotros poder actuar en la implementación ocupamos de ese análisis y eso es el periodo que dimos de los seis meses.

Entonces, mi primera duda es que de lo que me están respondiendo, ese análisis, si bien se intentó por parte de la Administración hacerlo, yo no tengo claro, no sé mis compañeros de Junta, por las respuestas que hoy efectivamente tengamos claridad en cada uno de los señalamientos, en las indefiniciones y por lo que estoy viendo y las respuestas, no lo tenemos.

Vuelvo a preguntarle a la Administración, si esta Junta que recibió sus señalamientos y entre esos señalamientos nos decían que había temas que había que definir porque había indefiniciones y había temas de legalidad, de lo cual nosotros ya dispusimos uno, que era la parte de consulta, que ese es el segundo tema que traía, pero no quiero salir de este primero, vuelvo a preguntar, ¿tenemos la claridad en cada uno de los señalamientos?, ¿tenemos ya definidos aquellos que necesitaban definirse?, porque ustedes mismos lo señalaron como indefiniciones.

Mi pregunta es muy sencilla, quisiera nada más que me respondieran ¿si lo tenemos o no lo tenemos?

Director Presidente: Adelante Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Vamos a ver, todos los temas han sido discutidos y ya lo ha aclarado Mariella, pero recuerden que este decreto no es un decreto del BANHVI.

Nuestro objetivo era hacer los análisis, hacer las observaciones y hacerlas ahora. Eso ya se hizo, no están definidos porque recordemos también que en el análisis legal que hicimos quedaron dos cosas bien claras.

Uno, la aplicación de los decretos es obligatoria, en principio, viéndolo en blanco y negro, pero para ejecutar y para poner en marcha hay que hacer los análisis. Entonces, tema de fondo, ¿incluye o no el decreto alguna especie de requisito adicional?, la respuesta de los

análisis que hizo nuestra Asesoría Legal es sí, sí los incluye, por lo tanto, lo hicimos saber al Ministerio de Vivienda, por dos vías, la que hizo la Administración cuando este tema se discutió la primera vez y el acuerdo que tomó esta Junta Directiva en una segunda. Entonces, don Guillermo, la respuesta también es sencilla, ya se hizo saber sobre las observaciones que nosotros encontramos y hay aspectos que todavía no están definidos, pero no están definidos no por el BANHVI, no están definidos dentro del análisis y las observaciones que nosotros le hicimos llegar al Ministerio de Vivienda en lo que corresponde y lo que se analizó en nuestros equipos técnicos en la que participaron Mariella y Franco, y yo en un par de ocasiones.

De manera que, decir que el decreto libera el área mínima, eso no es un tema de legalidad, lo libera. Decir que el decreto, por lo que incluye, según nuestro criterio, supera el tope del Bono Familiar de Vivienda, eso no es un tema de legalidad, simplemente lo supera y entonces nuestras observaciones han ido a esa línea.

¿Cómo se corrige eventualmente?, pues ampliando la cantidad de salarios mínimos que están contenidos en el artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero para la Vivienda, pero esa es nuestra observación, aquí no hay mucho que analizar.

¿Supera el tope?, sí lo supera, a nuestro criterio y los equipos técnicos hagan el análisis, para ver por qué por un lado dicen que son 200 mil y, por otro lado, el equipo técnico dice no, son 3 millones o 4 millones.

Entonces, sí hemos abordado los temas, pero claramente hay temas que, además, no se resuelven en una mesa técnica, son temas que debemos resolverlos a alto nivel, tan es así que se le hizo llegar al Ministerio de Vivienda los comentarios en lo más relevante, porque a nivel técnico se definieron algunas cosas, pero hay cosas de alto nivel, que responden a un decreto, que responden claramente a una política pública, de la que nosotros simplemente tenemos que, uno, hacer los análisis y, dos, ejecutar lo que corresponda.

¿Hay cosas indefinidas?, sí hay cosas que están indefinidas, como por ejemplo un transitorio está indefinido. ¿Se analizó?, sí se analizó, ¿se abordó?, sí se abordó y yo soy testigo, ¿se resolvió?, no, no está resuelto y así varios temas.

Director Alvarado Herrera: Bueno, eso nos hace ver que esta Junta necesita conocer, con urgencia, qué se aclaró y qué no se aclaró, qué se definió y qué no se definió; porque yo tengo aquí tres puntos, nada más se dio la necesidad de un transitorio, pero no se dice cómo lo va a implementar el MIVAH, porque nosotros no somos los que hicimos el decreto, y que violenta el artículo 50 de la Ley 7052 y que tiene entonces que ver qué va a hacer, es

quien dictó la política y que tenemos una afectación presupuestaria que ronda un incremento, sólo en bono ordinario, del 57%.

Pero no me quiero desviar de los puntos específicos, porque aquí también está como Presidente de Junta el Viceministro y usted dice que hay señalamientos de tipo político. Nosotros también suponíamos que estas conversaciones se iban a hacer con los responsables políticos que son, al fin y al cabo, los que suscriben el decreto, pero dice, interpreto don Dagoberto, que no es así.

Yo he estado absolutamente abierto a ver los mejoramientos de política pública, pero si no hay conversaciones, si no hay aclaraciones, si no hay definiciones…; por un lado nos dicen que ya se contestó lo de la consulta pública, David me dice que él no lo tiene, el Gerente dice que tampoco, entonces yo no comprendo, yo sinceramente no comprendo si lo que se pretendía era ir a todas esas definiciones, para ver el cumplimiento, y todavía se nos dice que hay señalamientos donde el MIVAH no se ha referido.

Hay indefiniciones que no se han definido, no tenemos claro ni siquiera lo de la consulta pública, que daría incluso paso a poder analizar muchos de los temas, porque la política pública no es sólo de cumplimiento de este Banco, hay un primer piso que es el que mueve este Sistema, pero, bueno, ahí yo ahora quisiera oír qué vamos a hacer, porque yo supuse que íbamos con el MIVAH a entrar en un análisis de lo que no se hizo que fue socializar el decreto para ver el cumplimiento y ahora entonces no tengo claro ni qué señalamientos están respondidos, ni qué indefiniciones están definidas.

Y de ahí yo veo, entonces, la urgente necesidad de que esta Junta se siente y volvamos, otra vez, al análisis de cada uno, por parte de la exposición de la Administración, de ver en dónde estamos con cada señalamiento y con cada indefinición, porque yo no creo que en estas tres cosas que se nos abordan ni siquiera están definidas, pero son tres de un número considerable, yo no me acuerdo el número, pero, sobrepasaban las cincuenta.

Así que no sé, solo que don Roy quisiera aportar algo, como autoridad del MIVAH, yo lo que veo es que seguimos en un plano de indefinición y así no podemos construir política pública seria.

Voy a mi segundo tema y es en base a estos tres puntos. Se señaló que el Ministerio o el MIVAH o la parte técnica, porque parece que no estuvo la parte política, craso error, se señala que se ve la necesidad del transitorio, pero no tenemos, como nos dicen, el MIVAH no sabe cómo lo va a aplicar.

Que se tiene claro que lo señalado en el decreto violenta del artículo 50, pero tampoco tenemos claro cómo se va a subsanar y lo de la afectación presupuestaria tampoco

sabemos qué piensa el MIVAH sobre esto, ni siquiera si nos vamos a ir solo al 59 o es a todos los programas, entonces no sé, don Roy, ¿cuándo se va a definir esto?

Director Presidente: Dagoberto, a mí me parece que aquí ha faltado pericia metodológica, porque de todo lo que se ha hablado acá, la Dirección de Vivienda tiene un criterio.

Lo que nosotros esperábamos, acá en este momento, era precisamente ver ese proceso de discusión, concertación, como se le quiera llamar, para poder establecer la ejecución del decreto.

Lo que pasa es que hemos venido en una dinámica que es, estos son mis argumentos, estos son mis argumentos, metodológicamente no hemos podido llegar al punto que queremos, porque en todos los puntos hay argumentos en la Dirección de Vivienda, porque ellos hicieron ese decreto, ellos son equipo técnico, entonces, yo más bien me pregunto metodológicamente aquí ha habido un problema, no sé si de la forma en que se ha abordado este tema, yo sé que inclusive hay reuniones que se han cancelado, sin motivo aparente, o sea, creo que tenemos que ser un poquito más rigurosos metodológicamente para que esta Junta pueda tener los insumos que necesita para aplicar el decreto.

Vos sabes a lo que me refiero, porque lo hemos hablado.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, vean, yo discrepo. Don Roy, yo creo que no es un tema metodológico, un tema de metodología, perdón, si no tiene un transitorio, no tiene un transitorio.

Director Presidente: El transitorio se puede resolver perfectamente, técnicamente.

Sr. Hidalgo Cortés: Ya nosotros le hicimos saber al MIVAH que se requiere un transitorio y ahí estaba la Dirección de Vivienda, estuvo en la reunión sentado, yo lo vi, eso no lo puedo resolver yo, ni le toca al BANHVI.

Segundo, el análisis de costos lo hicimos nosotros, yo no sé si a Mariella la Dirección de Vivienda le entregó el análisis de costos de cómo llegaron, pero eso no es un tema de la metodología, es un tema de un ejercicio técnico y ¿se hizo o no se hizo?, nosotros lo hicimos. Ha habido muchas reuniones, pero, por ejemplo, y lo voy a decir directo y claro, ellos no lo dijeron, que los equipos técnicos no tuvieran claridad sobre cómo funcionaba el bono ordinario y cómo funciona el 59 y cómo funciona el ordinario, el proyecto 59 y el integral 59, fuimos a las reuniones y Franco y Mariella me desmienten si estoy diciendo algo incorrecto, ¿fue así o no fue así?

Sr. Mendoza Alfaro: De hecho, nos preguntaban…

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Nada más sí o no?

Sr. Mendoza Alfaro: Sí.

Sr. Hidalgo Cortés: Listo, entonces, perdón…

Sr. Mendoza: Sí, tranquilo.

Sr. Hidalgo Cortés: Pero ustedes ya me conocen.

Estas cosas las hemos abordado, si se requiere o no una consulta pública, nosotros fuimos claros, hay ciertos elementos que, a nuestro criterio, requieren consulta y también lo dijimos clarito, lo hemos dicho claro, aún más, se expuso en esta Junta Directiva, lo pusimos por escrito, pero eso no es un tema de la metodología.

Ese no es un tema que yo pueda resolver y así lo hemos hecho saber y aquí están ellos que saben.

Mi posición siempre ha sido, y se lo dije a Manuel en la última reunión, mi posición siempre es claro que tenemos que mejorar esto, yo estoy totalmente convencido que hay cosas que hay que mejorar, pero uno no se lanza a mejorar sin antes haber analizado los impactos que tiene.

Nosotros hicimos los análisis y, de verdad, me da mucha pena todo esto, porque estos análisis no son para decir no se puede.

Mariella y Franco saben lo que yo les dije la última vez, cueste lo que cueste, vamos a las mejoras que haya que hacer y tenemos que estar listos para hacerlo, pero definir la consulta pública no es un tema del BANHVI.

Y a mi equipo la instrucción siempre ha sido nos preparamos para salir con esto, ¿sí o no Mariella y Franco?, esa ha sido la instrucción que yo he dado, estamos listos para salir con esto con decreto o sin decreto.

Hay cosas que hay que corregir, yo estoy totalmente convencido, y esa ha sido la instrucción.

Sobre si se han cancelado las reuniones, falso, porque yo mismo lo aclaré, yo nunca he girado una instrucción de que se cancele una reunión, y aquí están Franco y Mariella.

Yo no dije cancélense las reuniones. Que hubo un problema de coordinación y pudo haber sido cualquiera de los equipos y aquí no estamos para ver de quién fue culpa, es diferente, pero mi instrucción es: se hacen las reuniones y ¿se han hecho o no?, sí se han hecho y se cancela lo que sea y se hacen las reuniones y se lo hice saber a Manuel, que por favor me avisara si es que había algún tema y lo abordé con Franco y con Mariella para que se hiciera.

También yo he mencionado, yo hubiese querido que este decreto, antes de firmarse, lo hubiéramos discutido, no se discutió, por lo que sea, por decisión, porque sí, bueno, se hizo, no pasa nada, pero ahora nos toca enderezarlo. Pero resulta que nos toca a nosotros

implementarlo, nosotros tenemos que ir al mercado y decirle señores, ahora la vivienda no va a costar un 10, cuesta 13 y el subsidio es hasta 9 o hasta 8.500, eso no es un tema ni metodológico, ni jurídico, ni técnico, es un tema de decisión.

Si nosotros queremos las casas con determinadas características, pues entonces tenemos que definir, así queremos las casas y así se hacen las casas, y se financian.

Pero tenemos que ir a decirle a la gente de ahora en adelante es así, dentro de 6 meses o dentro de un año, o dentro de 2 años y simplemente se define, por eso dije aquí en la Junta Directiva desde día 1: esto es un tema que le corresponde a la Junta Directiva en lo que le corresponde. Hay que emitir el criterio jurídico sí, ya lo hicimos; había que hacer análisis, ya los hicimos; había que definir cuál normativa y plan B, ya lo hicimos; había que hacer cálculos, ya los hicimos; y fuimos a las reuniones. Entonces, lo que yo pregunto es tenemos que definir, ¿queremos esto o no lo queremos? yo estoy convencido de que hay que mejorar, 100%, pero también tenemos que aterrizar, porque de verdad es qué desgastante es esto, estar todos los días sobre lo mismo, sobre lo mismo y sobre lo mismo.

¿Hay insumos? sí hay insumos y si se requiere consulta pública, se requiere consulta pública, hay que hacerla, y si no se requiere, entonces yo también quiero saber dónde está el análisis que dice que no hay que hacer consulta pública, porque nosotros dijimos que hay que hacerla, ese es el criterio de la asesoría jurídica.

Ahora, si la Junta hoy toma la determinación de que hay que hacerlo, tenemos que hacerlo y mi equipo sabe perfectamente cuál es mi instrucción y cuál es mi línea de trabajo y así ha sido desde el día uno.

Entonces, don Roy, yo no creo que sea un tema metodológico. Manuel ha estado en las reuniones, por lo menos en las que yo he estado, ha estado, yo no sé si en las otras han estado, sí, yo creo que sí. Eso es lo que yo creo, pero tenemos que aterrizar.

Director Presidente: Lo que yo creo don Dagoberto, es que esto vamos a tener que retomarlo de urgencia, en otro esquema que sí tiene que ver con metodología, entre MIVAH y BANHVI, para realmente poner los puntos sobre las íes, porque yo concuerdo un poco y aquí estamos casi que en el mismo punto en el que estábamos en noviembre, entonces vamos a tener que verlo de una manera distinta y de urgencia, en un “sprint”, pues, en los próximos días, no hay de otra.

Sr. Hidalgo Cortés: Listo, no hay ningún problema, mi equipo está listo y va a estar, y esto es absoluta prioridad.

Si a mí me preguntan costos, ahí está el análisis, si me dicen que hay requisitos nuevos, ya hicimos el análisis, ¿cuál es el criterio jurídico?, ya está entregado el análisis, ¿impacta a todos los programas?, sí impacta a todos los programas, ahí está el análisis.

Es que yo no sé qué más tenemos que aterrizar con esto, esto es un tema de decisión. Ahora, que la técnica o la metodología para haber sacado el decreto de pronto haya requerido de unas mejoras, ese es un tema y yo voy a decirlo directamente, no es un tema de este órgano, nos toca implementarlo.

Si a mí ustedes hoy me dicen: miren, queremos las casas, lo hacemos, es decisión de esta Junta Directiva, quieren casas con otras características, se hacen, pero yo sí debo advertirle a la Junta Directiva que no cuesta 9, cuesta 13, porque entonces cuando empiecen las familias a decir que es que no tienen acceso porque no hay crédito y efectivamente hay un grupo de la población que no tiene crédito, pues entonces ese es el efecto.

Cuando tengamos que decir la ubicación de algunos terrenos en zona rural ya no tendrían acceso, usted me corrige Mariella si estoy incorrecto, porque ustedes son los técnicos y eso es lo que yo tengo en mi análisis, si esto nos excluye una familia que tiene su lotecito en Corredores ¿lo excluye?, sí lo excluye, lo excluye. Mi obligación, es decir, ese está excluido por esta y esta y esta razón.

Entonces, don Roy, claro que podemos retomarlo, podemos empezar mañana mismo, podemos trabajar sábados y domingos, si es necesario; nosotros nos arreglamos a lo interno para sacar esto adelante, pero, de verdad, es muy desgastante estar sobre lo mismo, por un tema que claramente tiene tres, cuatro aspectos importantes de definición que tenemos que aterrizar.

Entonces entrémosle, le voy a pedir a Walter que, por favor, tome las medidas internas necesarias para que nos integremos de inmediato a ese a ese trabajo; si hay que hacer un cambio metodológico estamos 100% abiertos.

Director Presidente: Eso es lo que hay que ver, porque, vamos a ver, no tenemos suficientes insumos para tomar una decisión ahorita.

El decreto está vigente, hay un acuerdo de noviembre, no hay suficiente dato concluyente. A mí sí me parece que hay un tema ahí metodológico que no se ha estado trabajando.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, yo quiero ver cómo aterrizamos. Ejemplo, con relación a la consulta pública ¿qué más hace falta?

Director Presidente: Ese ya está respondido, no sé por qué no lo ubicamos, pero yo sé que se está respondido. Otros temas técnicos, yo estoy seguro que nos sentamos y nos…

Sr. Hidalgo Cortés: Okey, para efectos de la Junta, porque aquí hay miembros de Junta que saben que analizamos el criterio legal y la Junta tomó un acuerdo, parte de la Junta y se dijo, hágase la consulta pública, entonces, yo no sé qué más hace falta de ese tema concreto,

El tema del artículo 50, no es que lo viola, no es una violación al artículo 50, no es una ilegalidad, el tema es que los cálculos con los que establece el decreto nos llevan a una vivienda de interés social que tiene otro valor, el que sea, eso no es antijurídico y tampoco requiere más definición, lo supera y eso es claro y ya está claro, lo hemos discutido.

No sé, qué podríamos hacer en un equipo técnico, no sé, obligarlos a que nos construyan una vivienda con otras características, que nos diseñen, que nos pongan una propuesta, para llevar el artículo 50.

Yo estoy convencido, sin ser técnico, que no es posible, porque el tema del artículo 50 no es de ahora, viene desde el IVA, desde el incremento del costo de materiales; ya eso lo sabíamos desde antes, al punto que estamos en el tope y toda esta Junta sabe que estamos en el tope, lo hemos discutido ampliamente.

Sobre estos dos aspectos ¿qué más requerimos?

Director Presidente: De todo eso hay un criterio, Dago.

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Qué le falta al BANHVI con relación al artículo 50 que supera el monto?, no nos falta nada, lo supera.

Yo no sé qué más podemos analizar con relación a eso, si lo supera, lo supera. Entonces, qué le decimos a una familia en Corredores, le damos un subsidio 8.5 pero la casa vale 13, ponga 3, ponga 4 y si no los tiene pues entonces no puede tener acceso a la vivienda, porque no podemos financiar una casa a medias.

A donde yo quiero llegar es que hay temas que ya están claros, que ya han sido discutidos, entonces yo no sé si en una reunión vamos a poder resolver lo del artículo 50.

Director Presidente: Es que aquí tenemos un lado de la moneda, Dagoberto, o sea, aquí hay un lado de la moneda.

Sr. Hidalgo Cortés: Claro don Roy, yo estoy de acuerdo, pero es que en esta sesión estamos nosotros, no está el MIVAH, entonces yo sugiero que traigamos al MIVAH y que nos presente también sus análisis.

Director Carazo Campos: Por supuesto.

Director Presidente: Para eso eran, precisamente, para eso eran esas sesiones Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Claro, don Roy, yo estoy de acuerdo, pero yo he ido a las sesiones, yo he ido a las sesiones, yo voy, yo me involucro en estos detalles operativos, está aquí el equipo que sabe, yo me meto a revisar las matrices yo les tiro línea, yo les digo: señores, tomen el control de la situación, pero ocupamos la contraparte también.

Director Presidente: Ahí siempre ha estado,

Sr. Hidalgo Cortés: Yo no digo que no está la contraparte.

Director Presidente: Retomemos eso, porque no puedo entender cómo no hemos podido…

Sr. Hidalgo Cortés: Sentémonos aquí y veamos nuestros análisis y veamos todos completos. Y yo no quiero, de verdad, que se sienta que es yo tengo resistencia a esto, porque si aquí hay alguien convencido del cambio y convencido de los problemas soy yo, y por eso muchos cambios, y eso no es un tema de ahora y no es un tema de este decreto.

Ya lo señalé anteriormente, sin decreto yo tiré algunas líneas que a muchos no les gustaron, pero si no lo hubiéramos hecho hoy estuviéramos llenos de más problemas de otra naturaleza.

Mi tema es, si la casa cuesta más, cuesta más y sólo hay una forma de resolverlo, si nosotros queremos tener un subsidio que sea suficiente a lo que vale la casa y sólo hay un camino, no hay otro, nos toca proponer un proyecto de Ley para decir que no son 30 salarios mínimos, sino que son 40 o 45, esa es la salida.

Ahora, ¿eso es viable en este momento, es viable ante la situación económica y fiscal, es viable en el momento que vivimos?

Directora Barrantes Castegnaro: No nos toca a nosotros decidirlo.

Sr. Hidalgo Cortés: No nos toca a nosotros decidirlo. La decisión es ¿hacemos el cambio?, eso es. Pero don Roy podemos hacerlo, yo estoy totalmente convencido, nosotros estamos listos.

Director Presidente: Nos va a tocar, nos va a tocar y nos va a tocar resolverlo la próxima semana.

Sr. Hidalgo Cortés: Okey.

Director Presidente: Don Guillermo, ¿tal vez cerramos con usted?

Director Alvarado Herrera: Yo por lo menos quisiera cerrar, don Roy y don Dagoberto, expresando mis inquietudes, en la búsqueda de que ustedes, en ese carácter de urgencia, que usted ha señalado, se vea claramente el análisis que, creo, por lo menos, era el espíritu de esta Junta.

Yo aspiro a que los señalamientos y las indefiniciones, tanto técnicas como legales, se aborden y se definan, aun cuando, en algunas no se establezca un consenso o un acuerdo y que entonces nos toque ventilarlo aquí en la discusión con la parte política del MIVAH que aquí por dicha está representada por don Roy.

Pero si tuvimos unos señalamientos técnicos y legales y en esos señalamientos se hablaron de indefiniciones, yo lo que pensé que habíamos quedado claros era que se iba a trabajar con el MIVAH, para poder lograr hacerle ver al MIVAH cada uno de esos señalamientos y la necesidad de definir esos puntos.

Así que, si me lo permite, don Roy, ese es el primer punto que yo quisiera saber, incluido si ustedes no llegan a un entendimiento y entonces tengamos que verlo en esta Junta Directiva y ver qué vamos a hacer.

El segundo tema tiene que ver con, por lo menos los tres temas que aquí apunté, que me parecen necesarios de definir, es ¿cómo se va a señalar lo del transitorio y la definición del mismo?, ¿cómo vemos el mecanismo del artículo 50?, porque cuando señala lo que se contrapone es algo muy sencillo, se aplica bono ordinario como se establece el mecanismo que ha tenido el Banco para la fijación del bono ordinario es calcular el costo de una casa de 42 metros, según la directriz 27 y ese costo es lo que establece el bono ordinario.

Debido a los incrementos de los últimos meses, ese bono ordinario llegó al máximo que nos da la Ley y aquí discrepo conque la salida sea una reforma legal, porque eso toma su tiempo y la implementación del decreto es, como se señaló, inmediata.

Aquí lo que tenemos que ver con el MIVAH, don Roy, es si efectivamente esto sólo va a ser para el 59 o si en el caso de considerar el bono ordinario ¿qué vamos a hacer con el incremento de precios?, porque si a mí me dicen que una familia tiene que aportar la diferencia del cálculo, aun cuando el diseño nos diga que no son 13 sino 12,5 u 11, aquí el tema es que de lo que yo conozco este tipo de familias no tiene para aportar y eso provocaría que en nuestro principal programa, que es construcción en lote propio, la gente entonces no pueda tener acceso real al bono.

El otro tema es la afectación presupuestaria, porque si se mantiene, don Roy, según lo relatado aquí, esa afectación, sí necesitamos igualmente saber ¿cuál es el criterio de las autoridades?

A nosotros nos corresponderá decirle lo que puede provocar esto pero, al final, si así lo quiere el actual Gobierno yo no veo ningún problema, el problema lo tendrá el Gobierno. Todos estamos aquí muy crecidos para saber de lo que estamos hablando. Dejo entonces patente, ante ese espíritu de urgencia que señala don Roy, de la necesidad de que se reúna

la parte administrativa de esta institución con el MIVAH y podamos tener la próxima semana, ojalá, o a más tardar la siguiente, todo clarificado, incluido en lo que no ha llegado acuerdo para poder identificar, por parte de esta Junta, ¿qué cosas vamos a implementar?, ¿qué cosas no podríamos implementar? o de implementarlas, por lo menos yo sí señalaría el por qué creo que no debería de implementarse y poder ir al cumplimiento del decreto. Gracias.

Director Presidente: Gracias don Guillermo, ese era el espíritu, siempre ha sido el espíritu desde noviembre.

Dejemos este punto aquí, si son tan amables todos y todas, para ver si continuamos con el próximo punto.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo lo que sí me gustaría es ver si de aquí a que terminamos es posible que veamos esa respuesta, me parece urgentísimo que conozcamos la respuesta del Ministerio.

Sr. Hidalgo Cortés: Voy a rastrearla.

Director Presidente: Sí, yo ya pregunté también.

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Ya preguntó?

Director Presidente: Sí.

[Se retiran de la sesión los funcionarios Salas Rodríguez y Mendoza Alfaro]

****

5° <u>Propuestas de las señoras y los señores Directores</u>

Director Presidente: Marcos, el siguiente tema directores, adelante.

Director Carazo Campos: Gracias, Roy. Entre los temas que tenía era preguntar por la respuesta, pero le decía a doña Lina, porque bajo eso tenía una idea, una solicitud para los miembros de la Junta, pero basado en eso, Roy, mejor esperaría que veamos la respuesta para solicitar el acuerdo que yo quería plantear, en esos términos.

Ahora, tomando ese tema, a mí sí me gustaría compañeros y no sé cómo lo planteamos, pero me preocupa ese tema del artículo 50 que en algún momento ya lo había analizado y yo no sé si don Roy, eso lo podemos solicitar como criterio legal a legal externo o cómo lo podemos abordar, pensando en que llega mayo y que necesitamos ir buscando ya las soluciones de todo este tema o si esperamos esta mesa de negociación o análisis técnico legal en MIVAH debido a que nos queda muy poco tiempo que es la otra semana.

Me preocupa un poco ese tema porque yo creo que todas esas cosas deberían haber estado claras, como usted dice, hace rato.

Tenemos mucho tiempo en esto, ese tema yo creo que es importante que lo abordemos y no sé cómo se haría, pero sí me gustaría tenerlo claro, entonces, no sé Roy, si lo podemos ver de alguna manera.

Y el otro tema que yo sí quería sacar a colación, don Roy, era el tema de las sesiones extraordinarias.

Yo, de verdad, que esta sesión que se canceló, con todo respeto, un mes donde no tuvimos dos sesiones por Semana Santa y una sesión por día libre, tres sesiones que no hubieron, y yo mandé una lista, la dije en las sesiones anteriores, tengo una lista de como 20 puntos que he pedido en reiteradas ocasiones y todavía la tengo, se la pasé a Dagoberto, tengo un cuadro en Excel de todos los 20 puntos que tengo y muchos que todavía faltan, que hay una lista de prioridades, don Roy, con todo respeto, que se diga que no hay puntos para hacer una sesión extraordinaria y sin habernos consultado, por lo menos hablo por mi criterio propio, no sé el de los compañeros, si piensen igual o no, pero yo creo que lo mínimo era habernos consultado a nosotros, porque hay muchos temas, quedaron temas botados de la sesión ordinaria pasada.

Hoy vemos temas con plazos atrasados, con informes vencidos, muchas cosas que hay pendientes, un montón de cosas que ver, las entidades pidiendo pago, las entidades pidiendo ajustes de precios, hay montones de cosas que ver, que esta Junta Directiva debe resolver inmediatamente.

Además de los temas que hemos hablado, como este tema importantísimo, que lo pudimos haber abordado la sesión pasada, yo tengo mucho que decir de este tema, pero no lo quise hacer ahorita para no alargar esto y creo que es importante que lo hubiéramos visto en esa Junta, como una extraordinaria, que es un punto importantísimo de debate, de consulta entre nosotros y demás, y yo siento don Roy que, con todo respeto a su persona y el respeto que me merezco, que lo mínimo fue habérsenos consultado.

Como la ocasión anterior lo dije, igual, cuando se decidió no hacer Junta, que tampoco se nos consultó, que la decisión ha sido unilateral del señor Presidente y no sé si el señor Gerente, que no está, quería preguntarle si él tomó la decisión, ahorita se lo pregunto, porque creo que aquí todos nos merecemos un respeto.

Y don Roy, se lo dije una vez, usted es el Presidente, fue nombrado porque así nosotros los compañeros, todos, lo decidimos, pero yo creo que, como miembros de Junta, todos tenemos la misma voz y el mismo voto y, por lo tanto, tomar la decisión usted señor

Presidente con el Gerente y sin no tomarnos a nosotros el parecer, por lo menos a mí, siento que no está bien, así como nosotros siempre, creo, que mantenemos el respeto, el respeto en esas decisiones, yo si le pediría que para las próximas nos tome a nosotros en cuenta, por qué, porque tenemos voz y voto acá en esta Junta Directiva, somos un órgano colegiado y además de eso cada uno tiene muchos puntos que quiere ver, pertenecemos a un nombramiento y tenemos que darle honor a muchas cosas que creemos que tienen que salir lo más pronto posible.

Y si ustedes toman la decisión y creen que no hay cosas importantes, creo que los demás sí creemos que hay cosas importantes.

Yo sí quería que ese punto hoy quedara claro y pedirle al señor Presidente que, en lo oportuno, tenemos un chat, tenemos correos donde nos puede consultar a cada uno si hay temas que creemos importantes y analizarlos como equipo, que somos, de trabajo y creo que todos estamos aquí por un bien común.

Con todo respeto se lo digo, don Roy, creo que la decisión que se tomó, nuevamente, que se toma nuevamente porque no es la primera vez, creo que es como la segunda o tercera vez que se toma una decisión como esta, pues no fue consensuada y no fue puesta en análisis de los demás miembros de Junta.

Así que yo si quisiera dejarlo claro y pedirle que, ojalá, que los atrasos que haya hoy en día, por cosas cuando no de tiempo para ver algunas cosas, se analice este tipo de cosas cuando se dice que no haya sesiones extraordinarias.

Yo estoy de acuerdo, si no hubiera nada que ver importante, nada que analizar, que no haya juntas extraordinarias, estoy de acuerdo, no tengo ningún problema en eso, pero hoy en día, tenemos problemas con Ivania, La Flor, tenemos problemas con Miravalles, no hemos contestado nada.

Tenemos problemas con montones de proyectos que todos los compañeros nos hemos preguntado, tenemos problemas con pagos, tenemos problemas con el proyecto del decreto, o sea, hay muchas cosas pendientes y nada más decir no hay nada importante, no hay nada importante que ver cuando hoy, vean lo que pasó, nos dimos cuenta hoy, de que lo del decreto está a medias, ni a medias, no está iniciado, o sea, eso el jueves pasado lo hubiéramos podido ver y todavía tuviéramos más días de plazos para avanzar.

Esa es mi humilde opinión, lo digo con mucho respeto, como le digo, estoy opinando por mí persona, no sé los demás si piensan igual o no, pero yo sí quería dejarlo de acotación don Roy, como se lo digo, porque creo que hay muchas personas afuera esperando resoluciones nuestras, hay muchas personas afuera esperando que nosotros demos

respuestas, hay muchas personas esperando que le autoricemos pagos, hay gente esperando que le contestemos correspondencia, hay gente esperando que acuerdos que hemos tomado se pongan en práctica, y nosotros hoy decimos: no hay nada importante que ver en una sesión extraordinaria.

Creo que no es cierto, creo que hay muchas cosas importantes que ver, creo que hay muchas cosas importantes que sacar y muchas personas, entidades, desarrolladoras, personas que necesitan un bono hoy están esperando hace meses que le aprueben un bono Artículo 59 y ahí está dando vueltas y no puede venir a la Junta porque tenemos otras cosas que ver y creo que todas esas personas se merecen una respuesta y esa respuesta la damos nosotros solo los lunes o la sesión extraordinaria que vengamos.

Quería aportar eso y esperar que analicemos, en conjunto, para próximas reuniones extraordinarias, si realmente hay temas, que tal vez para usted don Roy no son importantes, pero para los demás miembros de Junta sí son importantes y me gustaría que los agendáramos. Muchas gracias.

Director Presidente: Gracias Marcos. ¿Con respecto al primer tema que mencionaste era un criterio legal?

Director Carazo Campos: Sí, disculpá, no sé, no soy abogado, pero pregunto porque si la Ley dice que no podemos pasarnos en artículo 50 de 30 salarios, si mañana aplicamos el decreto, ahora en mayo y el monto que nos dé, que nos presenta X profesional, porque yo le analizo la casa y le digo si ocupa una casa así y así, y me da 14 millones y yo la presento, se pasa los 30 salarios entonces estaríamos incumpliendo la Ley.

Sr. López Pacheco: Se dan los 30, hasta 30 se pueden dar.

Director Carazo Campos: No, por eso, pero si le pasa de los 30 salarios.

Sr. López Pacheco: Hay un aporte.

Director Carazo Campos: Correcto, pero si la familia no puede dar el aporte, no le puedo dar el bono.

Sr. López Pacheco: No hay bono.

Director Carazo Campos: Exacto.

Director Rojas Jiménez: Habría que proponer una reforma al artículo 50 y se envía a la Asamblea Legislativa.

Director Carazo Campos: Por eso, pero no lo podés hacer porque eso tiene que ir a la Asamblea Legislativa.

Director Rojas Jiménez: Sí, se hace el proyecto.

Director Carazo Campos: Lo que yo quería saber es qué aplicaría en este momento, si mañana entra a aplicar el decreto y nos comienzan a llegar casos como estos, en este sentido. Me genera la duda de qué pasaría, nosotros como Junta qué implementaríamos.

Yo pensaba que, a hoy, como dice don Roy, deberíamos tener un reglamento de cómo se aplica el decreto y esto y lo otro y todo lo demás. Pensé que esto iba a salir de las reuniones MIVAH-BANHVI. Al ver hoy que no tenemos nada, me preocupo más y creo que nos ocupa más el trabajar en esto.

A mí sí me gustaría saber ¿qué podría pasar en este caso? y no sé, doña Ericka tal vez o don Gustavo, nos pueda inducir un poco en este tema y qué opinión tienen, porque a mí sí me cala, y saber qué haríamos nosotros.

Tampoco meternos, hemos hablado de no meternos en un tema de ilegalidad porque no podríamos aprobarlo, porque iríamos por encima de la ley, entonces yo no sé si un decreto va por encima de la ley o no, creo que no, pero entonces a mí sí me gustaría saber, en ese sentido compañeros, qué pasaría.

No sé si Erika o Gustavo tienen alguna posición con respecto a eso.

Sra. Masís Calderón: Bueno, para mí la norma es más clara. No podemos hacer lo que no permite la ley, no podemos hacer una consulta porque nos van a decir la ley establece que ese es el tope, entonces, para que podamos dar algo más mayor a eso, pues tiene que haber una reforma de ley.

Ahora, lo que se refería a don Dagoberto en el punto anterior, hace un rato, era que no estamos violentando, o sea, que el artículo 50 dispone el tope.

Ahora, con este decreto lo que nosotros estaríamos señalando es que está por encima de eso, y que no podríamos dar más de eso, porque la ley es clara y está ahí.

Ahí la única forma es dar lo que establece, o sea, con el tope establecido y la diferencia tendría que ser cubierta por cualquiera, por las partes, una forma que señaló don Dagoberto con créditos o demás. Y si no, igual, si queremos dar, o sea, dar todo el monto completo, tendría que haber una modificación de la ley.

Director Presidente: Continuamos compañeros.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita antes.

Director Presidente: Adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Con respecto a eso. El decreto, por un lado, nos obliga a que la vivienda tenga tales acabados y todo el asunto, la ley, por otro lado, nos dice, no más de 50 salarios, entonces no podemos aplicar el decreto, o sea, cómo aplicamos el decreto y decirle a la gente: su casa tiene que ser así, así, así de ahora en adelante, pero no le

podemos dar el bono que necesita o ese monto. Estamos clarísimos que, al aplicar el decreto, no podríamos que las familias que vemos hoy en día, de dos salarios, bueno, de dos salarios, vayan a poder tener vivienda, por más lote.

Y segundo, si el lote no está ubicado donde dice el decreto tampoco, o sea, esas serían las…, porque podríamos hacer, si aplicamos decreto, la ley no nos permite ir más, no podemos ir arriba de los de los 30 salarios; entonces estamos en un callejón sin salida ¿no es cierto?, no sé, el que guste responderme, con mucho gusto, por favor.

Sr. Hidalgo Cortés: No, no, vean, ya lo dije ahora clarito, el monto máximo del bono ordinario está establecido en la ley, es hasta un tope, ya estamos en el tope.

Cualquier vivienda que se pretenda financiar, por encima de ese tope, tiene que ser financiada complementariamente al subsidio, con cualquiera de los mecanismos que ya hoy funcionan.

Hoy una familia se puede postular en una vivienda que no cuesta 9 puede costar 20, es más, se puede postular en una vivienda si quiere que cueste 68 millones de colones, que sigue estando en el tope de interés social, la diferencia es que el Estado le da hasta un determinado monto y la diferencia tiene que tiene que aportarla.

Por eso dije ahora, esto no es un tema jurídico, es un tema operativo y así funciona con decreto o sin decreto; cualquier familia que se postule por encima de…, tiene que tener algún mecanismo adicional para completarlo, eso es lo que señalaba.

Por eso también dije que nosotros desde acá no podemos dejar, no podemos desconocer los impactos y no podemos desconocer de la realidad de un grupo de familias, de un segmento, ¿correcto?, que no tiene acceso al crédito, no porque no quieren, simple y sencillamente el Sistema no está hecho para aportarle a ese segmento, no califica.

No es un tema jurídico, es un tema de realidad nacional, de capacidad de pago, de alto nivel de endeudamiento, de normativa prudencial de la SUGEF para los préstamos que casi que obliga a las entidades a no prestar ahí, porque tienen que crear más estimaciones y de los altos niveles de informalidad que hay en el país, más del 50%.

Nosotros podemos tener toda la buena intención de que esas familias tengan un crédito, pero, por otro lado, tenemos que saber si realmente en el mercado existen mecanismos para que tengan crédito.

Si no existen, no es que no tienen derecho al subsidio, claro que tienen derecho, pero no podemos dar el subsidio para que financien media casa, tiene que ser completa; entonces el Sistema los excluye, el Sistema en general, no el BANHVI, el Sistema en general los excluye, eso es una realidad.

Esto no tiene nada que ver con… no es del decreto, no es que el decreto los excluye, es que así es, así es, hoy funciona así.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, no, no, perdón, yo entiendo, estoy clarísima de todo lo que has dicho, porque los has dicho y lo has repetido.

Lo que quiero decir es que, en este momento, ante esta realidad, aunque, digamos, ay sí apliquemos el decreto, que ya sabemos, de antemano, que estamos excluyendo cualquier cantidad de gente y estamos excluyendo precisamente la gente a la cual debemos atender, para eso se creó la ley, para atender a las familias de más bajos ingresos y, precisamente, iríamos contra la misma lógica a los principios de la ley, entonces, estamos entre la espalda de la pared.

A nosotros, de pronto, nos pone en una situación súper difícil este asunto y yo también creo que, como país, el país pobre, no estamos como para….

Director Presidente: Ah, no habías terminado, adelante Marcos.

Director Carazo Campos: Aprovechando que llegó don Dagoberto, quería consultarle don Dagoberto…

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, a eso salí, a ver lo de la respuesta.

Director Carazo Campos: Sí, no se preocupe. Me preguntaba, porque don Roy nos dijo que no había sesión extraordinaria porque no había puntos para una agenda.

Mi persona a usted le pasó, personalmente, una lista con unos 20 puntos que son para agenda extraordinaria, en algún momento se lo dije, porque sé que las ordinarias cuestan y creo que don Guillermo ha pasado listas, doña Eloísa también. Mi pregunta es, don Dagoberto, teniendo tantos puntos, ¿usted fue consultado, usted dijo que no había puntos? o no sé, me gustaría saber, porque creo que aquí todos tenemos la misma voz y el mismo voto como para poner puntos en una agenda.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, que dicha, yo hubiera preferido que ese tema lo tocáramos en otro momento. Podemos…

Director Carazo Campos: No, no, dígalo, dígalo, sin problema.

Sr. Hidalgo Cortés: Esto es un tema de planificación. Yo he señalado, no ahora que se suspendió una sesión o dos o las que sean, este tema lo señalé desde el día uno que llegué a este Banco, tenemos que planificar mejor nuestras sesiones.

Segundo, he señalado que no es eficiente para una Administración y lo he dicho abiertamente a todos los miembros de Junta, no es eficiente para una Administración estar sesionando dos veces por semana, y ustedes saben que es así, no es eficiente.

Y tercero, no es que no hay temas, siempre hay temas, nosotros nunca hemos podido decir: la cancha está limpia como para no reunirnos.

Lo que yo siempre he señalado es que tenemos que hacer cambios en la metodología en la cual nosotros planificamos nuestras sesiones de Junta Directiva, para enfocar más las sesiones.

Eso ha sido mi posición siempre, incluso mi posición siempre ha sido, cuando nosotros llegamos aquí a la sesión de Junta, que tenemos que concentrarnos en los temas que tenemos para la sesión de Junta, no dispersarnos, agregando, quitando, moviendo. Yo por lo menos creo que eso no está bien y los he señalado siempre, no ahora.

Diferente es decir que el Gerente o la Gerencia dijo que no hay temas para ver; yo nunca he dicho eso.

Yo sé que ustedes tienen un chat, en el cual yo no formo parte y no tengo por qué formar parte, y ustedes se cruzan temas.

Don Roy, cada vez que ustedes le piden algo, inmediatamente me lo hace saber, me manda un correo me dice Dagoberto analice todo, tenga esto, porque esto es importante y vamos coordinándonos, no ha habido ningún problema.

El Presidente de la Junta me ha dicho: mire, fulano quiere estos temas Dagoberto, priorizalos. Inmediatamente me reúno con los subgerentes y los vemos, como hice con la lista que usted me hizo llegar.

Si la pregunta concreta es, ¿Dagoberto, usted dijo no hay temas para la Junta? Yo no dije eso. Yo no he dicho no hay temas para la Junta, claro que hay temas, es cuestión de irnos a leer todos los acuerdos de Junta Directiva, todo lo que surge de cada sesión, todo lo que ustedes me piden, incluso aparte.

Yo creo que en lo que tenemos que ponernos de acuerdo es en la forma, en cómo manejamos esto para enfocar más en los temas estratégicos y eso también lo he señalado siempre.

Intenté una vez tratar que la Junta reciba los informes, estudiemos los informes y lleguemos aquí a hacer observaciones a los informes para ver cómo avanzamos un poco más rápido. En algunos momentos lo logré, en otros no, pero esa es mi posición.

Si ustedes me preguntan a mí, ¿Dagoberto, es conveniente, estar sesionando dos veces por semana?, tengo que decirles, sinceramente, que la Administración, porque lo he discutido con los subgerentes, es complejo, pero eso no es porque no haya temas, temas siempre hay, si fuera por temas sesionaríamos cuatro veces por semana, pero también ocupamos enfocarnos en los temas importantes…

No sé si le aclaro su duda.

Director Carazo Campos: Yo estoy de acuerdo, Dagoberto, pero usted habla de eficiencia y eficacia y ser más ágiles, pero eso yo creo que tiene que aplicarlo la Administración primero, para poder ser nosotros más eficientes y más ágiles acá.

Sr. Hidalgo Cortés: Así es.

Director Carazo Campos: Cuando uno se da cuenta que hay un montón de gente esperando desembolsos que no los han hecho, porque no han venido a Junta, porque tienen dos meses, tres meses, hasta más de estar esperando ahí y que aquí no llega y después decirles que tienen que esperar hasta el próximo lunes para verlo, esperando tres meses, yo creo que eso no es justo decírselo a la gente.

Entonces, disculpame Dagoberto, pero eso no, yo creo que como usted dice, si tuviéramos la cancha limpia, no veo problema ninguno, pero hoy en día, si le sacamos un listado y le sacamos la cantidad de acuerdos que están sin responder, la cantidad de cosas pendientes de entregar, la cantidad de recursos de ejecutar, la cantidad de cosas que están pidiendo entidades desarrolladoras, yo creo que no terminaríamos viniendo no sé cuántos meses todos los días a sesiones. Entonces a mí me preocupa que usted hoy diga eso, porque entonces ¿qué le decimos a la gente? Llegan informes a FOSUVI y uno ve informes contestados hace dos meses, el informe técnico y dos meses después viene aquí…

Sr. Hidalgo Cortés: Sí.

Director Carazo Campos: Entonces imagínate la magnitud de las cosas con este tema y cuando usted me dice a mí, ahorita, que a usted le gustaría hacer las cosas diferentes, pues tiene que empezar por la Administración, para pedir que aquí la Junta Directiva sea diferente.

Si abajo no son eficientes ¿cómo vamos a ser eficientes aquí y rápidos y técnicos? y disculpá, porque yo sí me leo todas las cosas Dagoberto, ahí te discrepo totalmente, porque yo soy de los que me siento a leer con punto y coma los informes, y aquí he venido a preguntarles a los departamentos técnicos un montón de cosas que no han sabido ni contestar y usted mismo lo sabe.

Entonces, aquí podemos ser más ágiles, claro, pero que vengan entendidos y que vengan a saber que lo presentan, porque a veces no saben ni lo que presentan y a veces no se acuerdan de un acuerdo pasado que les preguntamos, entonces yo no estoy de acuerdo con eso que vos me estás diciendo, disculpá, pero creo que queramos hacer las cosas más rápidas sería genial, pero los proyectos deberían venir más específicos, más justificados, presentan pagos de ajuste de precio sin una justificación alguna, entonces decime.

Yo creo que eso no es tan cierto, Dagoberto, yo creo que eso no es tan cierto lo que usted está diciendo y yo sería de los más contentos que esto fuera más ejecutivo y que en una sesión pudiéramos ver 20 o 30 temas y mucha gente pudiera salir satisfecha y contentísima con nosotros, con el Banco, con la Junta Directiva. Pero usted sabe que no se ha podido con la Administración, porque usted mismo lo ha hecho, usted tiene que ver desde un bono allá en FOSUVI para que lo aprueben, para que lo emitan y usted mismo tiene que meterse en todo eso, usted mismo lo sabe. Entonces, Dagoberto, si la Administración no es eficiente nosotros no podemos ser eficientes aquí en la Junta Directiva, porque no llegan las cosas con tiempo.

Sr. Hidalgo Cortés: Claro.

Director Carazo Campos: Añadido a eso, no hacer sesiones extraordinarias cuando hay un montón de personas necesitando hoy pagos, necesitando la casita de bono allá, un Artículo 59 que tiene no sé cuánto que no llega aquí, o sea, no es justo que digamos, mirá, tiene que esperarse 22 días, porque hasta los 22 días hay sesión.

Sr. Hidalgo Cortés: Bueno, ¿puedo don Roy?

Director Presidente: Bien rápido don Dagoberto, para no entrar en… para no atrasarnos.

Sr. Hidalgo Cortés: A mí me gustan las cosas hablarlas directo; no me gusta andar por las ramas. ¿Cuál es la pregunta concreta?, la pregunta es ¿si el Gerente dijo que no hay temas para Junta?, yo respondí: yo no dije eso; y fui claro ¿sí? Eso es diferente a lo otro y yo coincido con usted, perdón, si no me, perdón, si no me expliqué bien, yo no estoy diciendo que es un problema de la Junta, no es un problema de la Junta.

Pero si yo tengo que estar aquí lunes; miércoles preparando jueves, jueves en Junta y viernes preparando lunes, claro que eso nos genera mucho problema.

Pero eso no significa que no hay temas, claro que hay temas, ustedes lo saben, ustedes me dan muchos temas siempre para ver, pero si la pregunta concreta es esa, la respuesta mía concreta y directa es no, la Gerencia no ha dicho que no hay temas.

Director Presidente: Mariana me pidió la palabra. Doña Mariana.

Directora Grillo Espinoza: Compañeros, yo tengo una duda. Bueno, con respecto a lo que está hablando don Marcos, de la sesión extraordinaria, a mí me preocupó un tema de que tal vez estemos viendo puntos ordinarios en sesiones extraordinarias, entonces, con respecto a eso, me gustaría saber desde la parte legal, tanto a Ericka como a don Gustavo, nos aborden el tema, porque nosotros no queremos caer en un tema ilegal acá y, pues, estamos para seguir lineamientos.

Director Presidente: No sé si desean decir algo, o hacer mención a algo que ya vimos.

Sr. Flores Oviedo: Bueno, vamos a ver, esto lo conversé con algunos de los señores directores, a raíz de la situación que se generó el jueves pasado y por, obviamente, las razones que se tomaron para no sesionar.

Hay un tema muy claro y esto yo lo he señalado en una y no en esta Junta, lo he señalado en otras Juntas, aunque no sea de recibo y tal vez ahí se refiere a lo que dice don Dagoberto de planificar y trabajar en las sesiones de una manera eficiente.

¿Qué implica esto? Este Banco hizo una inversión gigante por una asesoría de Gobierno Corporativo a una compañía y en esa consultoría se nos dijeron, precisamente, una serie de situaciones que, desde la Alta Dirección (que es esta Junta Directiva), venían generándose de manera incorrecta.

Hicimos una inversión a la cual nosotros hoy no respondemos. Hemos venido diciendo que convocamos una sesión ordinaria y 10 minutos antes de que inicie esa sesión estamos apenas recibiendo información para que ustedes tomen decisiones o para que uno pueda asesorar, advertir o recomendar.

Vean un tema tan delicado como lo de la Contraloría ¿verdad?, que hoy estamos en el aire con ese tema. Entendemos todo lo que hay dentro de esto, pero lo de la Contraloría lo venimos a ver aquí, ninguno tuvimos tiempo ni siquiera para analizarlo y sin embargo tenían 3 días, entiendo, de estar trabajando en esto, ¿cierto Guillermo?, pero eso es un tema de carácter perentorio, de carácter urgente, eso es un tema importante y relevante.

¿Qué quiero decir con esto?, de que nosotros estamos viniendo a sesiones y hace tiempo venimos irrespetando, y lo he mencionado, el mismo reglamento que rige las sesiones ¿por qué razón? De hecho, para hoy no hubo tiempo, pero estuvimos trabajando una jurisprudencia de eso que hemos venido haciendo también de que le damos vuelta al orden del día, entendemos, ¿verdad? y que eso de una u otra forma también afecta, porque nos hemos quedado en dos puntos.

Hace 15 días nos quedamos en dos puntos y la sesión no pudo avanzar. Vean que todo precisamente se pasó para el jueves y, pues, obviamente no se desarrolló.

Entonces ¿qué quiere decir esto?; yo lo conversaba con un director, por teléfono ampliamente un día de estos, o sea, una cosa es un tema urgente, con un plazo perentorio o extraordinario y otra cosa son los temas ordinarios.

Para muestra un botón. Hoy, al final de la tarde, volvieron a convocar para el próximo jueves y uno de lo más claro que dice el artículo 14 del reglamento es que debemos motivar, justificar los puntos extraordinarios para que haya sesiones y de esos seis puntos, cuatro no son urgentes, cuatro ni siquiera son extraordinarios.

El 90% Marcos de lo que usted mencionó ahora, son temas, pero una cosa es un tema importante y otra es un tema urgente, los temas urgentes son para sesión.

Doña Eloísa dijo hace 15 días aquí, es que habíamos hablado de que los jueves fueran para efectos de estrategia y demás, lo hablaba yo con doña Lina también un día de estos, y coincidía con ella, o sea, ¿qué es un tema estratégico?, la Junta Directiva tiene que estar pensando qué va a pasar, por ejemplo, con la discusión que tuvimos ahorita del decreto o qué va a pasar con el proyecto de ley que ya va a subir al plenario y cómo vamos a administrar los recursos de este Banco. Esos son los temas estratégicos de gobernanza importantes que esta Junta...

Ahora, todo lo que viene sucediendo da pena; yo muchas veces se lo he dicho al señor Gerente y se lo he comentado a doña Eloísa, que cada vez que vienen esos temas de FOSUVI, siempre al final usted, doña Eloísa, termina echándose para atrás porque, como usted lo decía, hemos venido pecando muchísimo, y esto pues es reincidente, y lo hemos conversado. Yo se lo hecho ver a don David, ¿verdad?, no avanzamos en esto. Entonces, es ahí donde nosotros tenemos que tener un cuidado, o sea, qué son las cosas que nosotros realmente necesitamos motivar.

Ahora, volvemos a lo mismo, y con todo el respeto, porque eso es una norma para efectos de gobierno dentro de esta Junta, nos ampliamos en los plazos de las discusiones (eso no significa que no sean importantes las discusiones) y eso no nos permite seguir, qué, obviamente una línea para poder avanzar.

Entonces, aquí lo que hay que entender es qué aspectos son importantes, qué aspectos son urgentes, qué son de carácter perentorio, o sea, cuando nosotros estamos con un plazo previsto, entonces, yo pregunto, estudio de la Universidad de Costa Rica para MIDEPLAN, ¿verdad? o sea, qué efecto en este momento, eso es un tema importante, importantísimo, pero ¿será urgente?, ¿será un tema relevante?, entonces, empezamos porque el mismo reglamento nuestro dice: no se aplicarán los requisitos de plazo ni las formalidades para la convocatoria de sesiones extraordinarias cuando se encuentren, y así lo acuerden con unanimidad, ¿verdad?, ¿por qué razón? porque es cómo justifico, o cómo yo entiendo que esos temas sean importantes.

Pero nosotros nada hacemos, igual, con una agenda de 20 puntos, hagan un análisis y se dan cuenta, nosotros tenemos todo este año de no cumplir ni siquiera el 30%, David, de las agendas que se han propuesto, entonces es un tema también de reflexión, de planificación, de definir eso que no necesariamente es el tema de sesión.

Esto está siendo un poco criticado, tal vez, esta parte en off y usted lo sabe don David, por fa…

Sr. López Pacheco: Okey, tendría que suspender el video y la grabación.

Sr. Flores Oviedo: No, no, entonces no te complico. El tema de los cuestionamientos, digamos, para los entes financieros en que, los entes financieros, los bancos del Estado sesionan una vez a la semana y nosotros, que somos así chiquiticos, doña Lina y lo conversamos también, requerimos de dos sesiones y ni siquiera estamos cumpliendo el objetivo fundamental.

Yo creo que hay que hacer un análisis profundo de eso y, a veces, les voy a decir, aquí no existe nivel de reglamento, pero yo sé que muchos de ustedes han estado en otras juntas directivas y cuando hay temas de debate, incluso, hasta se le ponen plazos o tiempos o como cuando uno participa en una asamblea, tres a favor y dos en contra, a ver cinco minutos.

A veces parece ser necesario, pero por un tema de respeto y cordialidad, yo he entendido la posición, muchas veces del señor Presidente de la Junta o de la presidenta, porque lo que se quiere es avanzar y generar cordialidad, pero cuando ya el ambiente se pone un poco tenso, las consideraciones cambian de acuerdo a las circunstancias, no sé si Ericka quiere ampliar algo más.

Sra. Masís Calderón: No, no. Voy en línea con lo que dice don Gustavo en este tema. Yo lo he dicho y lo he reiterado, desde el año pasado que nosotros hicimos el reglamento de la Junta Directiva. Eso fue un tema de discusión y también la propuesta, o sea, el reglamento cuando lo hicimos fue varias veces discutido y conversado con los miembros de Junta y la Presidenta de Junta, en ese momento, porque igual había discrepancia en relación con la propuesta de Legal y con la propuesta de la Auditoría.

De hecho, el tema de las sesiones extraordinarias, el tema de las sesiones virtuales, el tema de la presencialidad o no, eso fue también ampliamente discutido y además de un informe a un criterio de la Auditoría Interna del 2011 o 2012, que ya se había referido a ese tema. Porque, igual, evidentemente son aspectos de legalidad, pero, obviamente, son competencias del señor Auditor que es el que tiene que llevar la fiscalización de las sesiones de Junta Directiva y reportar o dar el informe respectivo a la Contraloría, si es que corresponde.

La semana pasada, nosotros le hicimos, ante la consulta al señor Auditor, que buscamos jurisprudencia y hemos dicho, si bien es cierto no existe una norma que me diga usted que qué es extraordinario, la definición de extraordinario podía ser una para mí y otra para

ustedes, lo que a uno recurre es a la jurisprudencia que es la única arma o herramienta con la que tenemos para poder definirla.

Por ahí le pasé una jurisprudencia al señor Auditor y a algunos miembros de Junta Directiva, del 2013 y del 2003 de la Contraloría y, por ejemplo, hay una ahí que dice que conforme a los principios elementales de la lógica y la conveniencia del artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública y cuando las circunstancias así lo ameriten, cuando existe un asunto urgente, extraordinario, o sea, son dos calificativos: uno, urgente; dos, extraordinario, que demande que el colegio se aboque a él en forma inmediata y que de lo contrario se podría lesionar el interés público, lo procedente es que se dedique a la sesión ordinaria a su conocimiento.

En otras palabras, no resulta lógico que se convoque a una sesión extraordinaria el mismo día en que se va a realizar la sesión ordinaria, cuando bien puede el órgano colegiado conocer el asunto en esta última, o sea, en una sesión ordinaria, más aún, dada su urgencia, su gravedad lo razonable es posponer los asuntos ordinarios y entrar a conocer la cuestión extraordinaria, salvo que existan motivos objetivos y razonables que impidan conocer este último en la sesión ordinaria.

Desde esta perspectiva, cuando el asunto extraordinario puede ser tratado en la sesión ordinaria no existe motivo para convocar a una sesión extraordinaria; ello sólo sería factible cuando exista una…, perdón, cuando puede ser tratado en la sesión ordinaria no existe motivo para convocar a una sesión extraordinaria, ello, dice, que sólo sería motivo de convocatoria cuando, efectivamente, no hay tiempo o espacio, porque es más bien un asunto perentorio, que no nos da tiempo para llegar a la próxima sesión ordinaria y conocer del tema.

Además, dice que la Procuraduría General de la República tampoco puede obviar que este tipo de actos tiene un efecto sobre el erario, en efecto, si a la par de las cuatro sesiones ordinarias mensuales se realizan también cuatro extraordinarias de conformidad con la Ley número 3065, estas últimas serán que serán remuneradas.

El legislador, consciente de esta situación, estableció en el numeral 3 de este cuerpo normativo, la exigencia de que la realización de las sesiones extraordinarias debe de ser absolutamente necesarias.

Sin mucho esfuerzo intelectual, se desprende de lo anterior, que cuando un asunto no tiene el carácter de excepcional o de urgente, debe ser conocido en la próxima sesión ordinaria sin que por ello sufra menoscabo alguno en el interés público.

El conocerlo y votarlo en una sesión extraordinaria constituye un acto contrario a la ley, debido a que, al no mediar una urgencia o un grado de peligro razonable para el interés público, se contraviene abiertamente la letra y el espíritu de la norma legal.

Entonces, con esto, igual, reitero, si ustedes me dicen que existe una norma donde yo estoy violentando que no habla de extraordinario, que no se define que es extraordinario o demás, no, no lo hay.

La Ley General de Administración Pública lo único que refiere es que las sesiones extraordinarias, como su palabra lo dice, es que sean extraordinarias por motivos de urgencia y necesidad.

Y, además, como dice el señor Auditor, pues sí, se supone que cuando uno convoca una extraordinaria, quien la convoque, tiene que ser debidamente justificado y fundamentado el tema de por qué la urgencia de esa sesión, o sea, a qué refiere la urgencia o lo extraordinario de esa sesión, porque, igual, no podemos ver que, igual ha dicho el señor Auditor en los criterios que se ha emitido la Auditoría, que los temas ordinarios no pueden ser conocidos en las extraordinarias.

Entonces, reitero, esa es la posición, lo que hemos buscado es jurisprudencia porque es la que hace referencia a la norma y estos señalamientos o las consultas se nos hizo por parte de la Auditoría y a eso hicimos referencia cuando ellos también tienen, de por sí, como les digo, un criterio emitido al respecto.

Director Presidente: Gracias Ericka. Vean compañeros, yo sé que este es un tema controvertido, ya lo hemos hablado y discutido mucho.

Quería proponerles, porque ya son las 7:00 p.m., si nos dedicamos por lo menos a poder sacar los puntos que podamos sacar, porque este es un tema que vamos a poder seguir discutiendo, podemos sacar jurisprudencia, podemos sacar criterios, podemos sacar muchas cosas, pero hay una agenda que claramente no vamos a terminar, pero sí hay algunos puntos que tal vez podamos sacar en este rato que tenemos.

Entonces, les quiero solicitar muy respetuosamente, si son tan amables, que dejemos este punto acá y nos aboquemos, por favor, a ver los puntos de agenda para ver qué podemos sacar.

Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: No, yo con gusto don Roy, lo único es que aquí se han abordado temas que yo sí quisiera señalar con respecto a las convocatorias, y quisiera nada más señalarlas, en la búsqueda, entonces, que en una próxima sesión se ventilen con legalidad estos temas, si me lo permite.

Lo primero, yo estuve aquí el día jueves que fue convocado por cuatro de sus miembros, porque, efectivamente, nunca se señaló nada formal de que no existiera Junta Directiva.

Se me comentó que, gracias a la intervención del Auditor General y de la Asesoría Legal, señalamientos que se hicieron en forma personal, a mí…, no se había llegado o habían considerado que no había que hacer la Junta y a mí eso sí me parece que tenemos que discutirlo para llegar a un acuerdo, porque esta Junta es la que se rige de forma autónoma.

Quisiera, entonces, hacer tres señalamientos, que sí quisiera que vinieran, entonces. por escrito.

Lo primero, es el carácter ordinario y extraordinario. Para mí, en la lectura de la ley misma no señala lo que pretende el Auditor y Legal señalar.

La ley nuestra dice otra cosa y ningún reglamento ni ninguna normativa o criterio de otra institución va más allá de la ley.

No hay carácter de ordinaridad ni exraordinaridad ni en la ley, ni en los reglamentos, ni en la normativa que señala el Estado.

La ordinaridad y extraordinaridad es decir, efectivamente, si se encuentra calendarizado o no. Las sesiones ordinarias están calendarizadas, son los días lunes, pero cuando los miembros de esta Junta ven la necesidad de tener sesión extraordinaria, se convoca, entonces, en un día entre martes y domingo. Y yo quisiera, entonces, debido a que el señor Auditor y la Asesoría Legal han señalado, yo quisiera tener por escrito el análisis que sustenta eso. ¿Dónde se señala, partiendo de lo que dice la ley de esta Institución, el carácter ordinario o extraordinario?, para de una vez resolver este tema.

Vuelvo a acotar, en esta institución la ordinaridad se da porque está calendarizada; la extraordinaridad se ha dado por la necesidad de discusión.

Lo segundo, se señaló que no podía haber convocatoria con 24 horas. De lo que yo tengo estar aquí, nueve años, casi nueve años, todas las convocatorias a sesión extraordinaria se han efectuado con 24 horas. Así que quisiera saber cuál; y aquí ha participado el Auditor ya por años, y doña Ericka también participa de esta Institución desde hace muchos años, ¿por qué, entonces, los órganos asesores no han señalado nada cuando se ha convocado incluso a esta Junta Directiva con 24 horas de anticipación? Espero que el Auditor esté anotando porque se lo estoy solicitando.

Lo tercero es que en esta Institución se calendarizan los días lunes como sesión ordinaria, como ya señalé, por la particularidad de que manejamos un sistema que requiere de aprobación de tramitología. Y consumimos todos los lunes, en los nueve años que yo tengo que estar aquí, y se nos ha complicado en las últimas sesiones, incluso el conocimiento de

lo que llamamos nosotros aprobación de tramitología; por eso los jueves se dedican a conocer los aspectos que tienen que ver con las responsabilidades relacionadas al quehacer de todos los miembros de Junta.

La motivación que señala el Auditor, que hasta ahora lo oigo, después de tantos años de estar aquí, es simplemente la necesidad de definir temas que no se han definido. Para eso no hay que tener motivación, porque es una responsabilidad de los miembros de Junta definir los temas, de todos los alcances, políticos, estratégicos, de orden programático, de gestión financiera, de cumplimiento de la normativa, de cumplimiento de la SUGEF, de cumplimiento de la Contraloría, etcétera.

Entonces, don Roy, yo estoy de acuerdo en que esto tiene que ser discutido posteriormente, pero sí tenemos que definir lo que vamos a discutir y yo quisiera, entonces, como ha partido del señor Auditor General y de la Asesora Legal, que por escrito nos entreguen sus argumentos, partiendo por la ley de este Banco, por la costumbre de esta institución, por la particularidad de esta institución, la necesidad de que los miembros de Junta Directiva cumplan con su deber. Y espero, entonces, don Roy, si me lo permiten los miembros de Junta, que me lo traigan el día lunes, de hoy en ocho, y ponemos en discusión este tema, porque yo sí les voy a decir una cosa, a mí nadie me va a señalar la responsabilidad que tengo yo aquí de cumplir; para eso estoy yo. Gracias.

Director Presidente: Gracias, don Guillermo. ¿Continuamos compañeros, compañeras?

Director Carazo Campos: ¿No hace falta tomar un acuerdo para eso?

Director Presidente: No, vamos a ver, solo sería pasar ese criterio. Creo que ya estaba, creo que ya había hasta unos pronunciamientos, o sea, es urgente.

Sra. Masís Calderón: Otra cosa que…, tal vez hacer la observación ahí, en eso no me refería a ese punto que decía don Gustavo. Vamos a ver, la variación de los temas en los temas de directores, vamos a ver, se supone que en los temas de directores o asuntos de directores son asuntos a que se hace referencia, o sea, estamos incorporando, por ejemplo, en este momento, un tema nuevo, un tema que genera discusión y que eventualmente, quedan retrasados asuntos ordinarios que fueron convocados en la sesión, porque no se atienden, porque cambiamos el orden del día y que eventualmente sí estamos entrando en una discusión en un asunto de un director, en un tema que no está agendado, nada más como referencia. Pero no, igual, con mucho gusto nosotros le hacemos la referencia.

Director Presidente: Sí, la solicitud es el informe legal sobre la naturaleza de las sesiones ordinarias y extraordinarias, concatenado no sólo a la Ley 7052, sino al marco legal que sustente.

Sra. Masís Calderón: Sí, la Ley General de la Administración Pública actual, es la que nos rige.

Director Presidente: Listo.

Sr. López Pacheco: Muy bien.

Sr. Flores Oviedo: Sí, creo que lo tengo claro y eso es un tema que se viene tocando en esta Junta Directiva desde el año 2012, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: No, discrepo de eso.

****

6° <u>Informe de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, al 31 de marzo de 2023. (Oficio BANHVI-GG-OF-0371-2023)</u>

Director Presidente: Continuamos. Don Guillermo, el próximo punto es el suyo.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí señor.

Director Alvarado Herrera: Conste que no es el conocimiento de los puntos a tratar en agenda con 24 horas de anticipación, ese no es el tema, por lo que señala don Gustavo.

Sr. Bolaños Sandoval: Buenas tardes, voy a exponerles el Informe del Avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, a marzo del 2023, que esto se generó por una de las circulares generadas por la SUGEF en el año 2020, a raíz de la pandemia de la emergencia del COVID.

Básicamente, ahora ya lo que queda de ese Plan de Gestión de Cartera, tiene como fundamentalmente, por la SUGEF, dos objetivos fundamentales: que es la segmentación de cartera por riesgo y, dos, las estrategias y mecanismos que el Banco tiene para su recuperación.

Básicamente, con respecto al primer objetivo, que es la segmentación de cartera por riesgo, tenemos que al 31 de marzo la cartera del Banco son 182.103 millones, de esos, el 99.4% es de bajo riesgo y apenas un 0.6% es de riesgo medio.

Las operaciones de riesgo medio son dos, con dos entidades, con la Fundación Costa Rica-Canadá y con el Banco Cathay.

Y hay cambios importantes, digamos, positivos, con respecto a diciembre, el corte es a marzo, con respecto a diciembre 2022, en las entidades Grupo Mutual y MUCAP que mejoran; la Fundación también tiene una mejora a nivel de calificación global y hay una desmejora en la parte del Banco Cathay.

Si la vemos por factores de calificación, básicamente, el primer segmento de población que atiende, eso se ha mantenido durante el tiempo.

En lo que son indicadores de concentración de carteras en actividades económicas más afectadas, pero eso básicamente también se mantiene, y el deterioro los indicadores de atraso de cartera y crédito hay una mejora en algunas entidades y, básicamente, lo que es Banco Cathay es el que tiene, digamos, una afectación, un efecto negativo.

A nivel de calificación global, que son los puntos de abajo, donde dice calificación total de diciembre 2022 y calificación total de marzo 2023, como ustedes ven, por ejemplo, las primeras tres entidades muestran una mejora y también a nivel de Costa Rica-Canadá muestra una mejora, perdón, en el Banco Cathay hay una desmejora de 77 a 72, hay una reducción ahí.

Con lo que es cartera segmentada por riesgo y clasificación de tipo de modificación según haya sido prorrogada o readecuada, lo importante aquí es ver que, las readecuaciones y todas las reestructuraciones de carteras que hizo el Banco en su oportunidad con las entidades, se mantienen en un riesgo bajo, un altísimo porcentaje y sólo tenemos acá los 1.027 millones de Fundación Costa Rica-Canadá, básicamente.

Con el objetivo dos, que son estrategias y mecanismos de recuperación, aquí lo importante de señalar que el 100% de la cartera de crédito del Banco está al día y se ha mantenido al día, se mantuvo en diciembre y sigue al día. Han venido pagando como relojitos, con un comportamiento de pago perfecto, es decir, en los días que le corresponde y no ha habido ninguna afectación.

En resumen, este es el informe que se mandaría a SUGEF.

En resumen, lo que les puedo decir es que las estrategias que ha seguido el Banco durante estos años han dado resultados, las entidades mantienen sus operaciones totalmente al día y se daría…, la idea es que ustedes lo den por recibido, porque hay que mandarlo a más tardar el viernes a la SUGEF.

Director Presidente: Gracias don Guillermo ¿Consultas?, prácticamente no ha variado mucho con respecto a los créditos. Listo, pues toca darlo por recibido para remisión a SUGEF.

Sr. López Pacheco: Perdón, pero es que hablé con Carlos Castro, sí se requiere un acuerdo porque vence este viernes.

Director Presidente: Sí, claro. El acuerdo sería darlo por recibido e instruir a la Administración para que lo remita a SUGEF. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobada.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Presidente: Gracias.

[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta

****

7° <u>Propuesta de Reglamento para la implementación de la Ley 10.214 – Ley de Vivienda Comunitaria, para remisión de versión definitiva a CONAPAM. (Oficio BANHVI-GG-OF-0293-2023)</u>

Director Presidente: El próximo punto es la Ley 10.214, Ley de Vivienda Comunitaria.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, Vivienda Comunitaria. Ericka, ¿tenés ahí a mano…?

Sra. Masís Calderón: El reglamento sí se lo pase a don David, si lo quiere proyectar y yo hago la presentación.

Sr. Hidalgo Cortés: En todo caso, recuerden que Vivienda Comunitaria ya lo habíamos discutido. Recibimos una serie de observaciones de, creo que doña Eloísa, esencialmente, ¿verdad Ericka?

Sra. Masís Calderón: Correcto

Sr. Hidalgo Cortés: Ya fueron incorporadas en la versión final del documento. Básicamente, lo que hoy corresponde es decir si estamos ya conformes con esta última versión, y aprobarlo en principio, para que sea remitido a la Junta Directiva de CONAPAM. Todas las observaciones fueron incorporadas, así que, yo no sé si, me parece a mí, que ya estamos listos para ir a CONAPAM, pero no sé, principalmente doña Eloísa, si con base en las observaciones suyas, que fueron creo que la mayoría, está conforme para no volver a discutir otra vez todo el documento.

Director Presidente: Solo para recapitular, Dagoberto. Llegamos a este punto, independientemente de la decisión que se tome, el reglamento tiene que ir a CONAPAM, para que lo conozca CONAPAM…

Sr. Hidalgo Cortés: Su junta directiva.

Director Presidente: Que todos modos, como ha habido un trabajo con ellos, entonces, digamos, que no es algo nuevo para ellos y después de eso, o sea, después de la eventual aprobación de CONAPAM iríamos al proceso de… ¿cuál proceso?, o sea, se puede…

Sra. Masís Calderón: Sí, más bien don Roy, eventualmente podría incluso aprobarse esta versión por parte de los miembros de Junta.

Lo que nosotros estamos diciendo es, se aprueba este proyecto o este borrador y se remite al CONAPAM para la aprobación formal de ellos.

Igual, lo que nosotros pensamos es que no puede quedar firme por si ellos hacen alguna modificación a la redacción del reglamento, porque, igual, a la propuesta nosotros a esta le hicimos unas…, incorporamos además de las observaciones de doña Eloísa, le agregamos otros apartados que no estaban listos o no han sido vistos por el asesor legal de CONAPAM, pero básicamente son de forma y creo que, obviamente, están relacionadas básicamente con la actividad propia del BANHVI y no temas de CONAPAM.

Entonces, aquí sería, si ellos lo prueban y en firme, ya tendríamos nada más que lo conozcan ustedes para aprobarlo en firme y ya quede publicado, mandarlo al procedimiento de publicación en La Gaceta.

Director Presidente: Okey, ahora la consulta sería si, además del proceso ya se ha llevado con este reglamento, si existen algunas otras observaciones a este borrador porque, de no ser así, el acuerdo sería aprobarlo, aprobar el borrador del reglamento para efectos de ser remitido a consideración de la Junta Directiva de CONAPAM.

Sr. López Pacheco: Exactamente. Exactamente.

Director Presidente: Listo, ese sería el acuerdo, no sé si hay algún comentario, si no procederíamos a votarlo. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobada.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

****

Director Presidente: Muchas gracias. Y yo, en lo particular, quisiera felicitar a toda la Administración del Banco, pero al Departamento Legal, porque yo sé que en un inicio había una propuesta distinta, pero, bueno, hubo mucha apertura al conocimiento de una experiencia actual en el país y se interiorizó mucho también la importancia de que esta nueva modalidad de vivienda actualmente vendría a incorporar en el Sistema.

Creo que es un paso muy bonito que hemos dado, que ojalá podamos ya implementar en el corto plazo, ¿verdad? A nivel personal quería felicitar al Departamento Legal de la institución.

Sr. Hidalgo Cortés: Igualmente, de mi parte. Para el asesor legal y a todos los que aportaron, igual para los miembros de Junta Directiva que dieron sus observaciones y evidentemente al equipo MIVAH también.

Sra. Masís Calderón: Muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita nada más. Si lo podemos pensar, la divulgación de este programa es muy importante para que esto realmente proceda y se haga rápido o sea aparezcan casos, porque si no sería un programa lindísimo, maravilloso, que a mí me encanta, pero que no se ejecuta.

Entonces necesitamos ir más allá de nada más aprobarlo ahora CONAPAM y nosotros, sino cómo divulgamos, cómo la prensa, lo que sea, cómo bus… hay otras OBS, ver si haciendo llegar esto para que realmente empiecen a entender que hay opciones para estas organizaciones para poder tener la vivienda comunitaria. Si no, ¿qué hace esto? No se entera y no pasa nada.

Sra. Masís Calderón: De hecho, estuvimos viendo también, con la presidenta de la Asociación AJUCE, doña Flor, ella nos ofreció el acercamiento con el Presidente o el encargado de las OBS. Hicimos un contacto ahí para que también las otras organizaciones, cuando ya estuviera en aplicación el reglamento y demás, tuvieran conocimiento de este programa.

Y por supuesto que también nosotros queríamos hacer eso ya a nivel de la Gerencia General, que se haga un comunicado de prensa con los compañeros aquí de Comunicaciones y del FOSUVI, con las entidades autorizadas para este nuevo programa, como igual hemos hecho cuando salen programas específicos, que se ponga en conocimiento y socialicen con las entidades.

Pero sí, de igual manera, ahí podemos tener un acercamiento con doña Flor y los contactos que nos dio básicamente para el tema de las OBS o las organizaciones, ya ajeno a las entidades autorizadas.

Director Presidente: Muchas gracias, Ericka y compañeros.

Sra. Masís Calderón: Con todo gusto.

****

8° <u>Propuesta para que la autorización de ampliaciones de plazo a los contratos de administración de recursos, sea delegada a la Administración bajo ciertas condiciones</u>

Director Presidente: El próximo punto es el tema de autorizaciones de plazo a los contratos de administración para ser delegados en ciertos casos específicos a la Administración.

Sr. Muñoz Caravaca Buenas noches, don Roy, buenas noches, señoras y señores directores.

Este punto de agenda es, precisamente, para dar respuesta a un acuerdo, al acuerdo número 6, de la sesión 73 del 2018, ésta se dio el 3 de diciembre de ese año, donde la Junta solicitaba una propuesta para agilizar el trámite de ampliaciones de plazo a los contratos de administración de recursos de los proyectos y reasignar recursos presupuestarios.

La presentación es corta, pero viene dividida en dos partes. Una, es para atender ya lo inmediato, que hay varias solicitudes de ampliaciones de plazo, que, por las diferentes razones que hemos tenido en abril, se han tenido que posponer. Ahí voy a poner el listado de las solicitudes de plazo. Y después, ya es la propuesta para los proyectos de ahora en adelante, de cómo, si ustedes lo tienen a bien, cómo podríamos presentárselos a ustedes y que ustedes nos autoricen estas propuestas.

Como les digo, es muy corta la presentación, nada más, aquí pongo un poquito lo que es el acuerdo número 6, nada más leo lo que está en negrita: “una propuesta para que en los acuerdos de aprobación de financiamiento dirigidos al desarrollo de los proyectos tramitados al amparo del Artículo 59, se incluya una autorización a la Administración para ampliar, por un plazo razonable, el contrato de administración de recursos, así como para proceder a la reasignación parcial de los recursos financiados”.

Actualmente, como les digo, hay un grupo de proyectos que está a la espera nada más que ustedes tomen este acuerdo y, entonces, tramitarlo vía administrativa, sin tener que traerlo ya directamente aquí a la Junta.

Estos proyectos…, este es el listado ahorita, tenemos cuatro que están a la espera.

Este es el proyecto de Las Trojas, una solicitud de la autorización de ampliación de plazo de contrato de administración de recursos, ¿para qué?, para terminar lo que son las formalizaciones, devolución de retenciones y ya el cierre técnico y financiero.

El proyecto Santa Luisa II, igual, es una ampliación de plazo para trámites de pago y reajuste de precios e imprevistos pendientes y el cierre técnico y financiero del proyecto.

Así como el recién finalizado e inaugurado Torres de la Montaña, solicitud de ampliación de plazo de contrato de administración de recursos, igual, todos para formalización y cierre técnico.

Así como Juan Pablo II, para lo que es la conclusión de entregables.

Cabe notar que estos cuatro proyectos que están en cola, porque están a la espera, ninguno tiene financiamiento adicional, es solamente una ampliación de plazo en el contrato administrativo entre nosotros y la entidad.

Esto es, como les digo, la primera parte. Esos cuatro es en lo que ustedes tienen que darnos hoy la aprobación.

La segunda parte viene en lo que es la propuesta, sobre cómo deberían venir los nuevos proyectos para agilizar un poquito más estos trámites ante la Junta.

Se plantea la posibilidad de que el acuerdo de aprobación de proyectos, incluya una cláusula que autorice a la Administración, para ampliar el contrato de obra hasta un 20% del plazo original, aprobado esto de manera administrativa, así como un financiamiento adicional de obras hasta un 10% del monto total aprobado; esto, previo a la aprobación por parte de la Junta Directiva, tal y como dice la ley.

Y con esto creo que tratamos de hacer, imitar las buenas prácticas de la gestión de proyectos, por ejemplo, lo que dice el Project Management Institute, donde dice que hay un Comité de Control de Cambios, que es el que ve las cosas gruesas, y lo que es la parte de la Gerencia o la Administración es lo que ve ya temas más menudos dentro de los proyectos.

Entonces, la idea es que la Administración logre hasta un 20% de plazo o hasta un 10%.

El manejo de los cambios que se hagan en los proyectos, -porque los proyectos siempre van a tener cambios-, y la idea es que ustedes nos den esa potestad o esa autorización para poder manejar, de manera liquidable, lo que es la parte de costos, igual manejar ya lo que es la parte de ampliar el plazo hasta un 20%.

Una vez que sobrepasen estos límites, obviamente ya tendrían que venir acá, pero la idea es que los proyectos se manejen de manera eficiente y ni siquiera se logre llegar a esos plazos, para poder ser más ágiles con respecto a esos dos temas.

Luego, también, deseamos incorporar acá, como parte de los acuerdos o lo que está solicitado en los acuerdos Junta, es que se solicita también la autorización para que se puedan modificar las partidas presupuestarias que no se van a usar en el proyecto, para destinos diferentes dentro del mismo proyecto, mediante la reasignación de saldos administrativos; esto, con el fin de agilizar la gestión y ejecución de proyectos en el desarrollo.

Es importante indicar que, tanto el plazo como el financiamiento adicional y la reasignación de saldos son liquidables, y se deberán justificar por medio del profesional responsable de la obra, avalado por el Fiscal de Inversión de la entidad ante el BANHVI, todo debidamente documentado en el expediente del proyecto.

Entonces, como les decía, son tres recomendaciones. La primera es autorizar a la Gerencia General y a la Subgerencia de Operaciones, según corresponda, ampliar el contrato de administración de recursos con la entidad autorizada, según considere oportuno, para todos los proyectos que se encuentren 100% ejecutados y no implique ampliación del contrato de financiamiento adicional, caso contrario, se siguen los procedimientos habituales.

Dos: Para los nuevos proyectos, autorizar a la Administración para que se incluya una cláusula al contrato de administración y de obra, que autoriza a la Administración a ampliar el plazo al contrato hasta un 20% del plazo original aprobado, de forma administrativa, y un financiamiento adicional de las obras hasta un 10% del monto total aprobado; esto, previa aprobación por parte de la Junta Directiva del BANHVI.

Autorizar para que se puedan modificar las partidas presupuestarias que no se usarán en el proyecto, para destinos diferentes del mismo proyecto, mediante la resignación de saldos administrativos. Esto, con el fin de agilizar la gestión y ejecución de los proyectos en desarrollo.

Don Roy y señores y señoras directores, estos son…

Director Presidente: Ya te doy la palabra Marcos. El segundo no me queda claro.

El segundo es que se autorice a la Administración a ampliar el contrato hasta un 20% del plazo ¿eso es en tiempo?

Sr. Muñoz Caravaca: En plazo y un 10% en costos.

Director Presidente: Hasta un 10%, ¿más del 10% tendría que venir a Junta?

Sr. Muñoz Caravaca: Ya después del 10% tiene que venir a Junta.

Director Presidente: Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias don Roy. Vean, bueno, como número uno, don Walter dice aprobar esto hoy, pero no lo podemos aprobar porque eso no venía en la agenda.

Tenemos que nosotros analizarlo.

Director Presidente: Sí estaba en la agenda.

Director Carazo Campos: Sí, pero no venía el adjunto, no venía en el documento. El documento no estaba; entonces tenemos que analizarlo.

Y número dos, por lo menos a mí me parece que un 10% es un monto alto. Un proyecto de 3 mil millones son 300 millones para ponerlo, con todo respeto, a autorizar así nada más. Me parece que es un monto muy alto.

El 10%, de un proyecto no estaría de acuerdo, por lo menos yo no estaría de acuerdo de que uno lo pueda poner a autorizar un 10% de un proyecto, ¿verdad?

Y lo otro, con el plazo, también me parece que tendrían que venir algunas regulaciones o algún tipo de reglamento o algo, porque aquí lo hemos visto con plazos que nos traen donde no hay justificación. El mismo José Rodolfo ha preguntado, yo he preguntado, Mariana ha preguntado, donde no hay justificaciones para ampliar plazos, para ampliar el programa financiero y todo lo demás.

Entonces, a mí me preocupa darlo a que se autorice y nosotros no estar enterados de cómo se van a dar los plazos adicionales.

Yo estoy de acuerdo en toda la buena voluntad que dice don Walter, pero tiene que haber algo más regulado, don Walter, algo como un tipo, no sé, de directriz, reglamento, que al final venga un informe donde nosotros, más ejecutivo y que nosotros lo podamos ver por lo menos para saber que están en plazos, que están en tiempo y demás ¿verdad?, y que hubo justificaciones o algún tema, porque sí me preocupa ese tema, que aquí lo hemos visto con lupa y que siempre las justificaciones no están y que lo hemos hablado de que en los contratos se quiere poner más justificación para que sean casos fortuitos o de fuerza mayor y demás ¿verdad?

Entonces creo que esos temas sí hay que analizarlos un poco más a profundidad, compañeros. Me parece bien que hagan propuestas, pero sí creo que tiene que haberse y ese tema de reasignación de saldos también tiene que haber justificación técnica y creo que Walter lo conoce y lo sabe, pero creo que tiene que estar plasmado en papel para saber cómo serían esas reasignaciones de saldos y demás, para que no vengan a la Junta, en el tema de que no tengan que venir a la Junta. Muchas gracias.

Director Presidente: Vamos a ver, don Walter ¿usted quiere decir algo?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, rápidamente. Muchas gracias Marcos por las observaciones.

Sí, tiene usted toda la razón. No es que vamos a que cuando ya la Administración tenga la potestad de analizar la ampliación de plazos, que lo vamos a hacer de manera sin control.

Parte de la mejora continua que estamos haciendo, inclusive en el Departamento Técnico es, precisamente, la revisión de esas ampliaciones de plazos y también la responsabilidad que tienen las entidades autorizadas y sus fiscales de inversión en la elaboración de sus informes, porque nos hemos encontrado, en el pasado, cosas inauditas.

Entonces, nosotros deseamos ahora, como se están haciendo todas estas reformas, ahora que se tienen nuevos lineamientos, es precisamente mejorar eso desde las entidades, ni siquiera desde acá, desde la entidad se van a mejorar esos procesos. Don Roy tiene toda la razón.

¿Dónde se puede ver esto? No es que nosotros lo vamos a hacer y ustedes ya no se van a enterar en lo absoluto.

Los informes que va a tener FOSUVI mensuales, ahí se va a venir a mostrar cómo van los avances y las autorizaciones que nosotros hemos dado y por qué razón.

No es que ustedes ya los autorizaron y ya no saben absolutamente nada del proyecto, no, todo lo contrario. Yo les dije a ustedes que los informes mensuales de FOSUVI los estoy variando en este momento, porque realmente el machote que se encontró no dice prácticamente nada.

La idea es que en todos los informes se diga, el proyecto tal, este es el avance, se le otorgó una ampliación de plazo, ¿por qué?, por esta situación y aquí está el documento que lo justifica. La idea es que realmente se haga de una manera adecuada.

Y tal vez lo otro, yo como que me voy a adelantar a Ericka, pero lo del 10% del monto responde también a las buenas prácticas que está tratando de impulsar la misma Contraloría General de la República. Pero tal vez Ericka me puede ayudar a ampliar esa parte. Pero por ahí andaba. Ese es un porcentaje no es antojadizo, sino que está respondiendo, precisamente, a lo que la misma Contraloría está solicitando a la Administración.

Director Presidente: Gracias Walter. Don Guillermo.

Sr. Muñoz Caravaca: Ericka primero y después…

Director Presidente: ¿Ibas a decir algo, Ericka?

Sra. Masís Calderón: Sí, me iba a referir cuando hago de la presentación, pero, igual, antes les había levantado la mano. Don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Gracias, yo quisiera apartar la discusión porque aquí se presentan dos temas.

Uno es la potestad para que esta Junta Directiva delegue en la Administración lo propuesto

y ahí concuerdo con don Marcos que para poder entrar en el análisis de que esa protestad sea trasladada a la Administración, se ocupa de un documento técnico y legal que nos lo señale.

Yo por lo menos le tengo que comentar a los miembros nuevos de esta Junta Directiva, que el criterio que mantuvo siempre legal, en la figura de don Rodolfo Mora, es que todo el proceso de aprobación de tramitología de un proyecto era de carácter de protestad y carácter de la Junta Directiva y que, al hacer así, cualquier condición de cambio, de lo aprobado por la Junta Directiva, tenía que venir a su conocimiento.

Y señalo esto, para que vean que es necesario, entonces, ante la solicitud de cambiar esta responsabilidad, hoy, de Junta Directiva, de ser trasladada la protestad a la Administración, se ocupa, entonces, de los criterios respectivos, en blanco y negro, para poder, entonces, que esta Junta analice la pertinencia y conveniencia y la legalidad de poder hacer este traslado.

Lo segundo es que, por supuesto, sin que esto se desarrolle, yo no voy a aprobar ningún proceso, ni de tiempo ni de presupuesto, porque la responsabilidad hasta hoy recae sobre esta Junta Directiva e incluso, raya con el tema de la responsabilidad que tiene esta Junta Directiva, en la responsabilidad de ver que los proyectos se desarrollen en tiempo y bajo el presupuesto bajo el que fue aprobado.

Así que hago estas dos consideraciones, don Roy y compañeros, y principalmente don Walter para que comprenda la Administración de que, entonces, primero procede la documentación que nos haga ver que podemos entonces arrojar, -la responsabilidad no es que hay darle la potestad a la Administración-, y conste, don Walter, el criterio de legal ha sido lo contrario, por lo menos hasta hoy, señalado por Rodolfo Mora aquí en varias oportunidades. No sé si doña Eloísa se acordará, y si no, le solicitaría a don David que le haga llegar a la Junta Directiva, para su análisis.

Y lo segundo, por supuesto, mientras eso no se dé, don Walter, yo no puedo aprobar nada en cuatro proyectos que, incluso, leyéndolos, tenemos que ver los procesos de control y supervisión, por el motivo por el cual estos proyectos no se han cumplido ni en tiempo ni en presupuesto. Gracias.

Director Presidente: Gracias compañero, ¿doña Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: ¿No habíamos tomado un acuerdo en ese sentido?, ¿me parece a mí?

Director Presidente: Sí, sí. Vamos a ver, no venía el documento adjunto. Esta propuesta es claramente para conocimiento y, sí, en efecto, eso lo habíamos discutido antes. De

hecho, el detalle de las cosas que llegan acá a la Junta y se ha hablado de que ese ha sido siempre el criterio legal que ha prevalecido.

Es lógico y es normal que cuando se solicita un criterio que venga aparejado a este tipo de situaciones, las cuales, en lo personal, yo considero bastante sanas, para efectos de funcionamiento del Banco. Pero esa es mi opinión.

Podemos tomar el acuerdo de solicitar, como un complemento, el criterio legal de estas recomendaciones que nos hace la Administración, para efectos de las ampliaciones de los plazos y ampliaciones de los financiamientos y la modificación de reasignación de saldos.

Doña Ericka.

Sra. Masís Calderón: Quería comenzar diciendo que, efectivamente, nosotros emitimos un criterio porque se nos había hecho la consulta relacionada a la ampliación de los plazos a los contratos de administración y para el cierre técnico y financiero.

Director Presidente: Ajá.

Sra. Masís Calderón: De hecho, yo lo remití ahora, en la tarde, y ahorita se lo copié a don David, porque no sabía si iba a ser de conocimiento y sí, efectivamente, lo que yo hago referencia es a que hay cosas que son indelegables, que no puede delegar la Junta Directiva, que ese ha sido el criterio de la Asesoría Legal, porque por ley se dispone que es competencia de la Junta Directiva y qué podría ser delegado, que las funciones no esenciales de la Junta Directiva sí podrían ser delegadas en el inferior jerárquico inmediato, que en este caso sería el Gerente.

Para la consulta que se nos hace de la ampliación del plazo en los contratos, el criterio legal es, para los contratos que están ahora en ejecución, que tengamos un listado de cuáles son esos contratos y los que tengan que hacerse el cierre técnico, o sea, que procede el cierre técnico y financiero del contrato de administración, que no está relacionado con el contrato de obra, que no esté relacionado con ampliaciones de plazo ni de financiamientos adicionales, que generen más costos a la administración, podrían ser ampliados o podría tomarse un acuerdo de la Junta Directiva que dice que se autoriza al Gerente para que, por no ser un asunto esencial, pueda ampliar el contrato de administración de recursos, pero siempre y cuando las obras estén terminadas y no implique ningún financiamiento adicional.

Este es el criterio que nosotros estamos refiriendo y solamente en esos términos, porque, en todo caso, la competencia esencial del órgano es el dictar o aprobar el financiamiento del proyecto. Entonces, si no hay una variación de fondo que implique gasto adicional, podría ser autorizado, que la Junta diga, en este momento, que lo que está en ejecución

autoriza el Gerente para que modifique, en caso de ser necesario, el plazo para el cierre técnico y financiero del contrato administrativo, nada que esté relacionado con los aspectos propios del contrato de obra.

En cuanto a los otros, el criterio de nosotros se mantiene, que para eso la propuesta segunda y tercera, bueno, el de reasignación de saldos sí se podría hacer, porque ya está aprobado; el tema esencial, que es la aprobación del monto ya está aprobado y lo único que estamos diciendo que no va a ser para A sino que va ser para B.

Pero en cuanto a la ampliación del plazo al contrato por ampliación de obra y del financiamiento adicional, ahí sí yo discrepo y no compartiríamos el criterio.

Sí sé que, en la contratación, lo que pasa es que la Ley General habla o permite esa ampliación hasta un 20%, pero estamos hablando de contrato de obra pública, igual, obviamente que cada vez que se va a ampliar debe tener el acuerdo del ente rector que aprueba ese financiamiento, entonces no podríamos nosotros ahí…

Aquí, en este caso, no estamos hablando de un contrato de obra sino de financiamiento como tal, entonces, para esos casos sí no…, pero ahí está el …

Director Presidente: El criterio que acabas de enviar, en la tarde, está en esa línea.

Sra. Masís Calderón: Está en la línea del uno, nada más. Reasignación de saldos no, porque no fue la consulta específica, pero la primera sí.

Director Presidente: Entonces, tomemos un acuerdo para que entonces…

Sra. Masís Calderón: Sí, ampliemos, nada más en cuanto a la reasignación de saldos.

Director Presidente: Un criterio legal para que analice la viabilidad en cada uno estos tres puntos.

Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Presidente: Muchas gracias.

Sr. López Pacheco: Muy bien.

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

****

9° <u>Solicitud de financiamiento adicional para el reajuste de precios del proyecto Vistas de Guadalupe. (Oficio BANHVI-GG-OF-0386-2023)</u>

Director Presidente: Siguen los bonos ¿verdad?

[Ingresan a la sesión las licenciadas Yoi Agüero Céspedes, jefe a.i. del Departamento de Análisis y Control; y Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento Técnico]

Directora Grillo Espinoza: El punto que sigue no estaba.

Director Carazo Campos: ¿Cuál era, el de los nueve bonos extraordinarios, verdad? No deberíamos de verlo porque no los hemos recibido.

Director Presidente: No es que no estaba, es que no estaban los documentos. Entonces, bueno, mejor pasamos al próximo punto.

Director Carazo Campos: A Vistas de Guadalupe.

Director Presidente: Solicitud de financiamiento adicional para el reajuste de precios del proyecto Vistas de Guadalupe. Estamos de acuerdo en que, vamos a ver, no podemos ver el punto de los 9 bonos individuales porque no teníamos el documento.

Sra. Agüero Céspedes: Buenas noches, hasta luego.

[Se retira de la sesión la funcionaria Agüero Céspedes]

Directora Ulibarri Pernús: Una cosita que nada más quería decir. Me tiene muy preocupada porque veo que hoy tampoco vienen bonos para aprobar, Artículo 59.

Dagoberto, esto está súper requeté preocupante, ni un bono ni un proyecto. No viene nada.

Sr. Hidalgo Cortés: Walter, les comentás.

Sr. Muñoz Caravaca: Precisamente, dentro de la presentación que traía Yoi tenía la justificación de por qué es que sólo vienen 9 bonos y también se traía la cantidad de bonos que se han estado tramitando.

El rechazo de bonos anda alrededor por los 35 bonos. Desgraciadamente seguimos con las entidades teniendo ese problema, donde los expedientes están viniendo mal y se tienen que rechazar. No podemos obviar que los proyectos o los expedientes vienen mal. Artículo 59, sí estamos teniendo ahorita un análisis de 92 casos, en este momento en el DAC, y estamos llevando el análisis como debe ser.

Sí y no es justificación, pero el DAC ahorita tiene bastante faltante de personal que estamos resolviendo; personal que se fue, personal que se pensionó y estamos resolviendo esa parte.

Como les digo, sí estamos llevando alrededor 92 casos, ahorita, en análisis en el DAC, esperamos que, en las siguientes semanas, incluso se empiece a traer un poquito más, siempre y cuando los clientes están bien conformados.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, Walter. Aumentó la cantidad de expedientes, después del llamado de las entidades para que atendieran, porque recuerden que teníamos…

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, andábamos alrededor de 50, 60, siempre teníamos ahí en tubería. Ahorita tenemos 92 casos. O sea, sí ha ido aumentando, pero también ha sido porque las mismas entidades no estaban enviando los casos como debe ser, en la cantidad que estábamos esperando.

Directora Ulibarri Pernús: Hay algo complicado.

Sra. Salas Rodríguez: ¿Empezamos?

Director Presidente: Adelante.

Sra. Salas Rodríguez: Esta es la solicitud de financiamiento adicional por aumento de precios en el proyecto Vistas de Guadalupe. Este es el proyecto. Ubicado en Goicoechea, San José, desarrollado por la empresa Las Arandas Sociedad Anónima y tramitado por la entidad autorizada Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.

El proyecto lleva un avance de alrededor el 75% constructivo, un financiamiento total de 5.097 millones de colones aproximadamente y con vencimiento del contrato el 7 de mayo del año 2024.

Como antecedentes: el proyecto fue aprobado en el acuerdo 1, de la sesión 83, del año 2021. La orden de inicio se dio el 7 de febrero del 2022 y el vencimiento para la construcción es el 7 de junio del 2023.

Ya a este proyecto, ya se le había autorizado el pago de aumento de precios para los meses de febrero del 2022 a junio del 2022, mediante el informe DF-DT-IN-0648-2022, con un monto total de 150 millones de colones.

La solicitud actual la realiza Mutual Alajuela, mediante el oficio C-0193-DSC-2023, donde solicita el pago por aumento de precios para los meses julio, agosto, setiembre, octubre y noviembre del año 2022.

Estos meses corresponden, después del cálculo realizado, que, bueno, ahí pueden ver ustedes los detalles generales; nos da un monto total de ¢243.387.104,18.

Actualmente, el proyecto no tiene reserva por aumento de precios, por eso tenemos que traer la solicitud de financiamiento adicional por el monto total.

La recomendación sería, entonces, acoger la recomendación de la entidad autorizada, Grupo Mutual-La Vivienda, en la tramitación del proyecto Vistas de Guadalupe, por un financiamiento adicional, por aumento de precios, con un monto total de ¢243.387.104,18.

Director Presidente: Adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita. Cuando se hace este ajuste de precios, es nada más la diferencia de precios entre lo que esté en el presupuesto y lo actual, pero ¿no tiene administración ni tiene utilidades?, ¿verdad?

Sra. Salas Rodríguez: No señora.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, de acuerdo.

Director Presidente: ¿Algún otro comentario, compañeros y compañeras? (…) Vamos a ver, me parece que había un financiamiento adicional precio de 20 millones, me parece.

Director Carazo Campos: Sí, veinte millones, creo.

Director Presidente: Debe ser como el 40%, y este que en total sería del 5,29%. Okey, si no hay comentarios, procedemos a votar esta solicitud de financiamiento adicional.

Don Guillermo.

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

Director Presidente: Muchas gracias. Don Marcos.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Presidente: Muchas gracias, muy amables.

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

****

10° <u>Solicitud de financiamiento adicional y ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Cocales de Duacarí. (Oficio BANHVI-GG-OF-0354-2023)</u>

Director Presidente: El próximo es Cocales de Duacarí.

Sra. Salas Rodríguez: Sí señor. Es la solicitud de financiamiento adicional y ampliación de plazo para el proyecto Cocales de Duacarí.

Este proyecto ya está en la fase de cierre técnico y financiero y ha sido parte de los que se han venido trabajando en coordinación con la Subgerencia Financiera para realizar el cierre del proyecto. Ya está al 100% construido. Hubo un financiamiento de 3.202 millones aproximadamente. El contrato venció en noviembre del 2022.

Son 139 soluciones habitacionales, desarrollado por la empresa Ekström y financiado a través de Coocique.

Ahí están los detalles que les acabo, básicamente, de mencionar, es un S-01 con un plazo definido. Como les decía, este ya es parte, básicamente, del cierre técnico y financiero.

¿Qué es lo que pasa? Cuando estamos haciendo todos los cálculos, encontramos que hay un desembolso pendiente de obras de infraestructura, viviendas y costos indirectos, que todavía tenemos ahí los recursos en el BANHVI, pero no tenemos contenido presupuestario para pagarle el IVA.

Entonces, ¿qué es lo que traemos el día de hoy? Un financiamiento adicional para poder gestionar este desembolso pendiente y una ampliación de plazo para que nosotros entonces poder ejecutar el desembolso y hacer el cierre técnico y financiero.

El desembolso corresponde a ¢5.787.016,95 y la ampliación de plazo es la conocida ya por ustedes de cinco meses: tres meses para el cierre de la entidad autorizada y dos meses con nosotros. Eso sería don Roy, gracias.

Director Presidente: Gracias. Doña Mariana.

Directora Grillo Espinoza: Compañeros, aquí hay un asunto que a mí me preocupa, que veo en este proyecto y en los demás que siguen; que se están presentando estas solicitudes con cuatro o cinco meses después.

En este caso, veo que el cierre técnico y financiero de este proyecto era el 27 de noviembre y presentaron la ampliación el 25, dos días antes.

Entonces, yo consideraría que, si ya saben que no van a cerrar en el plazo, ¿por qué presentan esto dos días antes?, debería haber un tiempo prudente, no sé, un mes y es más, hasta en otros proyectos, más adelante, que usted va a explicar, más bien vence el plazo y presenta la ampliación un mes o dos meses después.

Entonces, no sé si es que no hay interés o qué es lo que estará pasando, ¿verdad?

Pero nosotros como Junta, deberíamos de regular esto, porque esto lo que significa son más retraso, cinco, seis meses y esto no debería presentarse.

Realmente entendemos ahí que es un detalle económico que no se ha solventado, que no se ha pagado, más bien, y no podemos atrasar el proyecto, pero sí, yo no estoy de acuerdo en estos vencimientos del plazo. O sea, hay que poner regulaciones. Gracias.

Director Presidente: Don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, gracias doña Mariana. Precisamente, Cocales Duacarí está dentro de la cartera de los proyectos que están en cierre, ¿verdad? Y ahí usted va a encontrar, desgraciadamente, vamos a encontrar los proyectos que tienen años, años de estar ahí esperando y por un desembolso final o una cosa así y que es lo que hemos estado ordenando.

Don Guillermo y Marianela hicieron la exposición, la vez pasada, de cómo se va a empezar a llevar el cierre de todos los proyectos; y este es uno de los que responde a uno de esos cierres, ustedes ven que es un monto ínfimo, o sea, cinco millones de colones, pero como este, se van a estar repitiendo varios, de proyectos que han estado ahí, esperando ser cerrados, porque ya el proyecto finaliza y todo, ya el proyecto como que pierde relevancia.

Entonces, el asunto es agarrar todo eso y empezar a cerrar esos proyectos de una manera más sistemática.

Director Presidente: Doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Recuerdo que este proyecto no se terminaba, no se liquidaba, porque faltaba solo un caso de formalizar, si no recuerdo mal.

Y lo extraño es que este proyecto está terminado hace cualquier cantidad de tiempo.

A mí lo que me preocupa, me cuestiono, lo que uno quiera decir es, cómo un proyecto tan avanzado, tenía un caso que se va viendo mucho tiempo después de ya estar terminado.

¿Cómo pasa esto?, ¿no? Porque pareciera que hay desinterés de alguien, de la entidad o del constructor; que me imagino que el constructor tendrá muy poco interés en estas cosas, porque realmente ya recibió casi toda la plata.

Pero me gustaría entender por qué, Mariella, en un proyecto que se terminó, bueno, yo lo fui a ver, imagínense, no sé hace cuántos años, ya terminado. ¿Qué pasó?, ¿por qué nos atrasamos tanto? y ¿por qué en las entidades autorizadas no pasa nada? Lo envían tardísimo, ya dijimos que un sustituto es responsabilidad de la entidad.

¿Qué pasa?, ¿por qué suceden estas cosas? y realmente uno se extraña de este tipo de..., el acuerdo habrá que tomarlo, porque tenemos que tomarlo, pero que estas situaciones se den, y no es el único; hay unos proyectos que faltan solo 3 personas, ya está terminado, ya están en un 99 no sé cuánto por ciento.

¿Cómo podríamos y qué pensaría usted, Walter, qué hacer para que estas cosas no sigan sucediendo?, porque sí, todavía tenemos proyectos, un poco viejos, me imagino ya terminados, súper avanzados, y tienen 2, 3 casos sin presentar.

Recuerdo que en la Junta Directiva anterior, yo participé en un grupo de trabajo donde estábamos viendo precisamente las liquidaciones de proyectos y de pronto al proyecto terminado le faltaba una persona y el proyecto podría tener hasta 5 años de estar terminado. Otro por aquí, otro por allá. Es como que se da y como que se ve como algo más o menos normal y no, eso es totalmente anormal.

¿Por qué nos pasa?, ¿qué podemos hacer ahí?, ¿qué ha pensado?, ¿hay alguna instrucción al respecto a las entidades?

Sr. Muñoz Caravaca: No, claro, doña Eloísa. Dentro de las cosas que se han estado planteando y que vamos a empezar a aplicar, es especialmente eso. Si en un proyecto de 200 casas, hay un caso que no sale en un tiempo, pero un tiempo corto, un tiempo que se debe estimar que uno dice que con ese tiempo una formalización no debería pasar más de 2 meses. Ya si pasa eso, entonces tomamos la decisión de decir que ese caso se saca o se ajusta o se vuelve a pasar a otro esquema ese caso que está sucediendo; ese o los dos a tres casos de los 200, pero no esperar toda la vida hasta que ese caso se resuelva. Esa es la idea.

Nosotros queremos agilidad a la hora de cerrar, porque no podemos seguir engrosando esa cartera de proyectos que están en cierre y que, por una cosa, por dos cositas, así pequeñitas, el proyecto no es cierra.

Entonces esa es la idea y la intención nuestra de proponer y de irlo ajustando con las entidades.

Directora Ulibarri Pernús: Según la normativa, y aquí termino, la entidad autorizada es la responsable de buscar a las familias que van a estar en el proyecto, el desarrollador no tiene nada que ver.

Sin embargo, entonces el desarrollador termina y si es la entidad, entonces esto debería verse con mucha más anticipación.

Creo que, desde el punto de vista normativo, instrucciones o alguna cosa, deberíamos instruir que tantos meses antes tienen que estar todas las familias identificadas.

Por eso hablamos que el 70% de la obra, cuando está el 70% de avance, se manden los expedientes para así tener a todo el mundo analizado.

Ahí va a ser relativamente fácil, por decir algo, que si no te llegan cinco expedientes, porque hay que tener todas las cosas o cuatro, ya definitivamente y automáticamente hay que sustituir.

Porque si no, seguimos con estos proyectos que estamos arrastrando durante años. Esa es mi preocupación, sinceramente.

Obviamente habrá que aprobar esto.

Director Presidente: Okey. Adelante Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias. Vea, yo, como dice Mariana, esto ya es reiterativo. A mí lo que sí me gustaría es ver, don Dagoberto, es una pronta respuesta con las entidades. Porque, como dice doña Eloísa, ¿cómo es posible que trece meses vencidos tiene este proyecto, trece meses y viene la nota?

A mí me gustaría ver, Mariella, ¿cuándo pidieron ellos esto?, ¿cuándo lo pidieron y por qué no...?, ¿si lo pidieron hace rato, hace cuánto?, ¿cuándo lo pidieron? Es lo que yo quisiera saber, de ¿cuándo está la nota?

Y lo otro, un tema que he venido yo diciendo y que ahorita lo voy a decir con otro ejemplo.

Vea, se firmó el contrato BANHVI – Entidad el 3 de febrero de 2022 y la orden de inicio se dio el 5 de setiembre de 2022; son como siete meses después se dio la orden de inicio.

O sea, imaginate, todos esos meses después de ajustes, de ajustes de precios y demás, tiene que pagarlo el Banco, por una orden de inicio que no dio la entidad a la desarrolladora.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, ¿cuál es ese nada más?

Director Carazo Campos: Este de Amapolas.

Directora Ulibarri Pernús: 22 no puede ser…

Sr. Muñoz Caravaca: Este es Cocales.

Director Carazo Campos: Cocales, perdón, Cocales Duacarí.

Sr. Hidalgo Cortés: El ejemplo que puso ¿es de este mismo proyecto?

Director Carazo Campos: Este es el proyecto, sí. Y ahora lo que dije, por ejemplo, nosotros aprobamos en diciembre El Silencio y aprobamos Veredas y los contratos aún están firmándose apenas. Llevamos cuatro meses y firmándose el contrato entidad-BANHVI; ni siquiera todavía entidad-desarrolladora.

Ahora, imagínese, falta entidad- desarrolladora y dar orden de inicio.

Yo sí creo, compañeros, que tenemos que buscar cómo esto darle un giro y ser más expeditos.

Contratos que son los mismos, porque no han variado en nada, estamos intentando ver cómo se va a hacer esta obra.

Son los mismos siempre, que tengan tanto tiempo para firmar un contrato me parece demasiado.

Y a mí sí me gustaría, don Dagoberto, una propuesta para mejorar este tema, ¿verdad?, bueno, estamos con los contratos, pero probamos con estos nuevos, con estos viejos y demás, qué se puede hacer y decirles a las entidades este tema de cuándo piden las cosas, o sea, es mucho tiempo.

Entonces, no sé Mariella, si tiene el dato, nada más para tenerlo ahí, de cuándo pidieron la nota y cuándo respondieron ustedes.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, esto es un ejercicio que se viene desarrollando con la entidad porque como es el proceso de cierre, no es que la entidad mandó específicamente a solicitar estos 5 millones, ¿verdad?, pero ese proceso con la entidad lo empezamos en noviembre.

Director Carazo Campos: Noviembre del año pasado.

Sra. Salas Rodríguez: Ajá, en noviembre del año pasado, correcto. En donde la entidad nos manda toda la información porque ellos no solo piden estos 5 millones, sino que mandan una solicitud de un desembolso mayor que, según nosotros, eso ellos nunca lo habían mandado a pedir y, entonces, para nosotros esa orden no se ha ejecutado.

Ellos presentan todos los argumentos y, efectivamente, esa obra sí se ejecutó y entonces hay que pagársela al desarrollador.

Y es ahí en donde entonces nosotros decimos, bueno, se le va a cancelar con lo que queda en las cuentas del proyecto, pero no tenemos plata para el IVA y es ahí donde viene la solicitud.

Director Presidente: Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, bueno, vean, yo me hice todas estas preguntas y coincido con ustedes; y me parece bien que lo abordemos en una sesión. Yo me voy a comprometer a que lo traigamos.

Vean, detrás de todo esto hay mucha tela que cortar y primero la que tenemos aquí al interno. Todos estos problemas es una manifestación de debilidad de conocimientos en la gestión de proyectos, y eso está probado, pero ahora tenemos que resolverlo, así es que yo lo voy a traer.

Casos como los que ponía ahora de ejemplo don Marcos; vean, Veredas efectivamente no hemos podido firmar, pero Veredas no hemos podido firmar no por un problema de nosotros, yo fui al campo a ver el proyecto y la sorpresa que me llevo es que me encuentro todas las calles del proyecto abiertas, porque a AYA se le ocurrió que las conexiones de

agua potable, de cada uno de los lotes, no lo querían en tubería rígida. Pidieron que lo cambiáramos a tubería flexible, no sé qué material ahí flexible.

Y hubo que abrir todo el condominio, todo, absolutamente todo el condominio y aún hoy están las obras ejecutadas, se reparó lo que había que reparar y estamos a espera y, eso lo verifiqué hoy justamente con una consulta, de que el AYA haga la visita.

Entonces, ese tipo de situaciones uno se las encuentra. Eso no justifica ningún atraso ni nada por parte nuestra, pero claramente nos pasa factura.

Yo me voy a comprometer, entonces, para traer aquí el análisis de cómo medimos todo lo que ocurre en la parte administrativa de un proyecto, incluidas las sustituciones, incluidos los cierres técnicos y financieros, para que lo veamos con nombres y apellidos, y con responsables. Así que yo voy a llevarme esto, don Marcos, para verlo.

Director Carazo Campos: Gracias.

Director Presidente: Doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Dagoberto, pero qué tiene que ver que las calles estén abiertas a que no avancemos en los contratos.

Sr. Hidalgo Cortés: Porque hay temas de responsabilidad en las obras y para poder arrancar las construcciones de las viviendas se necesitan las disponibilidades de agua potable, para poder sacar los respectivos permisos y no lo dan hasta que el AYA no apruebe eso, ni siquiera permite individualizar los lotes para construir. Eso es una cola.

Directora Ulibarri Pernús: Es para recordar Veredas. No me acuerdo, conozco varias Veredas, este ¿dónde está?

Varios: Liberia.

Directora Ulibarri Pernús: Ah, aquel famoso, que era un condominio. Era un condominio originalmente. 250 casos famosos, pero de eso hace ratillo.

Pero quiere decir que, cuando lo postularon, ¿no era un S-02?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces tenían planos catastrados.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: Los planos catastrados sí existían para efectos de individualizar.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, y existía aprobación del AYA del servicio de agua potable, pero recuerden que después hay que individualizar para sacar los permisos constructivos y ahí es donde ellos dicen no, ahora no queremos esas condiciones con tubería rígida y nos piden tubería flexible y todo se echó para atrás.

Aún más, obligaron a que se mandaran a romper todas las calles.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, después tomo más detalle para entender, porque sí era un lugar ya totalmente urbanizado y que..., está bien, ya te entiendo y al AYA se le ocurre que pongan palomitas blancas hay que ir a ponerlas, eso ya es demasiado.

Pero lo que no entiendo yo es..., dijo yo, que se puede ir avanzando en el tema de las contrataciones, en el tanto, la contratación el contrato de la entidad con el desarrollador es que construya las casas en los lotes tales, tales y tales; obviamente cuando todo esté correcto.

Sr. Hidalgo Cortés: No, totalmente acuerdo. Yo espero que los contratos estén hechos. Espero que los contratos estén listos para firmar. La firma de contrato está asociada a la orden de inicio y yo creo que es eso, ¿verdad?

Yo espero, de verdad, compañeros…

Salas Rodríguez: Ya están listos y revisados.

Sr. Hidalgo Cortés: …que los contratos no vayamos a hacerlos cuando esto se resuelva. Tienen que estar listos. Nada más esperar de que se firme y se diga 8 días después iniciamos las construcciones, o lo que sea, pero entiendan, o sea, no podemos estar parados esperando de esos momentos y yo espero que el AYA vaya y haga la visita

Director Presidente: Bueno, entonces, si no hay más comentarios, ahora vamos votar la recomendación de financiamiento adicional y desde luego la adenda.

Don Guillermo.

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

Director Presidente: Gracias. Don Marcos.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Presidente: Muchas gracias.

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

****

11° <u>Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Amapolas. (Oficio BANHVI-GG-OF-0388-2023)</u>

Sra. Salas Rodríguez: Esta es la ampliación al contrato del proyecto Amapolas, que se ubica en Parrita. Es desarrollado por el Consorcio Las Rosas y administrado por la entidad autorizada ASEDEMASA. Son 37 soluciones habitacionales con un porcentaje de avance constructivo del 70%, 825 millones y medio aproximadamente de financiamiento, con un vencimiento del contrato el 3 de marzo de este año.

El proyecto Amapolas fue aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, en el acuerdo 1 de la sesión 94-2021, del 20 de diciembre del 2021.

El plazo inicial era de cuatro meses máximo para las formalizaciones de las operaciones.

Como ustedes recordarán, este proyecto tiene un gran atraso en el proceso de formalización, lo que conllevó a que la orden de inicio se diera hasta el 7 de septiembre, pero a pesar de eso, el proyecto ya lleva un 70% de avance.

Actualmente la solicitud que se presenta es para la fase constructiva por temas de lluvias, se presentaron todas las justificaciones respectivas en la bitácora y los informes del Instituto Meteorológico Nacional y se solicitaron 43 días en específico por MUCAP.

Efectivamente, ustedes pueden ver ahí en detalle en el informe técnico donde se da la descripción de cada uno de estos días.

Sr. Hidalgo Cortés: Dijiste MUCAP y es ASEDEMASA.

Sra. Salas Rodríguez: Perdón, disculpe, es ASEDEMASA, tienen razón…, y la recomendación se mantiene según lo que pidió la entidad autorizada ASEDEMASA que eran 43 días. Entonces sería que, de acuerdo a lo que solicita la entidad autorizada ASEDAMASA, para el proyecto Amapolas, según el informe técnico BANHVI-DTI-0081-2023, es aprobar la ampliación de plazo por seis meses y 13 días naturales, según el siguiente detalle: 43 días naturales para la fase constructiva, una vez firmadas las adendas correspondientes y trasladar posteriormente a este plazo, los mismos cinco meses que se tienen ya definidos en el contrato para el cierre técnico y financiero, que lo que estaríamos nada más es trasladando la fecha, pero esto no implica una ampliación del plazo.

Serían entonces los tres meses para la entidad autorizada y los dos meses para el BANHVI.

Por lo anterior, adicionalmente, tendríamos que hacer, creo que aquí es un nuevo contrato de administración de recursos, porque ya está vencido el vigente, con los plazos recomendados en la presente solicitud.

Director Presidente: Muchas gracias, Mariella. Comentarios.

Directora Ulibarri Pernús: Yo nada más una última pregunta. Siendo Parrita un lugar tan húmedo, inundaciones, llueve como locos, todo eso, me llama la atención que este proyecto tenga, digamos, o mi pregunta es, más bien, ¿a la hora de proyectar el cronograma de obras, el constructor ha identificado días en los cuales considera, por lo normal, por la historia de la zona, que van a haber lluvias importantes y que, por lo tanto, el proyecto tendría una ampliación de plazo desde la que es la propuesta?

Porque me llamó la atención, al ver todos los días, era punto cuatro, punto ocho, punto doce, trece, quince, que es lógico en Parrita, entonces ¿estamos seguros de que ellos ya habían tomado en cuenta días de lluviosos en Parrita cuando hicieron la programación, pero programaron poquito, menos de la cuenta?

Sra. Salas Rodríguez: Nosotros lo revisamos. Aquí el asunto es que el programa, de acuerdo al cronograma original, entonces él estaba para empezar obras en verano, lo que pasa es que como se atrasaron tanto las formalizaciones, la orden de inicio se le dio en setiembre, ya cuando estábamos con lo más y mejor de la época lluviosa; ese es el asunto. Nosotros eso lo analizamos, porque eso es parte de lo que nosotros cuestionamos cuando vienen ampliaciones de plazo por lluvias.

Si usted programó y usted sabe que va a construir en Limón, en Parrita, llueve muchísimo, ya usted debería de tenerlo en su programación y, efectivamente, ellos no dicen sí, yo lo había programado, pero mi programación estaba con respecto a este cronograma, con estos meses, y yo lo estoy construyendo ahorita en verano, tuve que construir por los atrasos.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cuáles fueron las razones que dijiste vos para el atraso del inicio de las obras?

Sra. Salas Rodríguez: Hubo atrasos en las formalizaciones y en la firma, creo, de los contratos aquí con la gente de ASEDEMASA.

Eso ya lo habíamos traído a Junta...

Directora Ulibarri Pernús: Sí, me acuerdo.

Sra. Salas Rodríguez: …y se había autorizado, y entonces como este es un S-02, desde el inicio de la fase constructiva se atrasó.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y no ha habido ajuste de precios ni nada para este proyecto? Bueno, es que no, porque es un S-02.

Director Presidente: Bueno, si no hay ninguna consulta, entonces procedemos a votar en la recomendación de la Administración.

Don Guillermo.

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

Director Presidente: Gracias. Don Marco.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

****

12° <u>Solicitud de cambio de lotes y tipo de viviendas en siete casos y solicitud de ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Las Trojas. (Oficios BANHVI-GG-OF-0384-2023 y BANHVI-GG-OF-0355-2023)</u>

Director Presidente: Vean compañeros, abusando de su confianza, este próximo es como muy sencillo, nada más cambio de lotes, tipo de viviendas y este proyecto ustedes saben que tuvo un atraso, ¿verdad?, por un tema bastante particular.

Directora Barrantes Castegnaro: Si yo fuera el Presidente los mato, de que me hayan hecho inaugurar un proyecto que no estaba.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cuál era?, ¿cuál proyecto?

Directora Barrantes Castegnaro: ¿No estábamos dándole un plazo ahora?

Director Presidente: No, pero eso es por un tema de las familias.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Las familias, la gente vive allí ya?

Director Presidente: No, lo que terminó fueron las obras, pero bueno...

Sr. Hidalgo Cortés: El Ministerio de Salud emitió una orden…

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, sí, vos me contaste.

[Se incorpora a la sesión la ingeniera Gabriela Solano Navarro, asistente de la Dirección FOSUVI]

Director Presidente: ¿Cómo está compañera Gabriela?

Sra. Solano Navarro: Buenas noches. Okey, es la ampliación de plazo de Trojas y el cambio de lotes y tipos de viviendas de Trojas.

El proyecto es de Arandas, de la que es la empresa Arandas, tiene 84 soluciones.

El avance de las viviendas está al 100% construido y el vencimiento del contrato es hasta el 30 de junio del 2023.

Ya las viviendas están al 100%, las obras se encuentran totalmente culminadas y actualmente, en relación a lo que son los temas de formalizaciones, hay 43 casos emitidos ya y 41 que están pendientes de postulación, que son por causas de revisión de anomalías, certificaciones de discapacidad y sustituciones.

Actualmente, lo único que hace falta es lo que son las formalizaciones de los casos, la liberación de garantías, porque una vez que las personas vivan ahí, tienen que vivir, ver si tienen algún problema y poderle liberar las retenciones a constructor y a cierre técnico y financiero.

Entonces, lo que se está proponiendo primero es una ampliación de plazo de ocho meses, para únicamente formalizar ya los casos que están pendientes, cuatro meses para la devolución de retenciones, que ya eso depende ya de que las personas vivan en las viviendas, estén ya en sus viviendas, y un mes para cierre técnico y financiero.

Y aparte, resulta ser que se está realizando un cambio, porque debido a que, durante el proceso, existieron cambios con respecto a la disminución y aumento de los núcleos familiares, entonces se está haciendo un acomodo de estos casos para otro tipo de viviendas.

Entonces, a partir de eso, nuestra recomendación es ampliar el plazo por ocho meses, de acuerdo con tres meses para lo que son las formalizaciones, cuatro meses para la devolución de retenciones. Le pedimos a la entidad autorizada que fuera avanzando en lo que es el tema del cierre financiero para no atrasar ese proceso y nosotros tener el cierre administrativo.

Y aparte, aprobar lo que son el cambio de estos lotes que originalmente se habían aprobado. Esa sería la solicitud.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Son lotes o casas?

Sr. Muñoz Caravaca: Son apartamentos, son fincas filiales, perdón.

Director Presidente: ¿Consultas, compañeros?

Entonces, si no hay consultas procedemos a votar esta recomendación de la Administración, tal y como está en pantalla. Don Guillermo.

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

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.
Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.
Director Presidente: Aprobado en firme
Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.
Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.
[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión las funcionarias Salas Rodríguez y Solano Navarro]
****

13° <u>Modificación al día para celebrar la próxima sesión ordinaria</u>

Director Carazo Campos: Don Roy, yo tengo un tema, compañeros, es que se había olvidado.
El lunes primero es feriado y la idea, con la propuesta que les tengo yo, es que aprobemos (porque nos pasó la vez pasada que no hicimos ningún acuerdo), de sesionar el martes como ordinaria, el dos como ordinaria, porque la semana pasada no lo hicimos.
Director Presidente: Okey, sí. La moción de don Marcos es pasar la sesión ordinaria al martes, debido a que el lunes es feriado.
Don Guillermo.
Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.
Director Carazo Campos: Aprobado en firme.
Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.
Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.
Director Presidente: Aprobado en firme.
Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.
Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.
Director Presidente: Muchas gracias, muy amables. Buenas noches.
[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta acta]
****

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

1

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 25-2023

DEL 24 DE ABRIL DE 2023

ACUERDO N°1:

Dar por conocido y aprobar el informe de auditoría externa, sobre la razonabilidad de la eficacia y efectividad de los aspectos indicados en el Acuerdo CONASSIF 12-21 *Normativa para el Cumplimiento de la Ley 7786*, al 31 de diciembre de 2022, realizado por el Despacho Deloitte & Touche S.A., el cual se adunta al oficio BANHVI-GG-OF-0363-2023 de la Gerencia General, de fecha 13 de abril de 2023.

Sobre el particular, se instruye a la Administración para que presente a esta Junta Directiva el plan de acción que permita atender las recomendaciones señaladas en dicho informe y someta a la aprobación de este Órgano Colegiado, según lo dispuesto en el acuerdo N° 4 de la sesión 12-2023, del pasado 22 de febrero, la propuesta de instrumentos que permitan evaluar el desempeño de los funcionarios que dependen de esta Junta Directiva.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°2:

Dar por conocido el informe trimestral sobre el avance en la ejecución del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, con corte al 31 de marzo de 2023, adjunto a los oficios BANHVI-GG-OF-0371-2023 de la Gerencia General y BANHVI-DFNV-IN79-0131-2023 de la Dirección FONAVI, según lo requerido por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en la Circular SGF-2584-2020.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°3:

CONSIDERANDO:

Primero: Que la Ley número 10214 publicada en la Gaceta N°120 del martes 28 de junio de 2022, regula la "CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD".

Segundo: Que, de conformidad con el Transitorio I de la Ley número 10214, corresponde al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) dictar las disposiciones reglamentarias para la aplicación de esa Ley.

Tercero: Que el financiamiento, subsidiado o no, que otorga el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, puede estar sometido a disposiciones especiales aplicables a esta organización pública sectorial y necesarias para asegurar que se alcancen sus finalidades y se asegure la solución del problema habitacional del país.

Cuarto: Que de acuerdo con el artículo 57 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el BANHVI es la única institución facultada para aprobar las condiciones para el otorgamiento del subsidio del Bono familiar de vivienda y de acuerdo con el artículo 65 de la misma legislación, corresponde a esta entidad reglamentar el funcionamiento del Fondo de Subsidios para la Vivienda y lo relativo al Bono familiar de vivienda, y en este caso el Bono de vivienda comunitaria.

Quinto: Que es necesario proceder a la emisión de las presentes normas para implementar la operación de la legislación que interesa y coadyuvar de esa forma con la solución de los problemas habitacionales del país.

POR TANTO, de acuerdo con lo establecido en la Ley número 10214 del 28 de junio del 2022 y en los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se avala y se somete a la aprobación del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor, el siguiente proyecto de:

"Reglamento a la Ley de Creación del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda de la Persona Adulta Mayor en Condición de Vulnerabilidad

Considerando:
a) Que la Ley número 10214 publicada en la Gaceta N°120 del martes 28 de junio de 2022, regula la “CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD”

b) Que, de conformidad con el Transitorio I de la Ley número 10214, corresponde a El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM) dictar las disposiciones reglamentarias para la aplicación de esa Ley.

c) Que el financiamiento, subsidiado o no, que otorga el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, puede estar sometido a disposiciones especiales aplicables a esta organización pública sectorial y necesarias para asegurar que se alcancen sus finalidades y se asegure la solución del problema habitacional del país.

d) Que de acuerdo con el artículo 57 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el BANHVI es la única institución facultada para aprobar las condiciones para el otorgamiento del subsidio del Bono familiar de vivienda y de acuerdo con el artículo 65 de la misma legislación, corresponde a esta entidad reglamentar el funcionamiento del Fondo de Subsidios para la Vivienda y lo relativo al Bono familiar de vivienda, y en este caso el Bono de vivienda comunitaria.

e) Que es necesario proceder a la emisión de las presentes normas para implementar la operación de la legislación que interesa y coadyuvar de esa forma con la solución de los problemas habitacionales del país.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en la Ley número 10214 del 28 de junio del 2022 y en los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se aprueba y emite el siguiente:

“REGLAMENTO A LA LEY DE CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA DE LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD”

I. CAPITULO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- **Abreviaturas:** Para la aplicación del presente Reglamento se adoptan las siguientes definiciones y abreviaturas:

BANHVI o Banco: Banco Hipotecario de la Vivienda.

BVC: Bono de Vivienda Comunitaria.

CONAPAM: Consejo Nacional para la Persona Adulta Mayor.

FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda.

IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social.

LSFNV: Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, Ley No. 7052.

SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

SINIRUBE: Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado.

Artículo 2.- Definiciones: Para la aplicación del presente Reglamento se adoptan las siguientes definiciones:

Abandono: falta de acción deliberada o no para atender de manera integral las necesidades de una persona mayor que ponga en peligro su vida o su integridad física, psíquica o moral.

Administración de las viviendas comunitarias: conjunto de acciones para organizar, fiscalizar y supervisar los proyectos de vivienda comunitaria para las personas adultas mayores autovalentes usuarias de la vivienda comunitaria.

Autocuidado: Es la capacidad de la persona adulta mayor para cuidar su salud de manera integral, tomando en cuenta su voluntad en relación con la prevención, el diagnóstico y el tratamiento de su enfermedad; así como, su interacción con los factores físicos, mentales, sociales, espirituales y ambientales.

Autonomía: Es la capacidad que tiene las personas adultas mayores de intervenir en su propia iniciativa y tomar sus decisiones en los diferentes ámbitos de su vida.

Autovalente: capacidad que tiene la persona adulta mayor de valerse por sí misma, lo cual quiere decir que, aunque tenga padecimientos o limitaciones físicas, está en capacidad de cuidarse y atenderse.

Bono de viviendas comunitarias: Subsidio de vivienda otorgado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), mediante el Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), a organizaciones de bienestar social así declaradas ante el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), organizaciones de utilidad pública, instituciones públicas, que atiendan a personas adultas mayores, con el objetivo de que construyan proyectos de vivienda comunitaria, en los cuales se otorgará un derecho de uso y habitación a las personas beneficiarias.

Condición de pobreza: Condición que ha sido así declarada por las autoridades correspondientes del SINIRUBE y el INEC. en casos donde las personas en general no logran reunir, en forma relativamente estable, los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas, activándose de este modo los mecanismos reproductores de la pobreza.

Condición de vulnerabilidad: condición de extrema necesidad de una persona adulta mayor, establecida con base en los instrumentos que el CONAPAM defina para este efecto.

Contrato de derecho de uso y habitación de inmueble: Contrato por el cual se da en calidad de préstamo una vivienda en la modalidad de vivienda comunitaria a la persona

adulta mayor, para que habite el inmueble y con la obligación de restituirla en el momento que no cumpla con los requisitos, no la necesite o fallezca.

Derecho de uso y habitación: derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa; para el caso en particular de una vivienda comunitaria, consiste en la utilidad de morar en ella, el cual quedará definido mediante contrato firmado por el administrador de la vivienda y el adulto mayor.

Entidad Autorizada del SFNV (EA): Ente público o privado que, de conformidad con la Ley y la autorización del Banco, puede operar dentro del Sistema.

Entidad Responsable de la Vivienda Comunitaria (ER): institución pública u organización de bienestar social o de utilidad pública, encargada de desarrollar y administrar el proyecto de vivienda comunitaria

Estado de Indigencia o situación de calle: Situación de las personas de 65 años o más, sin distinción de género, condición de discapacidad, condición de adicción, condición migratoria, etnia, diversidad sexual, y/o religión, con ausencia de un hogar o residencia habitual, que además se encuentran con dependencia total o parcial, que se movilizan y deambulan de territorio en territorio según las posibilidades de subsistencia que le genere el medio.

Hogares con pobreza extrema: son aquellos hogares con un ingreso per cápita igual o inferior al costo per cápita de la Canasta Básica Alimentaria (CBA) o Línea de Extrema Pobreza.

Institución Pública: Entidad de Derecho Público local propietaria del inmueble, encargada de tramitar y desarrollar el proyecto de vivienda comunitaria con recursos del FOSUVI.

Organización de Bienestar Social (OBS): Sujeto de derecho privado que tiene el carácter de bienestar social otorgado, declaradas y autorizadas como tales por el IMAS, de conformidad con la Ley Nº 3095 del 18 de febrero de 1963; que ejecutan programas o proyectos destinados al cuidado, protección de diferentes sectores de la población, en el caso particular a las personas adultas mayores y que tenga un terreno para el desarrollo de un proyecto de vivienda comunitaria.

Persona usuaria de derecho de uso y habitación: persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad y autovalente, que pueda hacer uso del inmueble para su uso y habitación, además que cumple con los requisitos jurídicos aplicables.

Unidad de vivienda: Espacio (casa, apartamentos o área) independiente adaptada para ser habitada por personas adultas mayores que puedan ser beneficiarias, según la Ley y este reglamento.

Viviendas comunitarias: conjunto de viviendas independientes y adaptadas para ser habitadas por personas adultas mayores que puedan ser beneficiarias de la presente Ley. Tendrán áreas de uso común y deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas beneficiarias; estarán ubicadas en áreas que no representen peligro, proporcionen seguridad, comodidad y se adapten a criterios de diseño y organización de espacios que estimulen y faciliten las relaciones grupales y privadas de la población beneficiaria.

Artículo 3.- Objeto del Reglamento: El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 10214, Ley de Creación del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda a la Persona Adulta Mayor en Condición de Vulnerabilidad (Ley 10214), regular y establecer las normas para la tramitación, operación y el financiamiento de los proyectos de vivienda bajo el programa de vivienda comunitaria y el trámite para el otorgamiento del subsidio para este programa en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), destinado a personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.

Artículo 4.- Objetivo de las viviendas comunitarias: Brindar a través de una OBS, institución pública, institución de utilidad pública o gubernamental, el servicio destinado a:

a) Facilitar la permanencia de las personas usuarias en el entorno comunitario.

b) Mejorar su grado de autonomía personal, mantenerlo y/o prevenir el deterioro de las habilidades y capacidades que permiten su desenvolvimiento autónomo.

c) Evitar situaciones de aislamiento y

d) Favorecer la seguridad habitacional a la persona adulta mayor.

Artículo 5.- Derecho de Uso y habitación: Las viviendas comunitarias serán facilitadas a personas adultas mayores a título gratuito mediante la figura del contrato de derecho de uso y habitación, que comprenderá la facultad de gozar de la unidad habitacional asignada y los servicios complementarios que brinde la ER, de tal manera que las personas usufructuarias puedan morar en ella, bajo los términos definidos mediante contrato firmado por esas partes.

CAPÍTULO II
ENTIDAD RESPONABLE BENEFICIARIA, FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 6.- Requisito para que una ER sea beneficiaria de un Bono de vivienda comunitaria: La organización interesada en gestionar la administración de un proyecto de viviendas comunitarias debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) Ser instituciones públicas, o bien, organizaciones declaradas de bienestar social o de utilidad pública.

b) Estar al día con todas las cargas sociales y tributarias.

c) Cumplir los requisitos que establezca el BANHVI.

d) Contar con los recursos para cubrir los servicios públicos del proyecto.

e) Contar con los recursos económicos, humanos y técnicos para administrar y supervisar el proyecto de vivienda comunitaria de personas adultas mayores beneficiarias.

Artículo 7.- De la administración de las viviendas comunitarias: Las viviendas comunitarias serán administradas por la ER y sus respectivos órganos, quienes además

serán responsable de la supervisión, selección y sustitución de los potenciales usuarios del proyecto y de sus habitantes, - es decir las personas adultas mayores usuarias-, para la cual deberá rendir la información correspondiente a la EA que hayan elegido para la presentación del proyecto. Estas deberán cumplir con todos los requisitos enunciados en el artículo 14 de la Ley 10214.

Artículo 8.- De las obligaciones de las Entidades Responsables: Las ER tendrán las siguientes responsabilidades o derechos:

a. Administrar los cupos de ingreso a las viviendas comunitarias, así como realizar las gestiones que corresponda para asegurar el acceso expedito y puntual de las personas adultas mayores, con base en los instrumentos que el CONAPAM defina reglamentariamente.

b. Garantizar de forma permanente el respeto a la dignidad, los derechos humanos y la participación protagónica de las personas adultas mayores.

c. Asegurar a las personas usuarias la permanencia en la vivienda comunitaria, siempre y cuando se mantengan las condiciones y los requisitos establecidos en esta la Ley 10214 y este reglamento; de lo contrario se justificará la cancelación del contrato y la suspensión del beneficio de uso y habitación.

d. Garantizar a las personas adultas mayores usuarias del uso y habitación de las viviendas, que pierdan su condición de autovalencia, la permanencia en la vivienda en compañía de una persona apta para el cuidado, hasta que recupere la condición de autovalencia o, en caso contrario, hasta que se consiga y haga efectivo el traslado a otra instancia o institución u otra alternativa de solución que le garantice su atención.

e. En caso de que se considere necesario podrá brindar servicios complementarios de atención integral.

f. Brindar mantenimiento a la infraestructura del proyecto, según lo establecido en el artículo 11 de la Ley 10214.

g. Ser propietaria registral de un inmueble para el desarrollo y construcción del proyecto, el cual deberá estar libre de gravámenes y anotaciones.

h. Desarrollar y velar por la construcción del proyecto en todas sus etapas.

i. Realizar los pagos correspondientes a impuestos y tasas, nacionales y municipales, servicios públicos será responsabilidad de la ER.

j. Presentar la solicitud de financiamiento y subsidio de vivienda comunitaria

k. Confeccionar el expediente de cada una de las personas adultas mayores potenciales beneficiarias y sus sustitutos, el cual deberá contener todos los requisitos e instrumentos establecidos en la Ley 10214 y en este Reglamento para ser potencial beneficiario del proyecto, este expediente deberá ser presentarlo a la EA donde se tramitará el desarrollo del proyecto.

l. Redactar, aprobar e implementar el Reglamento Interno de la vivienda comunitaria.

m. Suscribir con las personas adultas mayores “usuarias” de la vivienda comunitaria un contrato de uso y habitación y demás disposiciones que deban de tomarse para el cabal cumplimiento de los artículos 8 y 9 de la Ley 10214.

CAPÍTULO III
DE LAS PERSONAS USUARIAS DE LA VIVIENDA COMUNITARIA

Artículo 9.- Requisitos para ser personas usuarias de la vivienda comunitaria: Podrán ser usuarios y recibir el derecho de uso de una unidad de vivienda en un proyecto de vivienda comunitaria, la persona que cumpla con los siguientes requisitos:

a. Tenga la edad mínima de 65 años
b. Cumplir con las condiciones o requisitos establecidos en el artículo 59 de la LSFNV, para lo cual deberá aportar certificación o declaración jurada de ingresos; o bien, que se encuentre en una situación de indigencia (persona en situación de calle).
c. Complete ante la ER una solicitud para adquirir el beneficio.
d. Ser autovalente, certificado mediante el instrumento que el CONAPAM defina para tal fin.
e. Certificación de no poseer bienes muebles ni inmuebles.
f. Tener una condición de vulnerabilidad, estado de indigencia o necesidad de vivienda con base en los instrumentos que al respecto defina el CONAPAM.
g. Personas nacionales o extranjeros con residencia legal o refugiado.
h. No haber sido beneficiario del Bono familiar de vivienda en el programa de adulto mayor solo, en pareja o en núcleo familiar, salvo las excepciones previstas en la LSFNV.
i. Estar debidamente registrado en el SINIRUBE o contar con un informe de valoración socioeconómica.

Artículo 10.- Selección de las potenciales personas adultas mayores usuarias y sus sustitutos: Las personas adultas mayores potenciales usuarias de las viviendas comunitarias, así como las personas adultas mayores usuarias de las viviendas comunitarias serán seleccionadas y sustituidas, respectivamente, por la ER con base en los instrumentos que el CONAPAM defina para tal efecto y comunique a cada una de esas entidades.

El CONAPAM fiscalizará los procesos de preselección, selección y sustitución de las personas usuarias seleccionadas por la ER. De igual manera, será responsabilidad del CONAPAM, remitir a el BANHVI los registros correspondientes actualizados de esas sustituciones durante el plazo de vigencia de las limitaciones establecidas por la LSFNV, que se impondrán sobre la propiedad.

Las personas que se designen como sustitutas deberán cumplir con las mismas condiciones establecidas en el artículo 9 de este reglamento.

Artículo 11.- Regulaciones para garantizar el derecho de uso y habitación: La ER de la vivienda comunitaria, deberá emitir un reglamento interno que establezca las disposiciones mínimas para garantizar el derecho de uso y habitación, su extinción y las reglas de convivencias para cada una de las personas adultas mayores beneficiarias de esta modalidad.

Artículo 12.- Extinción del derecho de uso y habitación: El plazo de extinción del derecho de usa y habitación será hasta que se cumpla algunas de las siguientes condiciones:

a) Que el usuario deje de valerse por sí mismo, según lo acredite la ER, y requiera otra solución alternativa o deba ser trasladado a un hogar de larga estancia.
b) Que el usuario incumpla las condiciones normativas o contractuales.
c) Que la persona usuaria fallezca.

CAPITULO IV.
PLANES DE INVESION Y PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA COMUNITARIA ANTE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

Artículo 13.- Plan de inversión: Los planes de inversión para la aplicación del Bono de vivienda comunitaria que se otorgará a la ER del proyecto de vivienda comunitaria, son los siguientes:

a. Construcción de las unidades de vivienda en uno o múltiples niveles, y de ser necesario los espacios complementarios.

b. Desarrollo (ampliación) de nuevas unidades habitacionales en un complejo ya existente.

La ER se hará cargo del mantenimiento o reparación de todas las obras construidas-de los daños causados en las unidades y espacios complementarios de la vivienda comunitarias-, por lo tanto, no se aplicará el Bono de vivienda comunitaria, para reparaciones, mejoras o ampliaciones de unidades o viviendas habitacionales existentes.

Artículo 14.- Condiciones registrales del inmueble o terreno: los inmuebles destinados a estos proyectos no podrán soportar embargos, anotaciones, demandas, litigios de cualquier tipo o gravámenes hipotecarios. Además, los inmuebles deben estar a nombre de la ER, y serán afectados a las limitaciones y la hipoteca legal preferente establecidas en la LSFNV.

El Registro Inmobiliario de oficio tomará nota de las disposiciones previstas en el presente artículo, que requieren publicidad registral y se vinculan con sus competencias; por ello hará las inscripciones que correspondan para dar debida publicidad a terceros y seguridad jurídica a los inmuebles.

Artículo 15.- Obligaciones de las Entidades Autorizadas del SFNV:

Las Entidades Autorizadas que tramiten proyectos de vivienda comunitaria deberán:

a) Completar el expediente técnico con la solicitud de financiamiento según el formulario y requisitos que establezca para dicho fin EL BANHVI.

b) Velar porque los terrenos postulados cumplan con los aspectos de ubicación e idoneidad definidos en la política pública y establecidos por EL BANHVI para proyectos habitacionales.

c) Cumplir con todas las normas técnicas que se aplican para el desarrollo de proyectos constructivos.

d) Llevar a cabo el proceso de fiscalización y gestión de los recursos invertidos.
e) Que conste en la solicitud de financiamiento el compromiso de mantenimiento de las obras construidas.

Artículo 16.- Aprobación presupuestaria del financiamiento y subsidio para el desarrollo del proyecto: La Junta Directiva del BANHVI a solicitud de la EA, en caso de ser pertinente aprobará el proyecto de vivienda comunitaria, el cual incluirá el financiamiento para el desarrollo y construcción de las viviendas y los espacios complementarios en caso de ser necesarios. No obstante, si los recursos económicos disponibles por el BANHVI para la aprobación del proyecto no alcanzan para cubrir la totalidad de las obras, se deberá comunicar esa situación a la EA para que esta a su vez le informe a la ER. En caso de que ésta última acepte deberá aportar un compromiso para cubrir de su pecunio la diferencia entre el monto presupuestado y aprobado por el BANHVI.

Artículo 17.- Recepción y análisis de la solicitud del proyecto: El programa de vivienda comunitaria será implementado mediante el desarrollo de proyectos, que contemplen al unísono, la construcción de obras de infraestructura, espacio de servicios complementarios y unidades de viviendas, solicitud que será presentada y desarrollada por la ER ante la EA, para su respectivo análisis, recomendación y remisión al BANHVI.

La solicitud del subsidio de vivienda comunitaria a que se refieren las presentes disposiciones deberá cumplir con los requisitos técnicos, sociales y legales que establezca EL BANHVI y EL CONAPAM, además se tramitará en la forma establecida por la normativa del SFNV, a favor de la ER y las limitaciones e hipoteca legal preferente establecidas en la LSFNV se impondrán a la propiedad o sobre el inmueble sobre la cual se construyó el proyecto de vivienda comunitaria.

Corresponderá a la Junta Directiva de EL BANHVI el análisis y la aprobación final del proyecto. La decisión de la Junta será discrecional y deberá considerar en todo momento la oportunidad y su conveniencia.

CAPITULO V
REQUISITOS CONSTRUCTIVOS DE LA VIVIENDA COMUNITARIA

Artículo 18.-Requisitos y principios básicos de la construcción de las viviendas: Las unidades de vivienda a las que se refieren las presentes normas deben reunir siempre los siguientes requisitos y principios básicos:

a) Cumplir con todos los requisitos y permisos constructivos, nacionales y municipales, aplicables a este tipo de edificaciones.

b) Las unidades de viviendas deben ser completamente independientes en cuanto a su habitabilidad y funcionalidad, incluyendo, las instalaciones mecánicas, eléctricas y telecomunicaciones.

c) En ningún caso se financiará la construcción de inmuebles de este tipo cuando tenga un uso, vocación o destino diferente al de vivienda comunitaria.

Artículo 19.- Obras y servicios comunes: Las viviendas comunitarias tendrán áreas de uso común y deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas adultas mayores sin perjuicio a la unión con otro miembro de su grupo etario y estar ubicadas en áreas que no representen peligro, que proporcionen seguridad y comodidad a los usuarios. Además, en caso de que se considere necesario podrá disponerse de áreas comunes para brindar servicios complementarios de atención integral.

Artículo 20.- Características técnicas de las unidades de viviendas comunitarias: Las unidades de vivienda deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas beneficiarias, con diseños arquitectónicos que se adapten a sus necesidades. Así mismo debe cumplirse lo indicado en el "Capítulo III. Disposiciones sobre elementos mínimos de accesibilidad del inmueble" y "Capítulo IV. Características constructivas de unidades habitacionales" de la normativa técnica para la tramitación del Bono familiar de vivienda a personas adultas mayores emitida por el BANHVI o aquella que se encuentre vigente. En caso de que la persona adulta mayor usuaria de la vivienda cuente con alguna discapacidad motora o movilidad reducida, además de los capítulos ya indicados también deberá incorporarse las adecuaciones contempladas en el “Capítulo V. Características constructivas de casos de persona adulta mayor con discapacidad motora o movilidad reducida” de la precitada norma.

CAPITULO VI
DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL Y LIMITACIONES DE LA VIVIENDA COMUNITARIA

Artículo 21.- Declaratoria de interés social: Procederá la emisión de una declaratoria de interés social para el proyecto en su conjunto, el cual abarca tanto las áreas comunes, obras urbanísticas y las unidades de viviendas reguladas en las presentes normas. Las declaratorias de interés social deberán emitirse de conformidad con la normativa contenida en el Reglamento de Operaciones del SFNV y en el Reglamento sobre Exoneraciones Fiscales y otros beneficios de dicho Sistema.

Artículo 22.- Inscripción registral de las limitaciones: La EA deberá formalizar mediante escritura pública el subsidio de vivienda comunitaria a nombre de la ER de conformidad con la Ley 10214. El Registro Público realizará la debida inscripción de las limitaciones a la propiedad y la hipoteca legal preferente de la LSFNV.

El BANHVI llevará un registro de las personas adultas mayores usuarias de cada una de las unidades de la vivienda comunitaria.

CAPÍTULO VII.
USO INADECUADO DEL PROYECTO Y SANCIONES

ARTÍCULO 23.- Uso inadecuado del proyecto: Las siguientes acciones constituirán un uso inadecuado del proyecto por parte de las Entidades Responsables:
a) Otorgar el derecho de vivienda a personas que no cumplen los requisitos dispuestos por el CONAPAM, con arreglo a la Ley 10214 y este reglamento.
b) No realizar la sustitución de los adultos mayores cuando las viviendas se desocupen, siempre que existan personas que requieran de este beneficio.

c) Hacer uso de las viviendas para fines y propósitos contrarios a los establecidos en la Ley 10214 y este reglamento.

ARTÍCULO 24.- Sanciones: Cuando se compruebe, por parte del BANHVI y previo cumplimiento del debido proceso, que la ER incurrió en el Incumplimiento de las obligaciones del artículo 8 de la Ley 10214, artículo 15 de este reglamento y que incurra en alguna de las conductas señaladas en el artículo 175 de la LSFNV, será sancionada con una multa de 1 a 5 salarios base mensual del oficinista 1 del Consejo Superior del Poder Judicial, de acuerdo con la Ley 7337, de 5 de mayo de 1993. Además, podrá establecerse que el beneficiario reintegre, total o parcialmente el monto del subsidio recibido de conformidad con el procedimiento establecido en el mismo artículo 175 de la LSFNV.

Cuando se compruebe que la ER incurrió en alguna de las faltas previstas en el artículo anterior de este reglamento, procederán también las sanciones establecidas en el artículo 7 de la Ley 7428, Ley Orgánica de la Contraloría General de La República, de 7 de setiembre de 1994.

ARTÍCULO 25- Fiscalización: Será responsabilidad del BANHVI y del CONAPAM velar por el cumplimiento integral de esta Ley de conformidad con los procedimientos de control, supervisión y fiscalización mediante los formularios que al respecto dispongan la administración de cada una de las instituciones y según sus competencias.

CAPÍTULO VIII
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 26.- Vigencia. El presente Reglamento rige a partir de su publicación en La Gaceta."

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°4:

Instruir a la Asesoría Legal, para que emita criterio a esta Junta Directiva, sobre la propuesta presentada por la Administración en esta sesión, tendiente a que se delegue en la Gerencia General, bajo ciertas condiciones, la resolución de las solicitudes para ampliar el plazo de los contratos de administración de recursos de los proyectos de vivienda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0386-2023 del 21 de abril de 2023, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe

BANHVI-DF-OF-0238-2023 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Vistas de Guadalupe, ubicado en el distrito de Purral del cantón de Goicoechea, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 83-2021 del 08 de noviembre de 2021.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de aprobar un financiamiento adicional por la suma de ¢243.387.104,18, por concepto de aumento de precios por inflación durante la ejecución de las obras, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que con base en las justificaciones expuestas por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos en el informe BANHVI-DF-OF-0238-2023.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto Vistas de Guadalupe, un financiamiento adicional por la suma total de **¢243.387.104,18** (doscientos cuarenta y tres millones trescientos ochenta y siete mil ciento cuatro colones con 18/100), para cubrir los costos asociados al aumento de precios, según el siguiente detalle:

a) Aprobar el pago de aumento de precios por inflación para el constructor, por un monto de ₡241.431.508,95, para los meses comprendidos entre julio y noviembre de 2022.

b) Aprobar el pago de aumento de precios por inflación para la fiscalización de la Entidad Autorizada, por un monto de ₡1.955.595,23.

2) Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, con el monto autorizado en el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 80-2015, del 17 de diciembre de 2015, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Coocique R.L. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Cocales de Duacarí, ubicado en el distrito Duacarí del cantón de Guácimo, provincia de Limón.

Segundo: Que Coocique R.L ha solicitado la aprobación de este Banco para realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto: a) prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos para gestionar el desembolso pendiente y entregar el cierre técnico y financiero del proyecto; y b) otorgar un financiamiento adicional por la suma de ¢5.787.016,95 para cubrir el monto pendiente del IVA.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-SGO-OF-0125-2023, del 31 de marzo de 2023 – el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0354-2023, del 11 de abril del año en curso– la Subgerencia de Operaciones presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., concluyendo que con base en la información presentada por la entidad autorizada y según la normativa establecida para estos casos, recomienda autorizar los cambios requeridos por dicha cooperativa, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-SGO-OF-0125-2023.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar un financiamiento adicional e incorporar al contrato del proyecto Cocales de Duacarí, la suma de ¢5.787.016,95 (cinco millones setecientos ochenta y siete mil dieciséis colones con 95/100), para cubrir el monto pendiente del IVA.

2) Autorizar una ampliación de cinco meses al plazo de dicho proyecto de vivienda, según el siguiente detalle:

a) Tres meses a partir de la firma de la adenda, para gestionar el desembolso pendiente y la elaboración y entrega del cierre técnico y financiero del proyecto. Esto, en el entendido que la entidad autorizada debe trabajar paralelamente en las gestiones pendientes y en el cierre técnico y financiero.

b) Dos meses, posteriores al punto a) anterior, para la elaboración del cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

3) Deberá realizarse una adenda/contrato de administración de obra determinada, con los plazos y el monto autorizados en el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 94-2021 del 20 de diciembre de 2021, la Junta Directiva de este Banco otorgó a ASEDEMASA –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra de 37 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Amapolas, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que ASEDEMASA ha solicitado la aprobación de este Banco para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos del citado proyecto, para concluir la fase constructiva (43 días naturales) y para la entrega del cierre técnico y financiero (tres meses).

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0242-2023, del 21 de abril de 2023 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0388-2023, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de ASEDEMASA, concluyendo que, con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar una prórroga total de seis meses y trece días, para las actividades detalladas en dicho informe.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0242-2023.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar una ampliación al plazo del proyecto habitacional Amapolas, por un plazo total de seis meses y 13 días naturales, según el siguiente detalle:

a) Ampliar el plazo de la fase constructiva por cuarenta y tres (43) días naturales, una vez que sean firmadas las adendas contractuales.

b) Tres meses a partir del punto a) anterior, para la entrega del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada.

c) Dos meses a partir del punto b) anterior, para la elaboración del informe de cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

2) Deberá realizarse una adenda/contrato de administración de recursos, con los plazos señalados en la presente resolución.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 92-2020 del 23 de noviembre de 2020, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Coopenae R.L. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para el desarrollo del proyecto habitacional Las Trojas, ubicado en el distrito Sarchí Norte del cantón de Sarchí, provincia de Alajuela.

Segundo: Que Coopenae R.L ha solicitado la aprobación de este Banco para realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto: a) cambiar el lote y tipo de vivienda para siete familias, debido a variaciones en la conformación de los núcleos familiares; y b) ampliar el plazo del proyecto para concluir el proceso de formalización de las operaciones y entregar el cierre técnico y financiero del proyecto.

Tercero: Que mediante los oficio BANHVI-DF-OF-0229-2023 del 18 de abril de 2023 y BANHVI-SGO-OF-0124-2023 del 29 de marzo de 2023 –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas BANHVI-GG-OF-0384-2023 del 19 de abril de 2023 y BANHVI-GG-OF-0355-2023 del 11 de abril de 2023– la Subgerencia de Operaciones presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L., concluyendo que con base en la información presentada por la entidad autorizada y según la normativa establecida para estos casos, recomienda autorizar los cambios requeridos por dicha cooperativa.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Subgerencia de Operaciones en los informes BANHVI-DF-OF-0229-2023 y BANHVI-SGO-OF-0124-2023.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar el cambio de lote y tipo de vivienda, en siete casos del proyecto Las Trojas, de conformidad con el detalle que se indica en el informe BANHVI-DF-OF-0229-2023 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

2) Aprobar una ampliación al plazo del proyecto habitacional Las Trojas, por un plazo total de ocho meses, según el siguiente detalle:

a) Tres meses a partir de la firma de la adenda del contrato de administración de recursos entre el BANHVI y la entidad autorizada, para la etapa de formalización de operaciones.

b) Cuatro meses para la devolución de retenciones (luego de tres meses de habitadas las edificaciones) y para entregar cierre técnico y financiero; donde estas dos actividades se realizarían en paralelo, en la medida de lo posible.

c) Un mes a partir del punto b) anterior, para la elaboración del informe de cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

3) Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, independiente al principal, con los plazos establecidos en la presente resolución.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°9:

Debido a que el próximo lunes 1° de mayo es feriado, se traslada la sesión ordinaria de esa semana para el martes 2 de mayo, a partir de las 16:00 horas.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****