

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

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 65-2023**

5 **DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**

6 **(Acta grabada en soporte digital)**
7

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

16
17 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de
18 Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; Mauricio González
19 Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría
20 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El licenciado Dagoberto
21 Hidalgo Cortés, Gerente General, se incorpora a la sesión posteriormente.

22
23 Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

24 *****
25

26 **Asuntos conocidos en la presente sesión**
27

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

- 29 1º. Solicitud de aprobación de 180 bonos extraordinarios en el proyecto Boulevard del Sol.
30 (Oficio BANHVI-GG-OF-1159-2023)
31 2º. Solicitud de aprobación de 3 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-
32 OF-1161-2023)
33 3º. Presentación sobre los antecedentes y el estado del proyecto La Simona.

1 4°. Presentación sobre la relación de costos entre la madera importada y la madera
2 nacional.

3 5°. Informe de seguimiento al plan de acción de la SUGEF, al 30 de noviembre de 2023.
4 (Oficio BANHVI-GG-OF-1160-2023)

5 *****

6

7 **1° Solicitud de aprobación de 180 bonos extraordinarios en el proyecto Boulevard del**
8 **Sol**

9

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y empezamos con la solicitud de aprobación de 180
11 bonos extraordinarios en el Proyecto Boulevard del Sol.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Lina vamos a presentar el proyecto, el Ingeniero Esteban
13 Serrano y mi persona va a estar en apoyo.

14 [Se incorpora a la sesión el ingeniero Esteban Serrano Chavarría, funcionario del
15 Departamento Técnico]

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perfecto.

17 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes, bueno, en este caso vamos a presentar el proyecto
18 Boulevard del Sol IV y es la solicitud de aprobación de 180 bonos extraordinarios proyecto
19 Boulevard del Sol.

20 Tenemos que el proyecto Boulevard del Sol va a ser desarrollado por la empresa Sucasa
21 Desarrollos de Viviendas S.A. y la entidad autorizada en este caso en particular es
22 Fundación Costa Rica, Canadá y como podemos ver en la diapositiva tenemos lo que es el
23 diseño de sitio y una vista de uno de los renders del proyecto tenemos que son 180
24 operaciones el monto total son 5.183.000.000 millones, el monto promedio por solución son
25 28.7 millones y el tiempo de ejecución son 48 meses, de esos 48 meses son 24 para lo que
26 es construcción y entrega, y tenemos 24 meses para lo que son el tema de planta de
27 tratamiento de mantenimiento y operación.

28 Estos son algunos de los ejes temáticos que tenemos en la presentación, en este primer
29 punto vamos a tener lo que es la ubicación y servicios, acá tenemos lo que es la ubicación
30 del proyecto, es importante mencionar que ya hay proyectos desarrollados del sistema
31 financiero cerca de del proyecto que vamos a desarrollar. tenemos Boulevard Sol I, II y II y
32 en este caso sería el IV.

1 Tenemos también Juanito Mora específicamente el proyecto se ubica en la provincia de
2 Puntarenas, cantón Puntarenas y distrito de Barranca, contiguo a la urbanización tenemos
3 el proyecto Manuel Mora II y Boulevard del Sol etapa III.

4 La finca como un todo cuenta con cinco frentes de calle pública tenemos que es una
5 continuidad vial del proyecto anterior como tal la finca se ubica en una zona bastante
6 urbanizada como lo pueden ver hay una densificación de lo que es la provincia de
7 Puntarenas en esta zona que sería cerca del Roble, tiene conexión con la ruta nacional
8 número 23 y se conecta con las otras etapas del proyecto de Bulevar.

9 Acá tenemos un tema importante que es el análisis de riesgos, como pueden ver, el
10 proyecto se ubica cerca de lo que es la zona costera y también del río Barranca por lo tanto
11 pedimos una ampliación de lo que fue el análisis de riesgos como tal, en este caso se
12 presentaron tres estudios adicionales el estudio de licuefacción que fue por medio del
13 estudio de suelos el cual nos indicó que la licuefacción no es posible en el proyecto. Por
14 ese lado damos.

15 **Sr. Serrano Chavarría:** Disculpe.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué no es posible dijiste?

17 **Sr. Serrano Chavarría:** Licuefacción, digamos, según el estudio de suelos estamos, okey,
18 con el tema de licuefacción.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** La empresa Vieto y Asociados, perdón que te interrumpa.

20 **Sr. Serrano Chavarría:** Tranquilo, exactamente el estudio de suelos fue hecho por la
21 empresa Vieto y Asociados y también por ahí pudimos sacar también el tema de la
22 capacidad de soporte del suelo el cual nos dio positivo, todo esto se incluyó dentro de los
23 diseños del proyecto y tenemos una nota que nos respalda con el tema de que se incluyeron
24 todas las indicaciones del estudio de suelos dentro del diseño tanto de vivienda como de
25 infraestructura.

26 También pedimos adicional un estudio de sismicidad, entonces también tenemos un
27 profesional que se hizo cargo de lo que es el estudio de la estructura y de las amenazas de
28 riesgos, de análisis naturales, todos estos estudios fueron realizados por profesionales en
29 cada materia, como lo estamos indicando, tenemos el estudio de inundación, en este caso
30 también un estudio realizado por la empresa Uriber Inc, entonces en este caso realizado
31 por el Geólogo en hidrología Julio Masis Jiménez, que es un profesional bastante
32 reconocido en el tema de lo que es la hidrología en el país.

1 Todos estos documentos igualmente los pueden encontrar en el expediente digital o
2 igualmente nos los pueden solicitar si es el caso, porque sí tuvimos bastante cuidado en
3 que cada uno de estos anexos estuviera a la par del análisis de riesgos, como lo indiqué
4 anteriormente dado los antecedentes del sitio fuimos muy vehementes en el hecho de que
5 la ubicación del proyecto y por la magnitud del proyecto era importante que se generara un
6 descargo en relación a cada uno de estos temas, por tanto, como les indico si ocupan algún
7 estudio adicional que se les haga llegar o alguna aclaración, estamos anuentes.

8 Tenemos que los profesionales que están involucrados dentro de este análisis de riesgo
9 son el Licenciado Alexander Padilla Porras en Geología, el geógrafo licenciado Andrés Leal
10 Hervi, en Hidrología tenemos al Ingeniero Julio Macías Jiménez como lo mencioné
11 anteriormente, y en la parte estructural tenemos al Ingeniero Manuel González Guevara,
12 que es el profesional responsable del proyecto.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí tal vez para redondear, el estudio de amenaza de inundación
14 arroja que lo que es la margen derecha del Río Barranca, donde está ya desarrollado, eso
15 está a un nivel superior y más bien el estero mero que es ese estero que está ahí funciona
16 como una laguna de tensión, en el momento que arranca ha generado crecidas importantes
17 que entonces la zona de inundación es más bien a la margen izquierda del río, entonces
18 eso nos da mayor seguridad de que la probabilidad de inundación del proyecto es mínima,
19 prácticamente cero.

20 **Sr. Serrano Chavarría:** Como lo mencionaba don Walter, específicamente todas estas
21 conclusiones las podemos encontrar en el estudio de River, entonces apoyándome en la
22 información que indicó don Walter todo lo que es la margen derecha y donde tenemos los
23 proyectos desarrollados por el sistema, no tienen problemas de inundación hasta el
24 momento, no tenemos ninguna situación en particular que se haya dado en estos últimos
25 años en ninguna de las situaciones que se ha dado en el país con el tema de las diferentes
26 situaciones de emergencia en esta zona en específico no se ha encontrado ningún evento
27 de inundación, y según lo que arroja el informe, si hubiese alguna situación particular sería
28 en el margen izquierdo del río.

29 Acá tenemos una proyección de lo que sería... visual, de lo que sería el terreno, tenemos
30 lo que ven en celeste sería lo que es el nivel freático, en el proyecto tenemos que considerar
31 que estamos cerca de lo que es la zona costera, normalmente en estas fincas tenemos un
32 nivel freático relativamente alto, sin embargo, nuestro proyecto en la mayoría de las cotas

-
- 1 lo vamos a encontrar a más de dos metros y en algunas partes lo que se generaron fue
2 rellenos para evitar que la rasante estuviera cerca de lo que es el nivel freático.
- 3 Tenemos una línea que dice rasante en lo que es el dibujo y tenemos una línea donde se
4 muestra lo que es la tubería del proyecto que en ningún momento toca el nivel freático.
- 5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí cabe destacar perdón, porque yo sé que ustedes están
6 pensando ya en Santa Fe, cabe destacar que Santa Fe está prácticamente a nivel del mar,
7 Santa Fe está prácticamente a un 1 metro si acaso sobre el nivel de mar, este proyecto se
8 ubica en promedio a siete metros sobre el nivel del mar, entonces aquí los efectos de marea
9 no van a afectar como lo están afectando en Santa Fe y ahí se muestra con el estudio que
10 se hizo por parte de asociados de la presencia de nivel freático, ustedes saben que el nivel
11 freático tiene una sola cota eso no puede tener inclinación y conforme se va acercando la
12 cota mínima es apenas de dos metros, pero en la parte alta estamos hablando inclusive
13 3.80 entonces, con eso logramos determinar de que aquí el efecto que hubo en Santa Fe,
14 no debería aparecer según los estudios que tengamos.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Dice la tubería, lo que estaban diciendo ¿verdad?
- 16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Lo celeste es el nivel freático.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, si el nivel freático. pero las líneas superiores son.
- 18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mostrale la línea superior.
- 19 **Sr. Serrano Chavarría:** La línea superior está sería lo que es la línea de tubería y luego
20 más arriba tenemos lo que es la rasante.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, sí, claro.
- 22 **Sr. Serrano Chavarría:** Lo que tratamos y solicitamos con este perfil es que el nivel freático
23 nunca toque nuestra tubería y obviamente no esté cerca de la rasante en algunos puntos
24 casi donde se encuentran las líneas es por un tema, porque ya estamos en el punto de
25 desfogue.
- 26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto.
- 27 **Sr. Serrano Chavarría:** Pero antes aquí empezamos prácticamente dos metros, tres
28 metros de lo que es el nivel freático, y nuestro proyecto por esta situación particular va a
29 contar con planta de tratamiento.
- 30 **Sr. López Pacheco:** Perdón, doña Mariana está pidiendo la palabra.
- 31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, yo estoy aquí preguntándole que si cuando termine,
32 que si ya...
- 33 **Sr. López Pacheco:** Perfecto, gracias.

-
- 1 **Sr. Serrano Chavarría:** Acá tenemos otro de los puntos importantes, en este proyecto
2 tenemos algunas obras externas del acueducto solicitadas por el AyA mediante el oficio
3 indicado el 17 de febrero del 2023, se indica que no existe capacidad hidráulica por ende
4 nos solicitan varias obras de mejoras en el acueducto, acá tenemos en la tabla lo que sería
5 el monto total de lo que costaría las mejoras que nos están solicitando, que rondan
6 alrededor de los 417 millones. De estos 417 millones, el desarrollador nos indica que va a
7 cubrir prácticamente el 60% del costo en lo que es la obra.
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, dice Mariana que lo que necesita saber es ya,
9 que es algo entonces que necesita saber del perfil de no sé qué.
- 10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Dago, devuélvete al perfil.
- 11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes.
- 12 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes.
- 13 **Directora Grillo Espinoza:** A razón de mejora tal vez, mira visualmente sí se va a presentar
14 un perfil de este tipo, tiene por lo menos mínimo poner colores para poder descifrar, bueno,
15 ahí se nota el nivel freático, pero no se distingue entre el bajante y la tubería, entonces es
16 importante ahí para futuras presentaciones hagan una diferenciación entre colores, porque
17 ahí no se logra ver que es tubería y que es bajante.
- 18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto, muchísimas gracias, tomamos apunte de la mejora doña
19 Mariana con mucho gusto para los próximos proyectos.
- 20 **Sr. Serrano Chavarría:** Okey. Bueno, como les indicaba, el total de las obras solicitadas
21 por el acueducto. ronda los 417 millones, de esos 417 millones lo que es el desarrollador
22 va a asumir el 60% y el BANHVI estaría financiando el 40% de las obras, es importante que
23 estas obras las vamos el monto total que estamos financiando es de 145 millones de costos
24 directos.
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, pero esas obras externas parecen sanitarias ¿no?
- 26 **Sr. Serrano Chavarría:** Son del acueducto potable.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Son del Acueducto.
- 28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí viene ya en está...
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Podría devolverse, la anterior.
- 30 **Sr. Serrano Chavarría:** Claro, eso es porque tenemos que habilitar pozos por eso es que
31 tenemos sistemas de bombeo y sistemas de desinfección, igualmente en el expediente
32 también tenemos la nota donde el AyA solicita específicamente estas obras y este es un

1 cálculo que se realizó de las obras presentado por el desarrollador y de las cuales el 60%
2 va a ser financiado por ellos.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Ese 60% no existe nada, todo va a ser puesto por ellos en una
4 inversión nueva.

5 **Sr. Serrano Chavarría:** Exacto, todo va a ser una inversión nueva, incluso en algún
6 momento la inversión se elevó un poquito más nos indicaron que eran alrededor de 184
7 millones, si seguíamos los porcentajes era lo que debíamos haber financiado, pero debido
8 a que ya teníamos avanzado el tema del estudio y el análisis del proyecto indicaron que
9 iban a dejar el monto que habían ingresado desde el inicio para no generar ningún cambio
10 en el análisis como tal.

11 Igualmente existen notas donde se indica que las obras ahorita aprobadas o lo que estamos
12 ahorita en estudio quedan tal cual, no pueden subir, si hay algún tema de solicitud del AyA
13 de que hay alguna obra que no incluyeron o algún tema de diseño particular en nuestro
14 proyecto, eso lo va a asumir el desarrollador, ya existen notas como tal, entonces y en este
15 caso en específico si hubiera alguna variación en el tema de las de las mejoras del AyA y
16 que quede claro, hacia abajo, nosotros mantendríamos el porcentaje de 40 y ellos de 60,
17 hacia abajo si fueran para arriba lo asume el desarrollador como tal.

18 Luego acá tenemos una vista un poco más gráfica de lo que son las mejoras de nuestra
19 habitación, de nuestro proyecto que está en rojo, las mejoras estarían donde dice tubería
20 colocar y en este lado tenemos las mejoras van indicadas hacia el pozo siete y hacia el
21 pozo dos, si no me equivoco, que serían las mejoras para darle agua potable a nuestro
22 proyecto.

23 Recordemos que son 180 soluciones habitacionales, entonces no deja de ser una mejora
24 bastante alta lo que se necesita realizar en el acueducto para para poder solventar el tema
25 de agua en nuestro proyecto.

26 Aquí están las mejoras tenemos una lámina donde también en el expediente como tal se
27 incluyó como adicional y van a poder ver lo que son las mejoras específicamente, acá tengo
28 lo que les indicaba anteriormente en un punto posterior el AyA incluyó dos puntos más y el
29 monto alcanzado a los 184 millones, pero dentro del análisis se quedó en 145 para no variar
30 nada de lo que ya teníamos revisado y chequeado.

31 Aquí tenemos algunos servicios e infraestructura de la zona, se trata de una finca totalmente
32 urbano circundada por otros proyectos habitacionales financiados por el Sistema Financiero
33 Nacional y urbanizaciones construidas hace años, cuenta en las cercanías con acceso a

1 centros educativos, kinders, escuelas, colegios, recintos universitarios, EBAIS, oficinas de
2 atención de instituciones públicas, supermercados, desarrollo en general, el proyecto tiene
3 una ubicación idónea para lo que es atender las necesidades de lo que son las familias.
4 Acá lo tenemos un poco más desglosado lo que son Instituciones Públicas, tenemos el
5 Hospital Monseñor Sanabria, tenemos Dekra, tenemos el Colegio Técnico Profesional de
6 Puntarenas, todo esto que les estoy hablando es en el radio de dos kilómetros.
7 Como pueden ver súper cerca de nuestro proyecto, tenemos la Universidad Técnica
8 Nacional, la Delegación de Policía, tenemos los Tribunales de Justicia de Puntarenas, el
9 nuevo Hospital de Puntarenas, el INA, tenemos la Escuela Manuel Mora, el IMAS, el PANI,
10 Cen-Cinai, el Polideportivo del Roble queda súper cerca, medido en Google Earth anda
11 alrededor de kilómetro y medio básicamente, plazas de deportes, el Hotel Fiesta queda
12 relativamente cerca, almacenes el Rey, alimentos Prosalud, en realidad tenemos para
13 abastecer todas las necesidades de nuestros beneficiarios.
14 Esto es un poco más de descriptivo de lo que les mencionaba anteriormente, si pueden ver
15 todo lo que son servicios se ubican alrededor de medio kilómetro a dos kilómetros, todo lo
16 que son los servicios esenciales, solamente la Municipalidad que se ubica en Puntarenas,
17 pero es un tema ya aparte total, fotografías de la finca, básicamente la finca todavía no está
18 impactada, entonces está en verde, si cuenta con varios ingresos de las etapas anteriores,
19 eso lo vamos a ver acá en el diseño de sitio, tiene 1,2,3,4,5 ingresos adicionales al proyecto.
20 Lo que está indicado es el proyecto a desarrollar, abajo tenemos lo que es el diseño de sitio
21 ya en colores, tenemos juegos infantiles en amarillo, parque en verde, servidumbres
22 pluviales en celeste y facilidades comunales en marrón, ese sería el diseño de sitio que nos
23 propusieron y el detalle del proyecto que se va a desarrollar en primera etapa serían las
24 primeras 180 viviendas que quedan al margen derecho de la imagen.
25 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ¿dónde está la planta de tratamiento?
26 **Sr. Serrano Chavarría:** La planta de tratamiento se ubica acá en esta zona, que sería como
27 por acá.
28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Algo importante, estas calles son en concreto, no son asfalto van en
29 concreto también.
30 **Sr. Serrano Chavarría:** Descripción del proyecto, bueno, tenemos 125 soluciones de dos
31 dormitorios de núcleo regular, 40 soluciones habitacionales de núcleo numeroso, ocho de
32 adulto mayor y siete adaptadas para personas con capacidades especiales.

-
- 1 Aunado a ello, se incluirán lo que son juegos infantiles, parques, aceras, calles internas,
2 como lo indicaba don Walter en concreto, todos los sistemas electromecánicos del proyecto,
3 el proyecto también cuenta con planta de tratamiento de aguas residuales eso es otro de
4 los pluses de nuestro proyecto como tal y la planta de tratamiento en este caso va a ser
5 presidida por el AyA.
- 6 Distribuciones arquitectónicas como les mencionaba anteriormente, tenemos cuatro tipos
7 de soluciones.
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón Mariana pregunta ¿que dónde está la planta de
9 tratamiento?
- 10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí es que ella no la puede ver ahí, está.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** A la izquierda.
- 12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Está en esta zona doña Mariana, no sé si logra ver, aquí, no
13 sé si lo logra ver.
- 14 **Directora Grillo Espinoza:** ¿Sí, me escuchan?
- 15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí adelante.
- 16 **Directora Grillo Espinoza:** Es que yo estaba viendo el plano de catastro de esta propiedad
17 y justamente en donde está la parte de la planta de tratamiento y esa parte de la
18 servidumbre pluvial, eso está en una segregación, o sea, no está dentro del plano con el
19 que se está tramitando ahorita el proyecto, esa planta de tratamiento está en una finca por
20 fuera de la finca con la que se está tramitando el proyecto.
- 21 Entonces, quisiera me aclaren por qué están en dos habitaciones diferentes.
- 22 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, en este caso la planta de tratamiento ya está tramitada en el
23 APC, tiene los permisos.
- 24 **Directora Grillo Espinoza:** ¿Me escucharon?
- 25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, ahora sí es que yo le había puesto el mute, ahora sí
26 adelante.
- 27 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, la planta de tratamiento ya está tramitada en el APC, ya cuenta
28 con los permisos incluso ya tiene la bitácora abierta por parte del CFIA y efectivamente, ya
29 fue tramitado con un plano catastro diferente, ¿qué nos da certeza de eso? que tenemos
30 los planos aprobados por el CFIA, si no tuviera plano catastro y no tuviera la ubicación ya
31 aprobada como tal y los requisitos elementales de todo proyecto, no tendría los permisos
32 del Colegio Federado como tal.

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Y una preguntita, es que hemos tenido problemas con que hay
2 servidumbres pluviales pasando por terrenos que van a ser del AyA, sino que hay una
3 servidumbre pluvial.
- 4 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Pasa por el terreno del AyA o está externa a dónde va la planta
6 de tratamiento?
- 7 **Sr. Serrano Chavarría:** Está externa a la planta de tratamiento, porque esa sería la zona
8 de parques de nuestro proyecto y estas son servidumbres que todavía no se han
9 conformado este es un S-01 entonces...
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** No, pero el plano tiene ahí una servidumbre.
- 11 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, sí.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo que quiere decir que al final esas servidumbres van a ser
13 pluviales.
- 14 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, sí, efectivamente y es que estos como son diseños de sitio, tal
15 vez no se pueda interpretar de la mejor manera, pero como los planos como tal, si logramos
16 ver mejor la ubicación y que las servidumbres no tengan ese problema de que pasan por
17 debajo de la planta o cerca de la planta o del retiro o algo así.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Si ustedes ubicaron en el plano catastro de donde va la planta
19 en sitio y vieron que no tiene problemas
- 20 **Sr. Serrano Chavarría:** Correcto.
- 21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto.
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto.
- 23 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, incluso fueron tramitados por aparte tanto el conjunto
24 habitacional, como la planta de tratamiento están tramitados en el APC por aparte,
25 entonces, no como a veces algunos S-01 que todavía vienen en conjunto.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí.
- 27 **Sr. Serrano Chavarría:** En este caso fue por aparte.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ya la segregación no hay que hacerla, ya está segregado el
29 terreno.
- 30 **Sr. Serrano Chavarría:** Exactamente.
- 31 Bueno la descripción del proyecto yo creo que ya la habíamos realizado, el tema de las
32 distribuciones arquitectónicas, lo que normalmente vemos en nuestros proyectos en este

-
- 1 caso son en mampostería, entonces es uno de los puntos importantes, nuestro proyecto es
2 en mampostería.
- 3 Aquí tenemos lo que es la vivienda típica de dos dormitorios, la vivienda de tres dormitorios,
4 tenemos la distribución arquitectónica para personas con discapacidad, que es con dos
5 dormitorios y tenemos la distribución arquitectónica para vivienda para personas de adulto
6 mayor, en este caso sería un dormitorio y las adecuaciones solicitadas por la directriz de
7 adulto mayor.
- 8 Algunos diferenciadores de nuestro proyecto y que son importantes, bueno, nuestro
9 proyecto si lograron ver el informe, si indicaron que hay algunos temas o algunas
10 actividades adicionales constructivas, en este caso la lámina estructural en techos.
- 11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Blanca.
- 12 **Sr. Serrano Chavarría:** Lámina estructural blanca, que esta es para reducción de la
13 formación de islas de calor y también por un tema de confort térmico dentro de cada una
14 de las viviendas, ese es uno de los puntos importantes y mejoras que tenemos en este
15 proyecto como tal ya sea por un tema de ubicación y por un tema también de estética en
16 nuestro proyecto, otra de las mejoras que se realizaron fue el tema de la colocación de
17 repellos, en este caso tenemos un tema para reducción de daños por humedad, evita
18 también el ingreso de humedad, tenemos durabilidad en lo que es la estructura, higiene,
19 salubridad, estética, todo ese tema es lo que nos da el asunto con el repellos y de una vez
20 estamos abarcando las directrices del nuevo Decreto 43713 que nos indica que las
21 viviendas ya ahora deben de contar con repello interno, entonces hacia lo que vamos y
22 hacia las mejoras que estamos incluyendo en nuestras casas ya aquí tenemos un par de
23 ellas.
- 24 Incluso el tema de la lámina estructural es un tema de vivienda sostenible, entonces son
25 puntos importantes que se incluyeron dentro del proyecto y que van a ver más adelante la
26 solución habitacional todavía se mantiene en rangos relativamente buenos, incluyendo
27 estas mejoras en el proyecto como tal.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta, es que ahora que estás hablando de repellos y
29 de lámina estructural eso es porque el señor quiso, porque el desarrollador quiso, porque
30 eso no es exigido todavía.
- 31 **Sr. Serrano Chavarría:** Digamos que no es exigido y tenemos una transición entre directriz
32 27 y decreto nuevo.
- 33 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero no funciona todavía.

-
- 1 **Directora Vicepresidenta:** Directriz 27, no existe.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no con ese decreto.
- 3 **Sr. Serrano Chavarría:** No, ya no.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Directriz 27 ya pasó.
- 5 **Sr. Serrano Chavarría:** Exactamente, estamos en la transición porque tenemos proyectos
- 6 que en su momento estaban tramitados y todavía tiene que existir porque estamos con
- 7 proyectos con ese rezago, pero en la transición estamos incluyendo cosas que ya están en
- 8 el decreto nuevo e inclusive estamos incluyendo cosas con la vivienda sostenible todavía
- 9 no ha entrado, estamos en proceso, lo hemos estudiado dentro del BANHVI, tenemos
- 10 conocimiento de que, por ejemplo, la lámina blanca también está dentro de las mejoras y
- 11 tenemos también el repello interno que está dentro del nuevo decreto, entonces son
- 12 mejoras que ya hacia eso es a lo que vamos, son proyectos que ya incluyen este tipo de
- 13 mejoras para ir proyectando a futuro.
- 14 Tenemos lo que es el tema de la altura de pared, en este proyecto tenemos una altura de
- 15 pared de 2.60, esto mejora lo que es ventilación y confort térmico, una altura un poco mayor
- 16 que las viviendas que normalmente tramitamos de 2.50, 2.45 y que le incluimos ventanería
- 17 y ventilación, en este caso, adicionalmente, tenemos una altura de 2.60.
- 18 Y por último tenemos como adicional la inclusión de una tubería para lo que es el desfogue
- 19 de las aguas pluviales de los de los patios y jardines en esta zona es conocimiento de
- 20 ustedes que normalmente todo es plano, entonces a veces les dejamos el problema de que
- 21 llegamos, vemos el lugar, el terreno muy plano y todo lo demás, pero tenemos los patios y
- 22 a la hora de que hay lluvias y demás, todo esto se les empieza a estancar en la parte del
- 23 patio de atrás y es un problema que le queda al beneficiario, en este caso lo asumimos, lo
- 24 asumimos como una mejora, se incluyó una tubería que viene desde la parte de los patios
- 25 a desfogar hacia el frente.
- 26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí también como parte de los elementos diferenciadores vuelvo a
- 27 insistir lo de las calles de concreto, es bien sabido los que somos técnicos que una calle
- 28 asfaltada obviamente genera mayor calor en un en una urbanización completa anda
- 29 alrededor hasta de cinco o seis grados más una calle asfaltada versus una calle en
- 30 concreto. La calle en concreto también va a ayudar un poquito en estas zonas que son tan
- 31 calientes a mejorar el confort térmico, pero a nivel general de la urbanización.
- 32 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Falta mucho? porque tengo a ellos que no se han
- 33 presentado y dos personas que están levantando la mano, no sé si interrumpimos o...

-
- 1 **Sr. Serrano Chavarría:** Tenemos un tema de costos.
- 2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tenemos un tema de costos, pero si gustan, si quieren se presentan
3 don Marlon, ustedes son los que mandan acá.
- 4 **Director Presidente:** Gracias, Marlon Navarro, presente.
- 5 **Director Rojas Jiménez:** José Rodolfo Rojas, presente.
- 6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Dagoberto Hidalgo, presente.
- 7 **Sr. Muñoz Caravaca:** No sé si quieren ver las consultas de una vez doña Lina.
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, entonces Guillermo Alvarado.
- 9 **Director Alvarado Herrera:** Yo tenía nada más que cuestiones de orden que Mariana no
10 había terminado sus preguntas con respecto a lo de la ubicación y los planos de la planta
11 de tratamiento, pero no la dejan terminar y creo que ella continuó con ciertos comentarios.
12 Y lo otro es por favor, apaguen los micrófonos y usen la herramienta del teams, porque si
13 no se oye un eco que nos impide oír las intervenciones. Gracias.
- 14 **Sr. Muñoz Caravaca:** No sé si hay alguna otra consulta de doña Mariana.
- 15 **Directora Vicepresidenta:** Mariana.
- 16 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, es que yo a lo que me refería ahora porque veo que hay
17 una segregación que está que es donde está ubicada la planta de tratamiento de esa área,
18 está compuesta obviamente por la ubicación de la planta de tratamiento y las conexiones
19 de las divisiones pluviales, ahora mi pregunta es para el acceso a esa planta de tratamientos
20 ¿por dónde se va a acceder? Porque yo bueno, aquí estoy viendo, por el por el
21 [ininteligible] al que tengo acceso, que hay una calle que está en la parte sur de esa planta
22 de tratamientos, pero ella no tiene ninguna conexión con el proyecto para acceder a esa
23 planta de tratamiento habría que dar una vuelta enorme que está por la calle, pero hasta el
24 otro lado como al sentido este, entonces esa era mi pregunta.
- 25 **Sr. Serrano Chavarría:** Básicamente tenemos la servidumbre que sé está incluyendo
26 dentro de los planos y está en el último martillo, en el último martillo indicado acá si lo puede
27 ver en el diseño sitio tenemos la servidumbre conecta con lo que es la planta de tratamiento
28 pasa al frente, y esa servidumbre va con zacate block, entonces va a ser el ingreso también
29 a lo que es la planta de tratamiento.
- 30 **Directora Grillo Espinoza:** Pero bueno, no sé, tal vez por áreas es porque aquí yo veo los
31 planos un poco, o sea, no veo el ingreso. Porque a ver, no está como el montaje, si me
32 permitieran proyectarlo para que lo vean. El plano de la propiedad voy a tratar de marcarlo
33 por detrás.

-
- 1 **Sr. Serrano Chavarría:** Es justamente ahí donde se ubica la planta.
- 2 **Directora Grillo Espinoza:** Es ese que estaba marcado ¿cierto? ¿lo notan?
- 3 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí.
- 4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí.
- 5 **Directora Grillo Espinoza:** Ya hay una presentación o una segregación que es está que
- 6 está enmarcada en color verde y según entiendo esto que está en color verde son las
- 7 servidumbres pluviales y servidumbres pluviales quienes entran a la planta de tratamiento,
- 8 pero ella no tiene un acceso si no es por la servidumbre pluvial nada más, sí ahí necesita
- 9 entrar un carro, lo que sea, tiene que entrar por la calle de atrás, que es esta que está por
- 10 acá atrás, bueno, esta foto es un poco viejita, pero creo que no está tan vieja, y es que no
- 11 tenemos otro acceso más que esta otra calle que entronca aquí, esta ruta yo me imagino
- 12 que también está en la playa porque ahí se ve, y para el otro lado esta calle muere, aquí es
- 13 una propiedad privada y no hay un entronque con las calles principales que dan acceso a
- 14 la propiedad o al proyecto. A eso es a lo que yo me refería, que quería que me aclararán.
- 15 Gracias.
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, sí ese lote esta segregado no tiene que tener calle en
- 17 frente.
- 18 **Sr. Serrano Chavarría:** Tiene que tener.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Pero en dónde están?
- 20 **Sr. Serrano Chavarría:** Es que hay algunas calles que no están asfaltadas, ni tampoco.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero es calle pública sino no la hubieran segregado antes.
- 22 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, exactamente.
- 23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.
- 24 **Sr. Serrano Chavarría:** Entonces, el acceso existe y adicionalmente, donde tenemos
- 25 nuestra servidumbre pluvial, la servidumbre pluvial va entubada, lo que tiene arriba en el
- 26 nivel superior, es zacate block, entonces eso nos funciona como ingreso como tal.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero lo que está diciendo Mariana es que eso es un ingreso
- 28 peatonal, ¿por qué donde está la calle de ese lote?, tiene que haber una calle ahí.
- 29 **Sr. Serrano Chavarría:** Ese ingreso...
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque si segregaron tiene que haber una calle
- 31 **Sr. Serrano Chavarría:** Vamos a ver si está el catastro.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** Y Walter, ¿de qué materiales son las paredes?
- 33 **Sr. Muñoz Caravaca:** De las casas, es mampostería.

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Mampostería.
- 2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mampostería, sí. Doña Mariana vamos a buscar el plano el
3 segregado ya voy a pedir que me lo manden mientras seguimos con la presentación, para
4 no atrasar la presentación y ahorita le resolvemos esa duda.
- 5 **Directora Grillo Espinoza:** Gracias.
- 6 **Sr. Serrano Chavarría:** Si gusta, continuamos, tenemos lo que es el plan de inversión en
7 este caso el primer punto es el terreno, en este punto en específico, nada más hacer la
8 acotación de que como lo hacemos con todos los proyectos, tenemos tres precios la opción
9 de venta, el avalúo de la entidad autorizada y la responsabilidad del Departamento Técnico.
10 En este caso en específico, el valor menor fue el de la entidad autorizada, inclusive nosotros
11 hacendamos una razonabilidad de lo que es el proyecto nos daba un poco más alto el valor
12 en este caso del terreno, entonces por ahí podemos estar seguros de que el precio se
13 acerca mucho a la realidad y si no, un poquito más abajo de lo que estaría el valor en
14 mercado, acá tenemos que son 41.353.13 metros cuadrados y representante legal del
15 propietario es don Manuel González Guevara y el propietario del terreno es Sucasa
16 Desarrollos de Vivienda SA, el valor del terreno 458 millones, que representa el 8.8% de lo
17 que es el proyecto.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta, perdón si esto es una etapa del proyecto ¿cómo
19 se está comprando el terreno? Porque me imagino que es un terreno que en general es de
20 desarrollos, entonces como están haciendo con este terreno es únicamente la parte donde
21 va el...
- 22 **Sr. Serrano Chavarría:** Si.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** Como hacen segregando ese pedazo.
- 24 **Sr. Serrano Chavarría:** Solo segregando esa parte.
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Se va a segregar o ya está segregado?
- 26 **Sr. Serrano Chavarría:** Se va a segregar, si fuimos muy enfáticos en que todas las obras
27 que se iban a incluir en esta primera etapa solo correspondieran a nuestro proyecto como
28 tal.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí la tierra nada más.
- 30 **Sr. Serrano Chavarría:** Si, exactamente, igualmente la planta de tratamiento está diseñada
31 solo para las 180 viviendas que estamos tramitando en este momento. Ahora, digamos,
32 tenemos la ventaja de que las plantas de tratamiento se construyen modulares, entonces si
33 hubiese que incluir otras viviendas o algo así se amplía y se...

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, sí se amplía, pero el terreno ya fue pagado en la
2 primera etapa.
- 3 **Sr. Serrano Chavarría:** Si esto ya no sería inclusión en la segunda etapa. digamos.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces estaríamos pagando el terreno para una segunda
5 etapa.
- 6 **Sr. Serrano Chavarría:** No, en esta primera etapa estaríamos incluyendo solo lo que
7 costaría o solo las obras que intervienen para nuestro proyecto en específico.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí claro, bien, ¿no cobró por el terreno?
- 9 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, el terreno lo dona el [ininteligible].
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Pero no lo están pagando?
- 11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo que está vendiendo son los 41.000 y resto de metros donde van
12 las 183 más la infraestructura, las obras, la planta de tratamiento que se van a hacer para
13 esta etapa y el terreno que se donaría al AyA.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** No me preocupa que vaya aquí incluido, pero en ese terreno,
15 ¿en ese plano que es segregado para hacer la planta esa se está contemplando aquí ese
16 costo?, ese terreno se está poniendo una serie de, una cantidad de dinero importante para
17 las otras obras.
- 18 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, de las mejoras del acueducto.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Pero para eso?
- 20 **Sr. Serrano Chavarría:** No digamos en este caso estamos incluyendo solo los costos de
21 la primera etapa 180 y en este caso, bueno, acá lo que es la inversión de infraestructura
22 igualmente sería para nuestra 180 viviendas y así lo que hicimos fue individualizar también
23 los planos están tramitados, el plano sí está tramitado en el CFIA por las 331 viviendas, eso
24 sí está tramitado completo, la planta de tratamiento sí está solo para las 180 y lo que
25 estamos incluyendo aquí, todas las obras que están acá serían para las 180 viviendas.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Y los planos de inicio primera etapa, segunda etapa.
- 27 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** Digo, para efectos del CFIA.
- 29 **Sr. Serrano Chavarría:** Exactamente, para efectos del CFIA si está todo como un todo,
30 porque es un desarrollo completo en sitio, digamos en dibujo, para nuestro trámite sí está
31 para las 180 y las tuberías y todas las obras se cortan exactamente dónde está en nuestro
32 proyecto.

1 En este caso, tenemos que las obras de infraestructura, tenemos que los costos directos
2 ya incluyendo IVA y todo lo demás, creo que el tema del IVA es nada más para que se
3 refleje acá, pero ya es un tema creo que va a quedar superado por este año porque ahora
4 todos nuestros proyectos tienen IVA, pero básicamente es nada más para que lo logren ver
5 y vayan viendo las diferencias con proyectos anteriores y por qué sube un poquito más de
6 valor en general nuestros proyectos, en este caso el costo total de infraestructura,
7 incluyendo costos directos, costos indirectos, otros costos, honorarios y el IVA ronda los
8 1.783.000.000, que equivale al 34.4% del proyecto.

9 Ahí tenemos lo que son la distribución de los costos directos, el movimiento de tierras,
10 instalaciones provisionales, sistema de aguas pluviales, el sistema de aguas negras, planta
11 de tratamiento, el sistema de agua potable, igualmente la planta de tratamiento también se
12 solicitó dos cotizaciones adicionales, un tema que venimos generando de otros proyectos,
13 acá también se solicitó que nos incluyeran dos cotizaciones adicionales eso para tener
14 certeza también de que lo que nos están incluyendo dentro del proyecto esté acorde con el
15 mercado y que sea exactamente lo que ocupamos para el desarrollo de nuestro proyecto
16 como tal.

17 Tenemos aceras, como lo indicó don Walter, las calles en concreto que es un plus adicional,
18 tenemos mayor duración en tema de mantenimiento, lo que es una calle de concreto es
19 relativamente mejor que una calle de asfalto, el mantenimiento es a largo plazo, luego
20 tenemos lo que son, en este caso juegos infantiles, señalización, mejoras del sistema de
21 agua potable, como lo podemos ver ahí está reflejado y tenemos el total de lo que son
22 costos directos.

23 Luego lo que es el plan de inversión, pero para lo que son viviendas, en este caso son 180
24 soluciones habitacionales para un total de 2.743.000.000, de esos 2.743.000.000, 315
25 millones son de IVA, acá tenemos la distribución en lo que son viviendas como lo comenté
26 anteriormente, son cuatro tipos de viviendas, núcleo regular, núcleo numeroso, vivienda
27 para personas con discapacidad y vivienda para adulto mayor, y acá tenemos la distribución
28 125, 40, 07 y 08 respectivamente, para un total de 180, esto equivale a un 52.9% del total
29 de inversión.

30 Y acá tenemos el plan de inversión general que el total son 5.183.000.000 de esos 5183,
31 18 millones son de fiscalización y kilometraje de infraestructura, 23 millones son de
32 fiscalización de kilometraje de viviendas, de gastos de formalización 55 millones, de reserva

1 de aumento de precios 101 millones, ese es uno de los puntos importantes, tenemos 101
2 millones que no sabemos si vamos a tocar o si se van a mantener.

3 Como les dije, tenemos notas donde solicitamos que el proyecto, el monto que se está
4 financiando, es el monto definitivo del proyecto como tal, estamos indicando nuestras notas
5 que no pueden haber adicionales, que no se pueden ingresar obras que fueron omitidas en
6 este caso por el diseñador o el propietario del proyecto, entonces por ahí podemos tener
7 certeza de que el valor de 5.183.000.000 no debería subir y dentro de esos 5180 tenemos
8 101 millones que es una reserva de aumento de precios que tenemos por ahí, tenemos
9 terreno 458 millones, infraestructura 1.783.000.000 y las viviendas 2.743.000.000.

10 En el margen inferior tenemos las equivalencias de cada uno de los puntos anteriormente
11 mencionados, con su debido porcentaje, para que se vea de una manera un poco más
12 gráfica y que se está invirtiendo el financiamiento total, en resumen, de costos por unidad
13 como les dije 5.183.000.000 en promedio nuestra solución habitacional está saliendo en
14 28.795.363 y tenemos el monto por unidad de cada uno de los elementos que mencioné en
15 el apartado anterior.

16 El plazo, como les dije al inicio, son 48 meses distribuidos en 24 meses para lo que es
17 construcción y 24 meses para lo que es planta de tratamiento, la distribución abajo es en
18 temas de temas de infraestructura, de construcción de las obras del acueducto, del tema
19 de formalización, el tema de firma de contratos y tenemos también lo que es la construcción
20 de viviendas esa sería la distribución que tenemos ahí abajo, tenemos que la procedencia
21 de las familias de 0 a 5 kilómetros tenemos 153 familias como podemos ver todas se ubican
22 prácticamente en la comunidad.

23 Luego tenemos de 10 a 11.2 kilómetros 27 familias que para estas zonas que son costeras
24 11 kilómetros prácticamente no son nada, se recorren relativamente rápido a diferencia de
25 la zona Metropolitana, tenemos el equivalente en porcentaje del 69.4% son de viviendas
26 típicas, el 22.2% es de vivienda de núcleo numeroso, el 4.4% son de adulto mayor y el 3.9%
27 son de viviendas para personas con discapacidad acá tenemos.

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, podemos devolverlo para verlo.

29 **Sr. Serrano Chavarría:** Claro.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿No, hay viviendas jóvenes?

31 **Sr. Serrano Chavarría:** Serían las viviendas típicas de un núcleo numeroso que son de
32 dos cuartos básicamente. Sí, podría ser la vivienda típica, o ya sería la de persona con
33 discapacidad si fuera.

-
- 1 **Director Rojas Jiménez:** Pero no tenemos el dato por no tener grupos etarios.
- 2 **Sr. Serrano Chavarría:** No el dato por no por familia si no lo tenemos acá reflejado. Sí,
- 3 podríamos hacerles llegar el dato eso sí.
- 4 **Directora Barrantes Castegnaro:** No es que en algún momento, Mariana había planteado
- 5 lo que la ley expresa de que uno de los grupos a los que se les debieran beneficiar en los
- 6 programas son los jóvenes, la gente que está empezando y no lo hay entonces por eso es
- 7 que lo pregunto, no es el joven que vive en el núcleo familiar con el papá y la mamá.
- 8 **Sr. Serrano Chavarría:** Entendido, si, sino el joven como tal.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** El joven de 18 a 35.
- 10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias.
- 11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Esteban.
- 12 **Sr. Serrano Chavarría:** Adelante.
- 13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, Esteban lo que vamos a hacer en el siguiente caso que consta
- 14 al lado de este cuadro puede sacarlo por edad del jefe del núcleo familiar, nada más
- 15 tomemos nota para que lo incorpore, pero debe ser cerca del 50% son personas de entre
- 16 18 y 35, saquémoslo para que en adelante lo agreguemos.
- 17 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, claro.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, eso es interesante, Dagoberto me acuerdo que eso lo
- 19 sacamos en el tema de FOSUVI cuando nos dan los datos de FOSUVI venían los datos en
- 20 el informe de FOSUVI.
- 21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto.
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** Teníamos un porcentaje interesante.
- 23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí.
- 24 **Sr. Serrano Chavarría:** Nos ayuda también a tener...
- 25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Era superior al 50, pero puntualicemos para cada proyecto en adelante
- 26 es un dato interesante.
- 27 **Sr. Serrano Chavarría:** Perfecto, sí, claro.
- 28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por favor.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Por edad sería interesante ver.
- 30 **Sr. Serrano Chavarría:** Y así le podemos llevar la pista a los demás proyectos, claro que
- 31 es un dato importante incluir.
- 32 Acá, tenemos el mapa de calor de donde se ubican las familias como les comentaba
- 33 anteriormente, dentro de cinco kilómetros prácticamente tenemos todos los beneficiarios

1 del proyecto 153 y ya a 10 y 11 kilómetros que prácticamente es el mismo Puntarenas,
2 tenemos los otros 27 del total, entonces en este caso si no tenemos ningún problema en el
3 tema de arraigo ni nada así por el estilo, todos están prácticamente en el radio de menos
4 de 12 kilómetros. Criterio legal.

5 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, este es el criterio legal de la entidad autorizada, que en
6 atención al acuerdo Junta Directiva de hace algunos años la entidad autorizada, hace el
7 estudio de los aspectos de legalidad con según el formulario establecido para esos efectos
8 por la Junta Directiva en su momento, sobre el análisis que debe hacer la entidad autorizada
9 al respecto.

10 Ese es el resumen que hace la entidad efectivamente cuando el documento llega o el
11 expediente llega al BANHVI, el mismo es remitido el informe legal a la Asesoría Legal de
12 esta Institución con el fin de que nosotros validemos la información que remiten los
13 compañeros de la entidad.

14 Entonces, ellos refieren a que el estudio legal lo realizó la Asesoría Legal de la entidad por
15 parte del licenciado Steve Montero, que incluye la revisión registral y técnica a la que se
16 puede tener acceso, no se logra determinar situaciones actuales o potenciales que impidan,
17 restrinjan o limiten la finalización de esos casos, señala el asesor legal; por su parte, el
18 Gerente General de la Fundación, el señor Juan José Umaña Vargas, mediante el oficio
19 FVRGG 113, 2023 dice que avala más bien el criterio emitido por la Asesoría Legal de la
20 Fundación y en el cual se adjunta con fecha 21 de julio de 2023, relacionado con el proyecto
21 de Interés social denominado Boulevard del Sol etapa IV situado en Barranca, Provincia
22 Puntarenas.

23 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, esta diapositiva básicamente es para indicar que tenemos
24 todos los requisitos cumplidos solicitados en el BANHVI, todos los que se solicitan en el
25 formulario S-01 y sus anexos en este caso lo que son el formulario digital, el visado y
26 permisos de construcción, como les comenté anteriormente el proyecto cuenta con los
27 visados, inclusive ahorita en este momento cuenta con los permisos de la Municipalidad ya
28 aprobados, tenemos la viabilidad ambiental, la disponibilidad eléctrica, la disponibilidad
29 potable, solo la situación de mejoras al acueducto, que eso ya hay un acuerdo como tal con
30 la con el AyA de la construcción de las obras pendientes y ya tendríamos lo que es la
31 disponibilidad de agua potable.

32 Tenemos los planos constructivos, como les comenté anteriormente, totalmente tramitados,
33 aprobados y firmados por los profesionales responsables, los presupuestos los tenemos

1 firmados también dentro del expediente, especificaciones técnicas tanto de vivienda como
2 de infraestructura, el cronograma físico financiero, el plano catastro, el avalúo hecho y
3 realizado por la entidad autorizado, la opción de venta también contamos con ella, el estudio
4 de suelos Vieto y Asociados, el análisis de riesgos como les comenté al inicio, el análisis
5 de riesgo inicial y tenemos una ampliación con anexos por el tema que les indicaba la
6 particularidad del proyecto de su ubicación.

7 A pesar de que tenemos proyectos aledaños ya construidos y tramitados en el sistema, se
8 solicitó un análisis adicional para no tener ninguna situación particular a futuro como tal del
9 proyecto, dictamen técnico de la entidad autorizado en este caso la Fundación Costa Rica,
10 Canadá, el estudio legal que acaba de leer mi compañera, tenemos los beneficiarios del
11 proyecto lo que les comenté anteriormente, todo se ubican alrededor de 12 kilómetros cerca
12 del proyecto y la información del constructor que ha construido ya las etapas y lleva
13 alrededor de 3000 viviendas construidas en la zona, entonces por ahí yo creo que no
14 tenemos ningún problema en relación a la experiencia y en la zona como tal.

15 Inclusive, el tema de las calles en concreto es porque ellos ya han trabajado en esa zona y
16 tienen mapeado todo lo que son costos y demás obligaciones sociales y de ley tenemos
17 que cumplen con la Caja, con el IMAS, FODESAF y con el Instituto Nacional de Aprendizaje,
18 ya fueron así fue validado por la entidad autorizada, toda esta información cabe destacar
19 que fue avalada por la entidad y por el fiscal, nosotros hacemos una verificación de toda la
20 información que se envía y como tal solicitamos que toda la información que esté enviada
21 sea revisada y avalada por la misma entidad.

22 Recomendaciones finales considerando la documentación presentada por la Fundación
23 Costa Rica, Canadá, en su calidad de entidad autorizada, se acoge la recomendación del
24 Fiscal y la Gerencia General de la entidad para el financiamiento por un monto de
25 5.183.000.000 del Proyecto Bulevar del Sol IV distribuidos de la siguiente manera compra
26 del terreno en verde 458 millones, construcción de obras de infraestructura por
27 1.783.000.000, fiscalización y kilometraje por 18.000.528, construcción de 180 viviendas
28 por 2.743.000.000, fiscalización de la inversión de viviendas por un monto de 23 millones,
29 gastos de formalización por 55 millones, reserva del 2% de los recursos por una situación
30 de aumento de precios de materiales y mano de obra por 101 millones de colones para un
31 total de 5.183.165.311.

32 Ese sería la recomendación para el proyecto.

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Marcos Carazo, nos oye Marcos. Marcos ¿me oís?

-
- 1 **Sr. López Pacheco:** Don Marcos, no se le escucha.
- 2 **Director Carazo Campos:** ¿Me escuchan?
- 3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, sí.
- 4 **Director Carazo Campos:** Okey, bueno voy a empezar con mis anotaciones, lo primero
5 que me gustaría saber es Esteban es el tema, uno, que se va a hacer con la parte de la
6 segregación de la finca ¿por qué no se hizo de inmediato? ¿por qué hay que esperar hasta
7 que esto se apruebe todo para segregar las casi dos hectáreas del terreno? y me gustaría
8 saber Ericka eso como legalmente cómo procede, ¿cómo se haría para que esto se haga?
9 antes de iniciar el proyecto y demás, que creo que sería un tema que debería quedar claro,
10 con esa segregación eso como uno. 2- Esteban me gustaría saber el tema del valor de la
11 finca, porque cuando veo los montos del fiscal y la opción de venta, el monto que vos distes
12 es mucho mayor, anda como un 8% mucho más alto que el fiscal y que la opción de compra
13 y vos al final el precio que le dan es el tuyo, el más alto.
- 14 **Sr. Serrano Chavarría:** No.
- 15 **Director Carazo Campos:** Entonces eso como tema dos me gustaría saber ¿qué fue lo
16 que pasó ahí y por qué vos andas como 8% más alto de lo que en realidad estaba hasta la
17 opción de compra? 3- perdón el tema del aprovechamiento de la finca, en una finca tan
18 grande como esta de cuatro hectáreas y resto que solo se aprovecha el 47% del terreno no
19 se me genera dudas a mí, ¿qué fue lo que paso con esta finca? ¿por qué tan poco
20 aprovechamiento y donde está el resto del área de esta finca, donde se ve diluida? Porque
21 no lo entiendo, eso me gustaría saberlo, yo siempre he visto proyectos de un
22 aprovechamiento del 60%, 65% y ver que un desarrollador tenga una finca de un 47%, lo
23 veo un poco bajo, entonces eso como tercer punto.
- 24 Cuarto punto, compañeros, cuando uno ve el costo de este proyecto en infraestructura, que
25 el metro cuadrado anda en 91.500 colones de infra por lote, entonces uno dice ¿qué pasó?,
26 porque es sumamente alto en metros cuadrados de infraestructura de este proyecto, porque
27 el monto son 115.000 el metro cuadrado, con costos no usuales y si le quitamos los 23.554
28 que es de los lotes que es el aprovechamiento queda como 91.500 el metro cuadrado,
29 entonces si logramos ver este monto, es un monto elevado, 115.000 el metro cuadrado para
30 un lote ahí en Barranca de 108 metros cuadrados, el lote está saliendo en 12.437.000 un
31 lote de 108 metros cuadrados y lo que estamos haciendo, imagínese es dando lotes de 100
32 metros cuadrados, son lotes sumamente pequeños y por un monto que lo veo un poco alto,
33 para los que hemos visto en otros lados, por ejemplo, lo que hemos visto en Vistas del

1 Golfo, y otros proyectos que están por ahí, porque este proyecto lo que tiene alrededor son
2 otros proyectos de interés social que eso al final demarca un poco el tema de los costos,
3 me gustaría que Esteban eh nos aclare ese tema y que y que analicemos el tema de que
4 la infraestructura está saliendo un 91.500 el metro cuadrado por los costos no usuales,
5 ¿que son costos no usuales? bueno, ven movimiento de tierra de 218 millones de colones
6 que me gustaría saber ¿por qué es tan alto? Esteban ese monto de 218 millones de colones
7 cuando es una finca que se dice que es plana, entonces, ¿cuánto sería el tema de
8 movimientos de tierra y qué es tanto el movimiento de tierra para que sean 218 millones de
9 colones en movimiento de tierra? Es un monto muy alto, muy elevado.

10 Así como el sistema pluvial, que me gustaría también que nos explique, en qué conlleva el
11 sistema pluvial, porque son 177 millones de colones en el sistema pluvial, entonces para
12 saber qué conlleva el sistema pluvial, porque no lo tengo tan claro.

13 Después lo otro compañeros que no estoy de acuerdo, creo que hay cosas que tenemos
14 que valorar nosotros, por ejemplo, que los lotes tienen un problema para sacar las aguas
15 pluviales, tenemos que pagar 100 y resto mil de colones por vivienda para sacar las aguas
16 pluviales nosotros que es un problema de lote que nosotros estamos pagando y que el lote
17 debería cumplir, creo que ese monto que nos están cobrando a nosotros la solución debería
18 venir junto con la vivienda no un costo inusual porque si nosotros compramos un lote que
19 cumpla con todas las condiciones como lo hemos dicho y como se ha discutido aquí cuando
20 hemos visto otro tipo de lotes que no cumplen, entonces ese por un lado.

21 El tema de los repellos internos, miren el tema de los repellos internos yo he visto hasta
22 otros desarrolladores que ellos mismos incluyen el repello interno entre sus costos, tener
23 que pagar el repello interno, yo no estoy tan claro que nosotros tengamos que pagar ese
24 repello interno, porque es un costo que no en todos los proyectos está y que como le digo
25 muchos desarrolladores lo incluyen ellos.

26 Sí vemos ese costo y sumamos ese y sumamos lo pluvial y sumamos otro costo, ahorita
27 les digo cuál fue el otro, sumando esos costos en las 180 casas me suma como alrededor
28 de 70 millones de colones en costos no usuales para viviendas, por eso las viviendas están
29 saliendo un poco más altas también.

30 Entonces, compañeros, esos costos no usuales, yo creo que es importante que analicemos
31 ese tema, lo otro, el tema de usar la vialidad en concreto, es una decisión de ellos, nosotros
32 tenemos un comparativo Esteban de cuál es la diferencia entre si fuera asfalto, que es lo
33 que hemos hecho normalmente en la mayoría de proyectos, porque está bien, que yo quiero

1 usar concreto, pero el concreto me eleva el precio, y tenemos que estar claros en eso, el
2 concreto va a elevar el costo del proyecto.

3 A mí me gustaría si usted tiene la diferencia, si es mucha o poca o cuánto sería la diferencia
4 entre si las carreteras fueran en asfalto o en concreto, cuál sería esa diferencia de costos
5 entre este proyecto para tenerlo también ahí en la palestra.

6 Entonces termino diciendo que hay cosas que creo que faltan que analizar aquí, que
7 tenemos que analizarlas en detalle nosotros y estar de acuerdo todos, y si estos costos de
8 infraestructura que elevan el costo del proyecto estamos de acuerdo, porque ya lo hemos
9 hablado en otros lados y hemos visto que no siempre han estado de acuerdo en este tipo
10 de temas, es algo que nosotros tenemos que tener claro para este tipo de proyectos, me
11 gustaría tener esas respuestas. Muchísimas gracias compañeros.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ericka, tal vez nos ayudes con la parte de la segregación que fue
13 una de las primeras consultas de don Marcos.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Anotaste.

15 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, acá tenemos, si no ahí que nos retroalimenten, pero están ahí
16 caso todas.

17 **Sra. Masís Calderón:** Sí, don Marco, efectivamente, como la finca es tan grande lo que se
18 va a segregar es una parte de la finca, el lote que está aquí en el informe y no podríamos
19 segregar de momento, por cuanto el resto de la finca quedaría enclavada, entonces cuando
20 se conformen las calles que es lo que indica la entidad autorizada y el documento técnico
21 cuando ya se inicien las obras de infraestructura estaríamos habilitando para que el fondo
22 no quede enclavado, en este momento, si se podría hacer, aquí más bien lo que existiría
23 es un riesgo pensémoslo así del constructor, porque al fin y al cabo ahorita estaríamos
24 nosotros también pasando al fideicomiso y todo el terreno hasta que se segregue.

25 Pero desde el punto de vista de riesgo legal, como que exista un riesgo para el BANHVI en
26 este caso más bien el riesgo podría ser del constructor que estaría trasladando todo el
27 terreno a un fideicomiso ahora en Administración hasta tanto nosotros no construyamos y
28 segreguemos y devolvemos el resto.

29 Entonces sí y jurídicamente la figura sí existe y podríamos segregar hasta el final como lo
30 hemos hecho cuando segregamos los lotes individuales en cada caso.

31 Nada más en la escritura, igual ahí tendría que constar que el terreno se traspasa toda el
32 área y al momento que ya se vayan a formalizar el resto corresponde o es propiedad del
33 comitente en este caso o el constructor no sé, y que se les entregue en el momento que se

1 formalicen y que se les entregue el lote a las familias, pero esto queda constando en la
2 escritura, en el contrato en el contrato de compra, y en el contrato de fideicomiso.

3 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, según tengo aquí anotado, el primer punto segregación de
4 la finca ya estaría aclarado por mi compañera Ericka.

5 Luego tenemos el valor de la finca, el valor de la finca, como le indiqué en la en la diapositiva
6 donde estaba el valor del terreno es de 458.000.000, esos 458.000.000 millones
7 corresponden al avalúo de la entidad autorizada, tenemos como aclaración a don Marcos,
8 ese valor no corresponde a la razonabilidad del BANHVI, teníamos tres costos opción de
9 venta, razonabilidad del BANHVI y tenemos el avalúo de la entidad autorizada en este caso
10 siempre se escoge el menor; en este caso el valor que está indicado es el valor de la entidad
11 autorizada y es el avalúo de menor costo, creo que en eso no habría otra aclaración más,
12 creo que en el informe está definido y la razonabilidad en este caso la hizo mi compañero
13 Luis Alfredo Oreamuno, y ese valor corresponde al avalúo.

14 Luego, tengo el tema de costos por metro cuadrado de la infra, el costo de 91.500 que
15 indica don Marcos posiblemente no suene tan descabellado, creo que hemos pagado lotes
16 similares en el centro de Santa Cruz, Liberia, Nicoya, en este caso estamos en un centro
17 urbano ustedes lo pudieron ver, tenemos alrededor de dos kilómetros todos los servicios
18 para todas las familias, colegios, farmacias, atención médica, polideportivos en general,
19 creo que contamos con todas las los servicios de infraestructura requeridos para un
20 proyecto, que si el tema de los costos adicionales eleva el valor de la infraestructura, creo
21 que son valores que normalmente hemos aprobado en la Junta, si ven el valor promedio de
22 la solución habitacional que ronda los 28, 27 millones y resto, 28 millones, creo que está
23 dentro del costo de mercado que normalmente aprobamos.

24 Consideremos que son viviendas en mampostería, son viviendas que van a contar con
25 planta de tratamiento, le estamos quitando el dolor de cabeza, entre comillas de un tanque
26 séptico a las familias, tenemos lotes casi de 100 metros para una vivienda de 42 de 50
27 metros cuadrados les queda más de la mitad del lote para poder tener un patio.

28 Luego la mejora en concreto lo que son las calles en concreto, se revisó el valor por metro
29 cuadrado de lo que es la calle en concreto y el valor por metro cuadrado de la calle en
30 asfalto, y prácticamente no había diferencia, inclusive el valor del metro cuadrado de la calle
31 en concreto es menor que el aprobado en proyectos recientes del valor del asfalto.

32 Entonces se puede revisar, está en presupuesto y esos son los valores, creo que había
33 indicado que tenemos elevados adicional en temas de pluviales, tanques, tenemos eso sí

1 un proyecto que se ubica en una zona desgraciadamente en nuestro país donde se pueda
2 desarrollar, no son totalmente idóneos, tenemos que adecuarlos, en este caso en particular
3 si tenemos que generar un relleno para evitar el nivel freático para las viviendas.
4 Y adicionalmente, tenemos que tener también pozos y tuberías relativamente más cerca,
5 porque tenemos una finca que si es relativamente plana y es por donde se ubica, no es lo
6 mismo construir en Cartago que construir en Puntarenas, donde tenemos un nivel freático
7 relativamente alto y tenemos una condición de terreno de topografía prácticamente plana,
8 entonces por ahí donde tenemos que tener una cierta cantidad de pozos y un sistema
9 pluvial, un sistema sanitario que sea realmente eficiente y por ende los valores se elevan
10 un poquito.

11 Pero en realidad si ustedes lo ven el valor por solución habitacional prácticamente es lo que
12 hemos aprobado creo que en todas las zonas del país y esto es una zona prácticamente
13 estaríamos hablando de un centro como Caballo blanco, Paraíso, no sé, no en centro como
14 es Cartago Centro, San José Centro, pero sí en zonas muy densificadas del país.

15 Luego tenemos los costos adicionales en vivienda, en realidad mal llamados adicionales,
16 porque al final de cuentas son mejoras para nuestros beneficiarios estamos dando
17 soluciones habitacionales que van a mejorar la calidad de vida de las personas, no sé quién
18 estaría en contra del repello cuando ya en el decreto 43.713 ya lo tenemos incluido, ya eso
19 inclusive ya ni debería ser un adicional, pero ya lo tenemos dentro de la dentro de los costos,
20 inclusive yo revisando los costos el valor por metro cuadrado sin quitar los adicionales, creo
21 que anda alrededor de los 318.000 colones el metro cuadrado realmente es un valor incluso
22 haciendo números actuales, está dentro de los rangos incluyendo ya el 13% de IVA,
23 entonces, nuestro rango ahorita es de 305 incluyendo el 13% de IVA, más o menos, estas
24 casas las tenemos en 318, creo que el valor adicional por vivienda vale la pena la inclusión
25 de los adicionales y van a dar un mejor confort, una mejor calidad de vida que no incluirlos.

26 El tema de por qué incluir la tubería pluvial para los lotes, para sacar las aguas de los patios
27 se puede o no incluir, en realidad es porque si ustedes lo analizan tenemos un proyecto en
28 el cual el nivel freático es muy alto, si hay una lluvia muy fuerte, y pasa alrededor de una
29 hora y sigue lloviendo, lo que va a pasar es que ya el suelo está saturado, no va a tener la
30 posibilidad de poder infiltrar más agua, entonces en realidad no es que la vivienda lo
31 necesite para ser construida en realidad le estamos solucionando un problema porque si se
32 satura el suelo lo que va a pasar es que vamos a tener los patios inundados, ¿se pueden
33 construir sin esta tubería? se puede, totalmente de acuerdo, pero estamos solucionando un

1 problema que estamos viendo a futuro, tenemos un nivel freático alto y le estamos
2 solucionando el problema que si se viene una situación particular de lluvias muy fuertes le
3 estamos sacando el agua del patio, creo que era uno de los puntos en el tema de las
4 viviendas.

5 El movimiento de tierras está incluido el relleno, tenemos un nivel freático alto, tenemos que
6 elevar un poquito las casas por un tema de que mantenemos una altura en relación del nivel
7 freático a la tubería de agua que se va a incluir para que no nos pase temas particulares
8 como Santa Fe, pero como indicó don Walter, estamos siete metros sobre el nivel del mar,
9 en eso no podemos hacer nada en relación a la ubicación de la finca, ya hay proyectos que
10 se construyeron ahí, las familias viven ahí y no han tenido problemas, hicimos la consulta a
11 ver si había alguna situación particular en estos últimos años y nos dicen que no hay
12 ninguna incidencia en relación a inundaciones, a problemas con el río o algo así por el estilo
13 no han tenido problemas.

14 Inclusive hablándolo ahora en la tarde nos estamos dando cuenta que la mayoría de
15 infraestructura de Puntarenas se está trasladando al Roble, más bien porque el que sí
16 podría tener problemas a futuro es el centro de Puntarenas como tal, pero en este caso
17 dentro de lo que la ingeniería permite y los estudios que hemos realizado o que nos
18 aportaron más bien de personas certificadas en los temas tan delicados como es
19 inundaciones, sismicidad y en temas de licuefacción todos los documentos firmados y
20 aportados indican que no vamos a tener ningún problema de ese tipo.

21 Y luego bueno les comenté el sistema pluvial, el sistema sanitario también ya está la planta
22 de tratamiento, lo de los repellos internos ya lo aclaré, lo de la calle concreto yo creo que
23 ya está listo.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Y lo del costo de movimiento de tierras que sí hay que hacer unos
25 rellenos para mantener el este la distancia con respecto al nivel freático que es una de las
26 cosas que estamos cuidando.

27 **Sr. Serrano Chavarría:** Y, creo que eso no sería un problema de la finca de nosotros, sino
28 sería un problema de toda la zona, entonces, creo que al final de cuentas si queremos dar
29 solución de vivienda a estas familias en esa cercanía y manteniendo el arraigo
30 prácticamente sería en esa finca e hicimos y solicitamos todos los estudios
31 correspondientes para ver si efectivamente la finca era apta para construirse. Todos los
32 estudios indican que sí, como les dije anteriormente dentro de lo que la ingeniería puede

1 chequear si hay alguna situación particular, ya eso ya no estaría dentro de nuestras manos
2 haberlo previsto.

3 Y el otro tema, y no menos importante, es el tema del aprovechamiento, como les dije se
4 está tramitando una primera etapa valga la redundancia, de dos, en este caso lo que son
5 los juegos infantiles, como lo pueden ver acá, lo que son juegos infantiles, parques y zona
6 comunal prácticamente las está abarcando la primera etapa, entonces a la hora de hacer
7 la distribución de áreas da un 47%, pero no es un tema problema de la finca, porque si lo
8 pueden ver está bastante densificada, más bien yo creo que pensaríamos que podrían
9 haberse colocado menos casas, pero en este caso particular es un tema de percepción y
10 de que a la hora de hacer sumas y restas de áreas y demás nos está engañando el tema
11 de que en esta primera etapa como tal se están incluyendo toda el área comunal, se está
12 incluyendo la parte de juegos infantiles, dos juegos infantiles, tres áreas comunales, si no
13 me equivoco, el área de parque, también el área de la planta de tratamiento, el tema de
14 calles, el porcentaje de calles, el porcentaje de juegos y áreas comunales también está es
15 un tema de INVU que es por ley, entonces tienen que incluirse, pero si nosotros hacemos,
16 incluso tenemos un documento, nosotros le pedimos la aclaración a la entidad autorizada,
17 donde nos hace el estudio específico de lo que es el aprovechamiento de la finca y nos dice
18 que incluyendo todas estas áreas, prácticamente haciendo un juego de números
19 tendríamos que el aprovechamiento, incluyendo calles, juegos infantiles, planta de
20 tratamiento, prácticamente el aprovechamiento subiría al 82.56%, si ustedes pueden ver la
21 densificación de esta finca prácticamente no tendría donde meter una casa más.

22 Entonces más bien el tema del aprovechamiento creo que es un juego de números que tal
23 vez en el informe se pudo haber ampliado porque creo que sí está, hay un apartado donde
24 se explica, pero ya no se podría densificar más la finca como tal.

25 No sé si está claro o si hay algo más en lo que tengamos que ampliar, igualmente, cualquier
26 aclaración que ustedes gusten y que necesiten que se amplíe podemos aportar la
27 documentación correspondiente, a todo lo que ustedes indicaron se pidió justificación, se
28 pidió aclaración y existen documentos firmados por los responsables en este caso
29 profesionales entidad autorizada en relación con cada uno de los puntos que se
30 mencionaron anteriormente.

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, tiene la palabra Mariana.

32 **Directora Grillo Espinoza:** Bueno, realmente muchas de las de las cosas que ya comenté
33 Marcos, nada más me gustaría saber ¿cuánto es el movimiento de tierra, qué número

1 corresponde? Esos datos nunca se dan y a mí me gustaría verlo, de hecho, lo he
2 preguntado por otros proyectos y no me han sabido todavía dar y quisiera tener alguna
3 referencia.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, bueno, doña Mariana, mientras vemos lo de la consulta del
5 movimiento de tierra, aquí le voy a resolver la consulta suya con respecto al acceso.

6 Obviamente el plano cuando se segrega, el plano no puede quedar enclavado, bueno, eso
7 yo no se lo toque que aclarar usted que es la experta en la parte de topografía, aquí es
8 donde usted puede ver ya el plano catastro donde se ubica las servidumbres que tienen
9 inclusive un ancho de seis metros de ancho, entonces ya estamos teniendo acceso a la
10 planta de tratamiento, y por acá tenía lo que es la consulta a nivel de catastro donde dice
11 que este de que la calle, que el terreno colinda lado norte con calle pública y con seis metros
12 de longitud y al noreste también con calle pública.

13 Entonces ahí podemos ver que el terreno ya se segregó, ya está totalmente inscrito y
14 además de eso que ya tiene acceso por medio de las servidumbres a la planta de
15 tratamiento, ¿no sé si le queda alguna duda con respecto a eso doña Mariana?

16 **Directora Grillo Espinoza:** Bueno, obviamente en ese espacio de seis metros las tuberías
17 están enterradas, esos accesos ¿cómo serían? en lastreado.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Zacate block de lo que es el acabado que tiene final doña Mariana,
19 está en zacate block. Vamos a mostrarle el presupuesto también doña Mariana.

20 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, en relación a la consulta del movimiento de tierras, aquí
21 tenemos que son 223.000 en el desglose que hacemos en la presentación y le quitamos
22 los 4.300.000 que equivalen a la bodega, entonces por eso es que da 218 millones por ahí,
23 si no me equivoco, de esos 218 millones tenemos lo que es limpieza y desenrice, que
24 equivale a toda la finca a 1.300 tenemos 53 millones, tenemos el botado de basura que
25 equivale a 483 viajes a 62.500 incluye de una vez la tarifa del botadero esos serían 30
26 millones, luego el corte de terreno y lote tenemos 6202 metros cúbicos a 6500 son 40
27 millones y el relleno y compactación, que son 6.002 metros cúbicos a 15.750, que equivale
28 a los 94 millones, esa sería la distribución de montos en lo que es el movimiento de tierras,
29 de estos montos que están acá a todos les solicitamos que se desglosaran y que se
30 incluyeran dentro de un informe de aclaraciones que ya lo vamos a presentar.

31 En relación al desglose aquí tenemos varias aclaraciones, pero específicamente nos vamos
32 al movimiento de tierras, donde tenemos el presupuesto de movimiento de tierras tenemos
33 limpieza y desenrice el total eran 41.352 metros cuadrados a diez centímetros se requiere.

1 Aquí está el desglose si gustan se los podemos hacer llegar o si gusta lo vemos
2 específicamente, pero acá tenemos que el monto coincide con el de presupuesto y tenemos
3 limpieza y desenrice por 53 millones, tenemos el botado de basura, igualmente hay una
4 descripción de cada uno de los elementos que incorpora el botado de basura y el valor por
5 metro cuadrado y el metraje cúbico que corresponde al mismo presupuesto son 483 viajes.
6 Luego tenemos el corte del terreno y bote, que sería cortar y botar son 6.202 metros
7 cúbicos, acá tenemos el cálculo de los rendimientos de los equipos también, cuáles equipos
8 estamos utilizando y aquí tenemos el material de relleno, que igualmente son 6.002 metros
9 cúbicos, igual tenemos el valor de donde se sacó el valor por metro cúbico, acá tenemos el
10 de colocar y compactar, ese sería el desglose que nosotros solicitamos a la hora de hacer
11 la revisión del presupuesto como tal.

12 Esto en el entendido de que antes de nosotros también tenemos el profesional responsable
13 y el fiscal de la entidad autorizada que avala toda la información que nos llega a nosotros
14 como Banco de segundo piso que en la mayoría de las ocasiones o más bien a lo que
15 apuntamos es a no pedir tanto desglose o a no pedir tanta distribución o detallado de los
16 costos, sin embargo, donde vemos que existen valores relativamente elevados o más bien
17 cantidades en presupuesto que son significativas solicitamos una aclaración para poder
18 respaldarnos y dejarlo dentro del expediente y que nos quede como respaldo tanto para
19 este proyecto como para otros que vayamos a revisar.

20 Igualmente, toda la información como lo indiqué anteriormente, se las podemos hacer llegar
21 toda la documentación que nos aportan, como les dije viene firmada por el profesional
22 responsable y avalada por la entidad autorizada.

23 **Directora Grillo Espinoza:** No, no es por dudar es puro tema informativo, ¿si gusta me
24 podría enviar esa información?

25 **Sr. Serrano Chavarría:** Claro, en realidad nosotros la información también la solicitamos
26 por un tema de respaldo de nosotros y obviamente que nos sirve para revisiones futuras
27 tanto en montos como en cantidades.

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Estamos? Don Marlon...

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Ya terminó?

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿No sé si hay más consultas?

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Walter nada más un momento, doña Lina.

32 Veán, a mí me interesa mucho el tema de voy a poner aquí, este tema del análisis de costos
33 siempre se las trae, gracias a Esteban por el por el detalle creo que ha sido amplio y por

1 supuesto si desean revisar algo más pues con todo gusto, pero uno de los temas que le he
2 pedido a Walter y que ahorita se lo comentaba a Guillermo que podamos ir avanzando en
3 eso, es que en adelante podemos contar desde el Banco con servicios para análisis de
4 costos, análisis de presupuesto en determinados casos, porque ahora que escuchaba de
5 si esto puede ser alto o no puede ser alto, uno se queda con la duda primero y después con
6 la tranquilidad de semejante detalle que ha presentado Esteban, en cuyo caso nada
7 perderíamos si para casos concretos, nosotros podemos contar con servicios profesionales
8 externos para hacer un análisis de costo detallado, así que ya le hice la solicitud a Walter y
9 a Guillermo para que hagamos eso y lo tengamos para usarlo en determinados casos y así
10 salimos de dudas y no seguimos con este tema, no sé, Walter si tenés a mano datos de
11 cuánto nos cuesta una vivienda en Islas por metro cuadrado y de algún otro proyecto en
12 horizontal de los más recientes que hemos aprobado, porque a mí me parece que son datos
13 que Esteban valoró y consideró en el análisis de manera que quede bastante claro de eso.
14 No sé Walter si tenés datos de algún proyecto adicional para valorarlo.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señor.

16 **Sr. Serrano Chavarría:** Adicionalmente, el desarrollador al presentarnos la información él
17 también hizo un estudio, obviamente no nos quedamos con los análisis que hacen los
18 desarrolladores, porque eso no, al menos y se los he dicho en muchas ocasiones, no
19 desconfío de ustedes, desconfío de los Excel y lo demás que puedan generar un error, un
20 dedazo o algo así por el estilo, entonces este fue un análisis que hicieron ellos y que nos
21 que nos presentaron en aras de decir, bueno, es que les estamos dando viviendas de menor
22 costo y al final de cuentas nosotros no nos quedamos con los montos que ellos nos dan,
23 nosotros hacemos un análisis por parte de nosotros.

24 Bien lo indica don Dagoberto, nosotros no somos presupuestistas, somos Ingenieros,
25 hacemos el análisis con las herramientas que tenemos y con lo que nos dan los
26 desarrolladores y vemos cómo se mueve el mercado, pero a nivel interno con lo que
27 tenemos nosotros no trabajamos en privado para estar teniendo tacto de decir bueno si la
28 tubería vale 200.000 mil el metro lineal, no tenemos tanta certeza, podemos sacar el valor
29 de cuánto cuesta el material, pero ya a la hora de hacer la colocación, excavación y demás
30 puede haber un margen de incertidumbre y puede ser por ahí que en algunos proyectos
31 pueda ser que se dé algún tema de costos y que nos diga el desarrollador, bueno es que
32 nos cuesta mucho conseguir este insumo y por ende tenemos que pagar un valor adicional
33 de transporte ¿contra eso qué podemos hacer? prácticamente nosotros no tenemos

1 herramientas para decir no ese transporte no lo pague ¿o de dónde lo sacó? o ¿por qué
2 cuesta tan caro? en ese tema tan específico como lo dice don Dagoberto si sería ideal
3 contar con una herramienta adicional que nos diga, bueno, estamos en este parámetro, es
4 más alto, es más bajo y nos podría ayudar mucho en el análisis de proyectos.
5 Pero aterrizando tenemos este comparativo que nos aportó el mismo desarrollador, donde
6 nos dice proyectos que se han aprobado relativamente en estos últimos años de proyectos
7 en zonas similares tenemos Malinches III en Santa Cruz, Guanacaste, yo creo que se los
8 mencioné anteriormente, el valor promedio por solución de vivienda 29 millones, tenemos
9 también Veredas del Río en Liberia, Guanacaste, el valor aprobado en su momento
10 28.700.000.
11 La Perla, también en el Roble de Puntarenas, 28.126.000.000, Malinches IV etapa en Santa
12 Cruz, 27 millones, la Aurora de Luz 29 millones en Belén, Conjunto Residencial Florencia
13 en San Carlos este costaba 27 millones y en este último que es Boulevard del Sol, él
14 colocaba 27.400.000.
15 Algo que él no consideró dentro de esos 27 millones es que obviamente nosotros pagamos
16 formalizaciones, Incluimos un tema también de fiscalización, incluimos el aumento de
17 precios, entonces ese valor que él pone ahí podría generar cierta distracción, porque
18 tenemos un valor más bajo que todos los demás o muy similar, pero ya vieron que nosotros
19 incluyendo ya el valor final en la presentación ronda casi el promedio de lo que tenemos
20 acá, incluyendo que muchos de estos valores se aprobaron con el 4%, 8% y esto lo estamos
21 aprobando con un 13%.
22 Entonces por ahí pueden ver que el valor nos da a nosotros una cierta certeza de que
23 puedan dar el valor de mercado dentro de los 28 millones que estamos aprobando, sin
24 embargo, si queremos tener un respaldo adicional, si sería ideal tener una revisión de
25 costos externa que nos diga efectivamente lo que ustedes están aprobando cumple con el
26 valor de mercado actual, pero con las herramientas que tenemos es lo que podemos hacer
27 ahorita.
28 No sé si don Walter tendrá información de algún proyecto adicional reciente fuera de estos
29 que nos podría aportar algo adicional en relación al análisis, pero todas estas revisiones se
30 hacen y se piden no es que el proyecto pasa por el Departamento Técnico y como un saludo
31 a la bandera como dicen, sino que se hace una revisión, se piden aclaraciones, se hacen
32 reuniones tripartitas con el desarrollador, con la entidad autorizado, con el Departamento
33 Técnico en varias participó don Walter pidiendo también lo que es el respaldo, pero como

1 les digo, se hace lo que lo que se puede con las herramientas que tenemos y solicitando la
2 información correspondiente para tener respaldo todos, porque al final de cuentas, que un
3 proyecto se apruebe o no creo que al Departamento Técnico no le van a pagar más, no es
4 un asunto de costos, sino que aquí es que el sistema siga funcionando, que demos un buen
5 servicio, que los beneficiarios por ende sean beneficiados con la solución de vivienda
6 idónea, con el confort necesario, y al final de cuentas el tema de número costo si es algo
7 que nos que nos debe importar, pero que se pueda analizar con el servicio que indica don
8 Dagoberto que podemos incluir dentro de dentro del análisis adicional.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez ahí para agregar, vamos a ver, el análisis fue exhaustivo
10 ustedes no saben lo que lo que estuvimos trabajando en conjunto con la entidad que es
11 Fundación con el desarrollador y nosotros estuvimos viendo línea por línea de este análisis,
12 ahí cuando ya logramos llegar a parámetros, porque nosotros los manejamos aquí con
13 parámetros y estamos viendo que ese parámetro sí es un parámetro recomendable por
14 solución para poder financiar este proyecto y además de todos los temas que está ya se
15 ubica en área urbana, está ubicado cerca de todos los servicios que se requieren de
16 comercio y otras cosas más eso hizo que el proyecto fuera ganando la puntuación por
17 decirlo de alguna manera a la hora de analizarlo.

18 Esto mismo lo hemos estado haciendo indistintamente con todos los proyectos que vienen,
19 entonces ahí como les expliqué la semana pasada, o el lunes más bien que hubo una
20 carrera entre varios proyectos para ver quién lograba llegar primero y por eso les dije yo a
21 ustedes que este proyecto era el que estaba mejor preparado en su manera de presentarse
22 ante ustedes que el resto, que no es que el resto no se va a aprobar, ya van a verse en
23 enero, febrero o marzo del próximo año, pero este fue el que logró entre ese sprint que se
24 hizo de varios proyectos que están análisis fue el que logró consolidar y tener desde el
25 punto de vista técnico, administrativo, legal, la recomendación hacia ustedes para que el
26 proyecto sea viable para ser financiado y como ustedes pueden ver los montos andan
27 dentro de los parámetros normales de los proyectos que hemos financiado anteriormente.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Cuánto nos cuesta Islas por ejemplo?

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Islas anda alrededor de...

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Es en mampostería?

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es mampostería, anda alrededor de los 16, casi 17 millones solo la
32 casa, como en Islas no se ubica el terreno, eso más el transporte.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Por metro cuadrado?

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya le digo.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Esos proyectos que aparecen ahí, ¿todos eran en
3 mampostería? los comparativos esos que sacó.

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Malinche sí, era en mampostería, es que hay algunos que...

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Era pura curiosidad para ver.

6 **Sr. Serrano Chavarría:** Si, hay algunos que no tengo conocimiento, pero como les digo,
7 esa información que nos envía el desarrollador la coloco porque está dentro del informe,
8 también está de acceso hacia ustedes e incluso él nos dijo, que había pagado un
9 presupuesto a detalle de las obras y en algún momento nos dice pero es que ya no puedo
10 bajar más porque no voy a salir, y le digo yo bueno, es que no es un asunto de bajar o subir,
11 sino de pagar lo justo, al final de cuentas nosotros aquí es un ganar que él construya el
12 proyecto obviamente es un beneficio muy grande porque coloca un montón de viviendas
13 con nosotros, pero al final nosotros nos beneficiamos porque damos soluciones de vivienda
14 y al final de cuentas es el fin, y nos decía, bueno, yo hice el estudio, hice la revisión, los
15 costos hasta ahí los puedo bajar, hasta donde, no sabemos porque uno sabe que a veces
16 manejan utilidades un poquito altas, manejan negociaciones con ferreterías, pero eso es
17 algo que nosotros no podemos intuir, ya eso sale de nuestras manos y yo no puedo decirle
18 a un desarrollador no eso te va a salir más barato porque vos pedís descuentos en la
19 ferretería, ya no podemos nosotros cuantificarlo, no podemos decir en un viaje, en un
20 transporte vos puedes meter dos casas, ya eso para nosotros es muy difícil poder
21 cuantificarlo y poder sacar ese valor.

22 Nosotros tenemos rangos en eso sí somos muy estrictos, al menos rangos en vivienda, en
23 lo que es infraestructura y lo hemos comentado varias veces, creo que sí ocupamos tal vez
24 un presupuesto adicional que nos diga, porque si ustedes lo analizan de una manera un
25 poco más macro nosotros podemos obtener valores de actividades específicas y deberían
26 de costarle muy similar en diferentes zonas del país, lo que no debería variar es infra y
27 vivienda, lo que sí varía es el terreno, entonces por ahí, es donde nosotros sí podemos
28 generar un estudio mayor creo que es una tarea importante para el próximo año y que nos
29 va a ayudar un montón, incluso a nosotros como analistas, porque a veces nos dicen pero
30 el monto está bien y nosotros calculamos, revisamos cantidades, revisamos valores, pero
31 el decir está bien o no en la calle el precio pudo haber fluctuado de un día a otro.

32 Nos comentaba este desarrollador que ha tenido problemas con la mano de obra en
33 proyectos cercanos en Puntarenas llegan se llevan toda la mano de obra y se la llevan a

-
- 1 Guanacaste toda entonces, pero eso es un tema que no podemos controlar ni nosotros
2 tenemos como cuantificarlo.
- 3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, ya le dije a Guillermo que hagamos esa contratación y ya
4 con Walter también hablé para que apoyemos esa labor, está muy bien, tenés el dato.
- 5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Si el dato de Islas anda alrededor de los 380.000 y eso hay que
6 incluirle kilometraje, fiscalización y transporte.
- 7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Solo el material.
- 8 **Sr. Muñoz Caravaca:** No solo la casa, la construcción, exactamente.
- 9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien, pero vamos a trabajar en esto, yo creo que es un tema
10 importante y ya lo hemos hablado para ir afinando esto sin caer al exceso, por un lado
11 estamos tratando de simplificar y hacer nuestra labor de segundo piso, pero bueno,
12 tenemos que por lo menos apoyar la labor que hacemos en análisis con las herramientas
13 que tenemos de los de los analistas Ingenieros que ven costos que claramente no son
14 expertos en la materia ni presupuestistas, pero bueno podemos acudir a eso.
- 15 Bien, gracias Walter.
- 16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces, ¿votamos hoy o votamos más adelante?
- 17 **Director Presidente:** No sé, es que quedan algunas dudas en la información.
- 18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Marcos por ejemplo y Mariana dijeron que querían
19 revisar información.
- 20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón doña Lina, podríamos nada más repasar concretamente con
21 los dos para estar seguros y no fallar el lunes con la información y también emplear el
22 tiempo nada más repasar que exactamente requiere cada uno, para don Marco y Mariana.
23 Nada más quería que por favor puntualicemos los dos, qué información exactamente
24 requieren para que Esteban pueda tomar nota y hacérselas llegar cuanto antes y
25 garantizarnos de que les llegue lo que necesitan y no perder tiempo en la siguiente sesión,
26 si son tan amables los dos.
- 27 **Directora Grillo Espinoza:** El informe que acaba de presentar Esteban en cuanto al
28 movimiento de tierras un informe detallado.
- 29 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Solo eso doña Mariana?
- 30 **Directora Grillo Espinoza:** Si, de mi parte quiero analizar ese informe.
- 31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señora, se lo vamos a hacer llegar normalmente, incluso para
32 atender su consulta, estamos claros.
- 33 **Directora Grillo Espinoza:** Muchas gracias Dago.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Con todo gusto, ¿Don Marcos?

2 **Directora Barrantes Castegnaro:** Marcos no te oímos, dice que tiene problemas con el
3 audio pero que ya va a pasar la lista.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** De acuerdo don Marcos, tomamos nota, esperamos la lista para
5 enviarle la información. Gracias.

6 [Se retira de la sesión el señor Serrano Chavarría]

7 *****

8

9 **2° Solicitud de aprobación de 3 bonos extraordinarios individuales**

10

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Vamos al siguiente punto, señor Presidente.

12 **Director Presidente:** Pasamos al punto dos, ¿no hubo ningún cambio?

13 **Sr. López Pacheco:** No señor.

14 **Director Presidente:** Solicitud de aprobación de 3 bonos extraordinarios individuales.
15 Oficio BANHVI-GG-OF-1161-2023.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno un breve avance don Marlon y demás compañeros con
17 respeto a esto, vamos a hacer una explicación, estos son dos proyectos que se
18 desarrollaron en su momento como compra de vivienda existente, era tanto en el Proyecto
19 de la de la Flor en Matina como proyecto la Ivannia en Sixaola, muy breve porque esto ya
20 se ha discutido bastante, nada más, pero metí unas cuantas estas diapositivas como para
21 para dejarlo listo.

22 Este proyecto era la Flor en Matina y Ivannia en Sixaola ambos fueron desarrollados por
23 una constructora que se llama Ekstrom, esta constructora gestionó 42 soluciones
24 habitacionales en La Flor y en Ivannia 127, ambos proyectos fueron construidos con un
25 sistema distinto al tradicional, que es Panel I de Panacor que es un sistema de poliestireno
26 en el centro y con láminas de óxido de magnesio en sus extremos como estas láminas se
27 asemejan a lo que son los gypsum.

28 El proyecto de la Ivannia cuenta con una losa de contrapiso apoyada directamente al suelo
29 y la de la Flor está montado en basas o con una losa entrepiso aproximadamente 1.2 sobre
30 la superficie esto por problemas de inundación que se generan en Matina.

31 Ambos proyectos tuvieron problemas por el tema del sistema constructivo hubo un deterioro
32 acelerado en lo que fue las paredes, en lo que fue inclusive la estructura metálica y se
33 hicieron investigaciones la empresa se sancionó en su momento, entonces la solución que

1 se dio acá fue en sesión del 21 de enero 2022 se autorizó que los casos vía excepción
2 mediante el acuerdo número tres de ese 21 de enero del 2022, generar un segundo bono
3 a través del artículo 50.

4 Se elaboró todo un procedimiento, los pasos a seguir para que cada núcleo familiar pudiera
5 tener ese segundo bono, dicho procedimiento fue aprobado aquí en la Junta Directiva el 6
6 de diciembre de 2022 y en enero 2023 inclusive yo ya participé en esa gira estaba recién
7 ingresando aquí al Banco en enero 2023 fuimos a la gira, explicamos en ambos proyectos
8 cuál era el procedimiento donde ellos tenían que buscar un terreno, buscar una casa
9 existente que no sobrepasara un cierto monto, si no me equivoco eran 17, 19 millones el
10 monto tope para que no se excedieran de ese monto, y que tuvieran que liberar su casa y
11 su terreno en un mismo acto.

12 Desgraciadamente, de enero a la fecha, solamente hubo cuatro casos que se estuvieron
13 analizando o que se animaron a hacer este procedimiento, por eso fue que buscamos una
14 medida alterna que fue la que ya se les presentó a ustedes con solución de casas de
15 madera, con uso de bójardineras y otros sistemas de mitigación para lo que es el
16 tratamiento de aguas residuales, ese es el que está ahorita promocionándose más y donde
17 hay más personas apuntadas, por ejemplo allá en La Flor tengo entendido que ya hay 25
18 solicitudes para poder hacer las viviendas en el sitio, demoler la existente y la vivienda en
19 sitio, en madera, en balsas y con un sistema de tratamiento diferenciado dependiendo de
20 la zona donde está el terreno.

21 Pero en fin, de la primera opción que se le dio ya están apareciendo tres casos
22 originalmente, inclusive el lunes que se iban a presentar porque ya están listos para el lunes
23 eran cuatro, pero el lunes en la tarde cuando estamos acá en sesión, nos llegó la nota de
24 una de las señoras que ya no deseaba seguir tramitando el bono, entonces ahorita lo que
25 les presento a ustedes son tres casos por un monto de 59.805.505,45, y el propósito uno
26 de los casos es compra de vivienda existente y dos casos de compra de lote y construcción
27 de vivienda sobre ese lote, como les decía esto no es artículo 59, perdón, es artículo 50,
28 como dice el título. ahí hay un errorcito ahí abajo donde dice artículo 59 es artículo 50, tres
29 casos de segundo bono.

30 Esos serían la solicitud, la aprobación de estos primeros tres casos de estos dos proyectos.

31 **Director Presidente:** Gracias, don Guillermo.

32 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Walter mi pregunta es orientada a estas tres
33 familias que dejan su vivienda existente, no sé si son de La Flor o de Ivannia dejan su casa

1 existente y esa casa está a nombre de la familia, del segundo bono siempre lo hemos dado
2 para construir en el mismo lote donde se desarrolló la vivienda inicial. En ese caso entonces
3 como va a ser el Banco para que las familias ya no tengan esta propiedad existente a su
4 nombre, no sé si me explique.

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Creo que sí, don Guillermo, gracias por la consulta. Según el
6 procedimiento, en un mismo acto se hace la entrega del terreno que está a nombre de la
7 familia y se inscribe a nombre del BANHVI y en ese mismo momento entonces se hace la
8 inscripción de lo que es el terreno o vivienda existente o el terreno y construcción para lo
9 que es la familia y en el en el informe inclusive viene también que en ese momento ya está
10 inclusive coordinado con la Municipalidad para lograr la demolición de la vivienda existente,
11 el momento que ya se entregue la casa o cuando ya ellos hagan traslado a la nueva
12 propiedad don Guillermo, no sé si con eso le resuelvo su consulta.

13 **Director Alvarado Herrera:** Sí, comprendo entonces que en el mismo momento del tema
14 de fondo se desarrolla el traslado de la propiedad, lo que me queda preocupado es de la
15 devolución de la casa. ¿Por qué se le se le da esta responsabilidad a la Municipalidad?

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tengo entendido que así era el procedimiento que la Municipalidad
17 es la que se compromete a hacer la demolición de la vivienda en su momento, si no estoy
18 equivocado yo don Guillermo, pero tenía entendido que íbamos a hacer a través de
19 nosotros, entonces me están corrigiendo aquí, perdón que ahí tuve una confusión, yo tenía
20 entendido según el procedimiento, pero no corrijo, somos nosotros que vamos a
21 encargarnos de la demolición de la vivienda.

22 **Director Alvarado Herrera:** Me pueden entonces informar del proceso de la demolición.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Guillermo me escucha sí, okey como ya explicó Walter, en un
24 mismo acto debe hacerse el traspaso de estos inmuebles al Banco como cualquier otro
25 bien, como hacemos en los bienes adjudicados nos va a corresponder a nosotros el
26 mantenimiento, los impuestos y la demolición de cualquier obra que esté sobre los mismos,
27 de manera que tendríamos que hacer posteriormente siguiendo los procedimientos de
28 contratación, buscar los servicios para realizar esa demolición, claro está tenemos que
29 tener un buen nivel de coordinación, porque mientras la vivienda está en proceso
30 constructivo ocupamos que esta gente siga viviendo en esta casa actualmente.

31 Entonces eso lo haremos en el momento en que se logre hacer el traslado hacia sus nuevas
32 viviendas, y recordemos que la modalidad de lote y construcción es requisito adquirir al

1 inicio tramitar permisos de construcción y se construye, se trasladan a sus viviendas y para
2 ese momento nos tocará tomar posesión del terreno que nos que nos traspasan.
3 De pronto Walter, estaba un poquito confundido en relación a quién hacía esa demolición
4 porque en alguna oportunidad analizamos la posibilidad de que, si los terrenos
5 definitivamente en lo técnico no son viables, no nos sirven a nosotros para ninguna otra
6 obra pues lo normal es donarlos a la Municipalidad, en cuyo caso la Municipalidad se
7 encarga, pero bueno eso habrá que valorarlo caso por caso, puede que todos sean muy
8 similares, sin embargo, podría haber algún caso puntual donde tengamos que seguir otra
9 ruta que no sea la donación al Banco, ese es parte del análisis que debe irse haciendo
10 conforme vamos avanzando. No sé si aclare su consulta don Guillermo.

11 **Director Alvarado Herrera:** Me la aclaró perfectamente.

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor con todo gusto.

13 **Director Alvarado Herrera:** Yo nada más después si hubiera más observaciones, voy a
14 mocionar para el acuerdo respectivo. Gracias.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, dos cositas una para ver si entendí que en La Flor hay 25
16 familias que están dispuestas a cambiar su casa por la casa de madera, lo que me había
17 comentado la vez pasada.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señora, hay 25 interesados.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿De cuánto?

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** La Flor son 40 casas, 43 sí y hay 25 interesados en este momento.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, perfecto ojalá que así sea, ahora ahí estaba viendo el
22 artículo 50 que yo creo que no corresponde el 50, porque el 50 dice que hay un segundo
23 bono, el máximo que se puede asignar es lo establecido que son los 30 salarios, lo que
24 establece aquí está, lo de la casa de los maestros, todo el estudio, espere para decirle.
25 Okey aquí dice, en los casos en que la familia afectada, necesitada de traslado en razón de
26 la pérdida tanto del inmueble como la construcción bilateral que se ubica no regirá dicho
27 monto máximo, dice que el monto máximo que se va a aplicar aquí es el de 30 salarios, por
28 aquí lo leí.

29 El monto máximo del subsidio indicado en el párrafo anterior, que es hablando de la gente
30 que puede obtener ese segundo bono, aplicará en caso de las familias que contando con
31 lote o terreno propio es que no se haya visto afectado el complejo habitacional en estos
32 casos se les dará cuando posterior al otorgamiento del primer bono, no, por aquí lo leí, pero
33 ahorita lo vuelvo a leer, pero revisando dice que este segundo bono es máximo el bono

-
- 1 ordinario, entonces nada más que lo revisen bien porque sí le aplica el 50 perfecto, pero en
2 estos casos va a aplicar otra suma más alta.
- 3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ese 50 es para emergencias.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ese 50 para emergencias.
- 5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por ejemplo, cuando tienen el lote.
- 6 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí cuando tienen lote y han sido afectados por una emergencia,
7 en este caso no es ni el artículo 59, bueno, digamos, pero es un segundo bono, esto es un
8 segundo bono 59, porque como usted dijo que aplicaba otro artículo, porque aquí estamos
9 hablando de un monto superior.
- 10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** Obviamente no recuerdo cuanto estaría ofreciendo...
- 12 **Sr. Hidalgo Cortés:** 50 es porque en el sistema los casos de segundo bono se identifican
13 como 50, pero no hay casos segundo bono por situaciones tan críticas.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** Este es un caso súper especial.
- 15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Exacto, esto es otra cosa, el 50 es el de segundo bono por
16 emergencias.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, eso es lo que va a aplicar es que la Junta Directiva puede
18 hacer algo particular pueda tomar un acuerdo particular para situaciones especiales.
- 19 **Sr. Hidalgo Cortés:** En apego al convenio que se había firmado.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Correcto.
- 21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Chequemos bien eso Walter para que en informe todo quede bien,
22 chequearlo con Walter.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahora esas cuatro casas que se han dejado, a no tres casas
24 dijo.
- 25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Van a ser tres.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Tres casas, okey, ¿eso está tramitándose aquí en el Banco?
- 27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya, sí, señora.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, los de vivienda existente, si la compra, si la formalizamos y
29 que lo vamos a ver ya en estos días eso hay que desaparecerlo en dos...
- 30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Eso está ya.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, si, esos tres y uno de los tipos hay que esperar que se
32 construya claro, donde hay que tener alguien que no sea la familia que avise porque muchas

1 veces se formalizan, se pasan y lo dejan sola y entonces se mete otra familia y muchas
2 veces pueden ser familiares de ellos, o amigos o alguien que esté ahí de ojo.
3 Cuando se pasa una persona de un lado a otro de emergencias y todo rapidito si quedó
4 una casa en el lugar, se meten.
5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Toman posesión.
6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, eso lo conversamos muy bien con la gente de Grupo
7 Mutual, los que están allá en la zona, precisamente porque nosotros hicimos esto tiene que
8 ser inmediato, tiene que ser inmediato en el momento que ellos se logren trasladar al día
9 siguiente.
10 **Directora Ulibarri Pernús:** [ininteligible] ...una empresa que nada más se le diga vaya
11 allá por la casa tal, inmediatamente al otro día.
12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Así es.
13 **Sr. Hidalgo Cortés:** El mismo día que se está pasando.
14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Así es.
15 **Director Presidente:** Lo someto a votación entonces, don Guillermo a votación.
16 **Director Alvarado Herrera:** Yo quería mocionar don Marlon, el acuerdo en el sentido que
17 la aprobación se le haga podríamos decir así que aparte de la aprobación de esta Junta
18 entonces instruya a la Administración a las dos cosas que nos explicaba don Dagoberto.
19 El primero es al acondicionamiento del traspaso de la propiedad existente al BANHVI y el
20 segundo es instruir a la Administración a que en el momento del traslado de la familia el
21 Banco tenga los mecanismos para el derribo de la vivienda, ¿no sé si me expliqué don
22 Marlon?
23 **Director Presidente:** Estamos de acuerdo, entonces a votación.
24 **Director Alvarado Herrera:** Ahora, sí que apruebo en firme los tres casos presentados.
25 **Director Presidente:** Don Marcos.
26 **Director Carazo Campos:** Aprobados en firme.
27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
28 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
29 **Director Presidente:** Aprobados en firme.
30 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
31 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
32 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
33 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]

1 *****

2

3 **3° Presentación sobre los antecedentes y el estado del proyecto La Simona**

4

5 **Director Presidente:** Vamos al punto tres, presentación sobre los antecedentes y el estado
6 del proyecto La Simona.

7 [Se incorpora a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del
8 Departamento Técnico]

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias don Marlon, bueno esto corresponde a la solicitud
10 que hicieron ustedes el lunes anterior, en la sesión anterior con respecto a que les diera un
11 avance o un informe de cómo está el estado de La Simona. Para ponerlo en contexto la
12 Simona se desarrolló en Aserrí propiamente en San Gabriel de Aserrí, el porcentaje de
13 avance obviamente es un 100%. ya es un proyecto que está finalizado, el monto de la
14 inversión fue de 1.190.653.951,98 y el contrato venció ahora el 31 de octubre de 2023.

15 El tema con La Simona, bueno aquí es una ubicación donde estamos cerca del poblado de
16 Monterrey, podemos ver aquí abajo donde está el poblado Monterrey y el proyecto La
17 Simona se encuentra aquí arriba, así fue como se desarrolló este proyecto.

18 Antecedentes: el proyecto en el acuerdo 2 de la sesión número 44-2016 del 20 de julio de
19 ese año y modificado en el acuerdo 12 de sesión de número 74-2016 del 20 de octubre de
20 2016, el proyecto lo conforman 59 viviendas y fueron entregadas en comodato desde finales
21 de 2017 debido a que parte de las familias incluso invadieron el proyecto, a partir de ese
22 momento la empresa desarrolladora del proyecto inició las gestiones relacionadas con la
23 aprobación del fraccionamiento de la finca donde se construyó el proyecto.

24 ¿Qué pasó? Vamos a ver, debido a la modificación del mosaico por la existencia de una
25 calle que no estaba indicada en el catastro que daba acceso a un vecino por ello se
26 reingresó al APC en septiembre 2019 y se obtuvo la aprobación del Ministerio de Salud,
27 AyA y Bomberos, pero fue rechazado por el INVU ya que se requería el visado del catastro,
28 en el periodo comprendido entre febrero de 2020 a abril de 2022 se logró el visado catastro
29 en el APC y el reingreso a la Municipalidad de Aserrí.

30 El expediente, documentación completa para la solicitud de visado del INVU al mosaico
31 catastral se ingresó en noviembre 2022, proceso sobre el cual el INVU manifestó otros
32 aspectos que impedían la aprobación, en febrero y marzo de este año se realizaron
33 sesiones de trabajo entre la Fundación inclusive hubo reunión con la gente del Banco y la

1 empresa conjunta con el INVU para revisar los motivos de rechazo de mosaico, ya que el
2 proyecto había sido aprobado desde 2013.

3 La principal justificante de rechazo por parte del INVU es que la legislación actual no permite
4 alamedas en un proyecto, entonces ahí fue donde estuvimos negociando, conversando con
5 ellos, porque ya el proyecto estaba debidamente construido, ya se había aprobado con una
6 legislación anterior que tenía que respetarse, esto duró bastante para que comprendieran,
7 pero a fin de cuentas el proyecto se logró.

8 Este es el diseño de sitio, ya ustedes lo vieron en la primera presentación catastral, no sé
9 cómo ustedes pueden ver este era el problema, esta era la Alameda que ya estaba
10 construida y ellos decían que no se podía aprobar el mosaico porque había una alameda,
11 porque estaban aplicando la nueva normativa, ¿que está pendiente al día de hoy?
12 actualmente ya se logró consensuar con los requisitos del INVU según la realidad del
13 proyecto y se está trabajando en las demás observaciones documentales para ingresar el
14 proyecto al INVU nuevamente, posteriormente se deberá gestionar las entregas de áreas a
15 la Municipalidad y la demás tramitología requeridas para iniciar la fase de segregaciones y
16 realizar las formalizaciones de los casos, que precisamente son de los proyectos que
17 decimos aquí que son proyectos feos que no se logró en su momento la tramitología
18 necesaria y pasaron mucho tiempo y llega el momento donde inclusive cambia la normativa
19 y el INVU empieza también a cambiar criterios, en eso es lo que estamos ya por lo menos
20 el principal problema que era lo de la calle acceso se solucionó y ya solucionamos también
21 el tema de la prohibición de la Alameda.

22 Entonces ya ahora en buena teoría el proyecto ya debería avanzar de una manera normal
23 con los tiempos de que se establecen tanto en el INVU como en la Municipalidad para las
24 agregaciones finales, y ya con eso entonces hacer las formalizaciones correspondientes.
25 No sé si tienen alguna consulta.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Me contaba Ericka que hay que nos metieron un recurso de
27 amparo.

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Esos impacientes que solo tienen ocho años de estar
29 esperando.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero, esta situación de si la familia, que no sé quiénes habrán
31 sido, con solo una persona que lo meta ya no tenemos problemas, quién sabe cuántos
32 fueron, pero eso significaría que la gente en La Simona no sabe toda esta situación y en
33 qué momento estamos, ¿están informados? porque esto mismo me parece inconcebible,

1 es increíble, es una barbaridad y ahí tienen abogados y bastantes, pero uno puede pedir
2 un requisito de decir que las cosas cambiaron y que ahora no, es imposible, tienen que
3 haber aceptado esos planos.

4 ¿Pero mi pregunta es están informadas los señores de la comunidad de que se han reunido,
5 les han explicado en qué situación está todo?, porque es muy fácil haber invadido, meterse
6 todo y aunque hubieran invadido estaríamos en un problema similar.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, doña Eloísa, ellos están informados, mi memoria un poquito flaca,
8 pero yo creo que inclusive yo los atendí también a ellos acá cuando estábamos con el
9 trámite de la Alameda, cuando estábamos en ese trámite, entonces ellos están informados,
10 pero siempre siguiendo el recurso, ya hoy se atendió, yo creo que ya se respondió, pero
11 estamos en ese proceso precisamente estamos explicando toda esta situación.

12 **Director Presidente:** Don Guillermo.

13 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, ¿podrían explicar el recurso de amparo que se
14 señala?

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, es que yo lo respondí, pero no lo tengo ahorita a mano don
16 Guillermo es que estoy con otra computadora, pero con mucho gusto yo le puedo informar
17 en la próxima sesión, básicamente se le hizo una, una recopilación de todos estos
18 antecedentes, pero, así como tenerlo ya a mano, y poderse leer no lo tengo en este
19 momento don Guillermo.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y cuántas personas firmaron?

21 **Sra. Segura Fernández:** Tres nada más.

22 **Director Alvarado Herrera:** ¿Y va a llegar aquí?

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Vos lo tenés ahí a mano?

24 **Sra. Segura Fernández:** La respuesta suya estoy buscándola a la par también.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero es que Yoi tiene la respuesta, creo que hoy llego tengo que
26 revisarla y tengo que y yo tengo que responderlo.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí por ahora es un borrador, por ahora es una respuesta
28 entonces no tiene sentido.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo emitieron hoy mejor esperemos a que lo revisemos.

30 Obviamente lo que las familias están señalando es que cuando les titula. Don Marlon tal
31 vez para...

32 **Director Alvarado Herrera:** Don Marlon.

33 **Director Presidente:** Señor, señor.

-
- 1 **Director Alvarado Herrera:** Es que no escuché si está legal presente en la sesión.
- 2 **Sra. Alvarado Castro:** De la salida de Ericka quede yo presente, Marcela Alvarado.
- 3 **Director Alvarado Herrera:** ¿Marcela de qué trata el recurso?
- 4 **Sra. Alvarado Castro:** Que pena don Guillermo, no tengo el recurso como tal, tengo un
5 borrador de respuesta y básicamente por lo que veo la respuesta lo que dice es que ellos
6 están diciendo que son la Asociación de vecinos, pero por un lado dice que son tres vecinos
7 y por otro lado dice la Asociación, esa parte se las voy a aclarar luego y lo que dice es que
8 la situación del comodato era algo temporal y que quieren saber, como dijo don Walter, que
9 quieren saber ¿qué va a pasar?, pero la respuesta va en línea de toda la cronología de lo
10 que ha pasado y el impedimento que tenemos en este momento para poder titular.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** Yo les solicito por favor encontremos porque se plantea el
12 recurso ante el Banco y los informes del lunes, por favor.
- 13 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, claro con mucho gusto.
- 14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señor.
- 15 **Sr. Hidalgo Cortés:** De acuerdo. Guillermo, el lunes les podemos contar.
16 Les decía que el recurso básicamente lo que alegan es por qué no se les titula, ese es el
17 centro, y además es el centro de la problemática.
18 Y con relación a la respuesta que vamos a dar, la Subgerencia emitió hoy un borrador de
19 respuesta, tengo que revisarlo, fue hoy para poderlo responderlo, así que ya para el lunes
20 va a estar atendido y podemos repasarlo.
21 Aquí lo importante, son dos lecciones aprendidas, cosas que ya hemos corregido
22 evidentemente, uno cuando en un proyecto se hace invasión inmediatamente hay que
23 accionar por los medios legales y correspondientes, eso no se hacía antes porque sabemos
24 que hay un tema social y demás, pero hoy eso no lo estamos permitiendo, hemos tenido
25 casos ya donde hemos tenido que recurrir a la Fuerza Pública para ejercer las acciones esa
26 es la primera lección aprendida, eso tiene que ser inmediato.
27 Y lo segundo, que también hemos corregido es en relación a los parámetros o criterios
28 mínimos para poder entregar un proyecto en comodato, incluso gestionando una matriz de
29 riesgo donde se indica claramente cuando sí y cuando no se puede entregar un proyecto
30 en comodato.
31 La situación que hoy tenemos acá de que el INVU no vise el mosaico es justamente lo que
32 hemos establecido como una condición mínima para que en casos en casos excepcionales,
33 se use la figura del comodato, lo mismo que la recepción por parte de la Municipalidad eso

1 para mitigar los riesgos y ya tenemos varios casos en ese camino, incluso la semana
2 siguiente vamos a entregar un proyecto en comodato muy particular, eso de lecciones
3 aprendidas.

4 Y, por otro lado Walter aquí lo que tenemos que hacer es que tan pronto entre esto al INVU
5 ponernos detrás don Marlon como hoy con las Instituciones para que haya una aprobación
6 rápida, casi que inmediata, considerando que tenemos 7 u 8 años de estar en esto,
7 entonces don Walter, nada más, apenas ingrese creo que aquí a quién tenemos que darle
8 aviso es a la Ministra de Vivienda, que además es Presidenta Ejecutiva del INVU para
9 acelerar el proceso y solicitar a la entidad autorizada y desarrollador que ojalá ya vayan
10 avanzando en todas las tareas necesarias para lograr la segregación, es decir sobre la
11 confección de planos y demás, ojalá que esté adelantado para que no empiecen a trabajar
12 cuando el INVU lo apruebe, sino que tengan ese trabajo de topografía adelantado para
13 ganar tiempo.

14 Y en relación a los expedientes, que también vamos a tener que hacer un trámite especial,
15 porque no vamos a calificar nuevamente a unas familias con condiciones de hoy, cuando
16 fue hace ocho años que se aprobaron sus solicitudes, de manera que igual que hay que
17 hacer algo como Vistas del Golfo ir adelantando, pedirle a la entidad que adelante ese
18 proceso para que no empiecen a trabajar cuando ya tengamos segregado, ya el tema de
19 expedientes si ya tenemos lo técnico de fondo resuelto, creo que podemos darle la línea
20 para que vayan adelantando en todo lo posible.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señor.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y creo que al final lo que vale la pena es generar un pequeño
23 cronograma con cuatro o cinco actividades bases y darle seguimiento permanente para
24 ganar tiempo, yo creo que al final nos va a permitir atender ese recurso de amparo y
25 cualquier otro que llegue, de fijo ahorita llegan otros.

26 **Sra. Alvarado Castro:** Perdón nada más para aclararle porque le dije que tenía una duda
27 con quien interpuso, si son 14 vecinos y va contra el BANHVI, la Fundación y el Ministerio,
28 entonces tenemos que contestar en una misma línea, por supuesto, pero sí ya tengo el
29 encabezado, son 14 vecinos, pensé que era la misma Asociación porque venían tres
30 nombres, pero son 14 de ellos, y el resumen dice aquí nada más que es por la situación
31 que les aclaren porque el comodato que era temporal había tardado tanto, pero no alegan
32 nada de servicios, porque en todo caso ellos tienen todos los servicios, pero de lo que veo
33 aquí rápidamente no alegan nada más que eso de la titulación.

1 **Director Presidente:** Gracias, ¿algún comentario? Damos por recibido entonces y atender
2 el recurso del Banco, como el MIVAH.

3 **Sra. Alvarado Castro:** Fundación y los otros.

4 *****

5

6 **4° Presentación sobre la relación de costos entre la madera importada y la madera**
7 **nacional**

8

9 **Director Presidente:** Punto número cuatro, presentación sobre la relación de costos entre
10 la madera importada y la madera nacional

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** En este punto me va a ayudar la Ingeniera María Segura a hacer
12 la...

13 [Se incorpora a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del
14 Departamento Técnico]

15 **Sra. Segura Fernández:** Buenas noches, vamos a hacer una pequeña presentación sobre
16 el estudio solicitado por la Junta Directiva en el acuerdo 3 de la sesión 42 del 2023 del 25
17 de setiembre de este año.

18 El acuerdo indica instruir a la Administración para que presente a esta Junta Directiva un
19 estudio técnico y financiero comparativo sobre el uso de madera importada y nacional en la
20 construcción de viviendas financiadas con recursos del FOSUVI con el fin de visualizar las
21 ventajas y desventajas de cada tipo de madera.

22 Bueno, aquí nosotros hicimos un análisis general de los pros y contras en diferentes áreas
23 y también una comparación dentro de los presupuestos que nosotros manejamos de dos
24 empresas, una que ocupa madera propiamente el territorio indígena y otra que ocupa
25 madera nacional y madera importada, ya sea de Estados Unidos o de o de Chile.

26 Acá no nos estamos enfocando solo en vivienda indígena, pero eran los presupuestos que
27 tenemos más recientes en construcciones en madera, entonces eran como los valores que
28 podríamos analizar más actualizados.

29 Como temas de comparación general tenemos el tema de las especies, en madera
30 importada usualmente lo que se ha usado para construcción de vivienda de interés social
31 es pino amarillo que es del sur de los Estados Unidos y pino radiata que es de Chile.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿De dónde?

1 **Sra. Segura Fernández:** A nivel de la madera nacional de territorio indígena nosotros
2 conversamos con el Ingeniero Diego Camacho de la Escuela de Ingeniería Forestal del Tec
3 y él nos comentó que ellos han estado haciendo estudios en diferentes territorios y han
4 encontrado especies nativas de la zona que no tienen una ficha técnica o que no tienen
5 inclusive hasta un nombre científico por ser muy autóctonos, entonces todavía no se tiene,
6 que son muy abundantes, pero no se tiene sus capacidades técnicas, ni mecánicas, están
7 apenas en estudio.

8 Las que más han visto que sí se pueden utilizar para construcción de viviendas son el laurel
9 que esta es una de las maderas que utiliza DARCO, que si la ubican en los territorios
10 indígenas y la madera nacional fuera de los territorios indígenas en aserraderos
11 convencionales se pueden encontrar otros tipos también Laurel, Bromelina, Teca, Pílón,
12 Gavilán, Amarillón, de las cuales sí se tiene certeza de sus propiedades mecánicas
13 generales y son recomendadas para el uso de construcción de viviendas, otro aspecto
14 importante es los métodos de acero y tratamientos a lo que son las maderas importadas
15 tienen estándares de calidad muchísimo más altos, porque son países que tienen una
16 industria forestal muchísimo más avanzada que la nuestra y por la estructura molecular del
17 pino propiamente es más fácil la absorción de los preservantes que se le colocan a la
18 madera para alargar su vida útil.

19 En el trópico, la estructura molecular de las maderas es diferente, no es tan estructurada,
20 por decirlo así, tan ordenada y la penetración de los diversos eh preservantes como el cobre
21 y el boro es más difícil si no se hace un proceso adecuado.

22 En las maderas que no son de territorios indígenas, se utilizan también métodos que tal vez
23 no tienen la tecnología que utilizan en Estados Unidos y Chile, pero sí tienen mecanismos
24 más estandarizados y con mejores tecnologías.

25 Disponibilidad de la madera, en cuanto a la madera importada, estos productores tienen la
26 capacidad de manejar altos volúmenes de material según las necesidades, no solo a nivel
27 de Costa Rica, sino a nivel internacional general, las maderas del territorio indígena tienen
28 que ir en función de la disponibilidad y de la reforestación de la zona, y todo el tipo de
29 madera de los años de crecimiento de los árboles, etcétera, la madera nacional externa de
30 los territorios indígenas tiene más área para poder trabajarla y tiene un poco más de
31 disponibilidad, pero tampoco es tanta porque no tenemos una cultura forestal tan fuerte
32 como otros países.

1 La regulación normativa, en la madera importada, nosotros no tenemos nada que ver
2 porque eso se rige por las regulaciones de cada país en la que se produce, en Costa Rica
3 tenemos para la madera fuera de los territorios indígenas, la ley Forestal y su reglamento,
4 y normas asociadas que regulan la tala de árboles en general a nivel nacional, pero en
5 territorios indígenas hay una normativa específica para ellos, ahorita el decreto que lo
6 regulaba era el 27.800, pero este decreto fue recurrido ante la Sala Constitucional por los
7 mismos indígenas, indicando que no se había hecho la consulta indígena correspondiente
8 para la emisión del decreto, entonces ante esto y una serie de aspectos la Sala
9 Constitucional derogó el decreto indicando que quedaba después de la publicación en la
10 Gaceta del Voto de la Sala Constitucional, cuatro años vigente para que el MINAE generara
11 la consulta indígena y prorrogara este decreto o modificara el decreto que esto a la fecha
12 no se ha hecho.

13 Entonces tenemos una situación legal que estamos en investigación, ya el Departamento
14 Legal se le remitió la información para que emita su criterio, porque las diferentes
15 asociaciones de desarrollo indígena indican que ellos por la ley que rige a las poblaciones
16 indígenas, tienen potestades legales y administrativas autónomas entonces que ellos
17 pueden decidir cómo usar sus recursos.

18 Ahí hay una disyuntiva porque ellos dicen que, aunque este decreto esté derogado, ellos
19 pueden seguir usando su madera porque están los ampara la legislación de la OIT y los
20 mecanismos internacionales que los amparan, estamos en revisión de ese tema.

21 Respecto a los costos económicos, la madera importada como ya hemos mencionado, que
22 incluye costos mayores de transporte a nivel internos, los traslados desde los puertos a la
23 ubicación donde se requieren la construcción.

24 La madera nacional en territorios indígenas requiere el costo de la materia prima, porque,
25 aunque esté en la zona indígena hay que comprársela a ellos mismos para la construcción
26 de viviendas, no es que es donado y en las zonas que fuera de los territorios indígenas
27 cualquier aserradero le va a cobrar la materia, la materia prima, el tratamiento, el aserrado
28 y todos los procesos, pero con un costo más accesible.

29 Bueno, como complemento esto fue lo que les mencioné que el decreto está derogado
30 actualmente, pero en las notas que nos han mandado las ADI's dicen que la Ley 6172 del
31 Convenio 169 de la OIT les autoriza tener autonomía total sobre su territorio y etcétera,
32 estamos en revisión con ese tema, para definir según la recomendación que nos haga el
33 Departamento Legal si con eso es suficiente por parte de las ADI's si hacemos la consulta

1 directa como institución al MINAE de ver cómo va el decreto, cómo va la consulta indígena,
2 si lo van a prorrogar, si van a hacer algunas modificaciones.

3 Respecto a la valoración económica, como les comenté se hizo un análisis general
4 comparativo, para tener una idea de cuál es el impacto y peso por los diferentes usos de
5 madera en las viviendas que se construyen.

6 Bueno, acá tenemos este cuadro tal vez es difícil de comprender, pero lo que estamos
7 considerando es por ejemplo que las viviendas de zona SOMABACU el costo solo de los
8 elementos de madera tanto nacional como importada genera un costo por metro cuadrado.
9 117.951 colones, para la vivienda de 45 un costo total de 222.000, en los casos de DARCO
10 que usan madera laurel propia de la reserva indígena que se lo compran a la misma
11 comunidad tiene un costo para una vivienda de 50 metros cuadrados de 182.120 y para
12 una vivienda de 42,187.040 colones, esto incluye IVA, costos asociados, porque se tomaron
13 los costos directos que vienen en presupuesto de los elementos de madera según el tipo
14 nacional o importada.

15 Esto representa aproximadamente en las casas de SOMABACU entre un 57 y 58% del
16 costo total de la vivienda dejando de lado el tema de transporte y en el caso de DARCO
17 representa un 53% a 54% el costo más alto, el costo igual por metro cuadrado de las
18 viviendas, eso es lo que representa a nivel económico.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, pero tengo una duda ¿Por qué dejamos de lado
20 el costo de transporte si estamos pagando un transporte desde Chile o desde Estados
21 Unidos y en el otro muchas veces no tenemos que pagar transporte porque es local, igual
22 lo pagamos nosotros?

23 **Sra. Segura Fernández:** No me refería al transporte interno que se cobra en las reservas,
24 no el transporte de Estados Unidos.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Ese si está incluido?

26 **Sra. Segura Fernández:** Ese sí está incluido ahí, o sea, este es el costo del material que
27 ya ellos tienen en sitio.

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey.

29 **Sra. Segura Fernández:** Estos son los dos tipos de casas que estamos comparando,
30 también es importante destacar que no solo el tipo de la madera, sino el diseño de las
31 viviendas, lo que lo que varía.

32 En las casas de SOMABACU que son las de este lado lo que se utiliza para la madera
33 importada son los forros de paredes y la estructura principal, lo que son las columnas y

1 vigas principales, todo lo que son los pilotes de los cimientos, la estructura de las cerchas
2 de techo, las escaleras, el piso es con madera nacional, no importada, pero no del territorio,
3 sino que en aserraderos afuera del territorio, y las de DARCO si es propiamente con la
4 madera de los territorios indígenas y ellos usan laurel.

5 En algún momento hace unos años la Escuela de Ingeniería Forestal los había capacitado
6 a ellos también para hacer el tratamiento en sitio de la madera, ellos adjuntan siempre una
7 nota de un Ingeniero Forestal indicando que los tratamientos sí se dan, pero siempre queda
8 de qué tan cierto o si se hace en toda la totalidad de la madera y demás, pero sí en teoría,
9 según lo que ellos nos presentan en el expediente sí se les hace un tratamiento
10 recomendado por la Escuela Ingeniería Forestal.

11 Conclusiones, se podría decir que tanto la madera nacional y la importada pueden ser
12 utilizadas siempre cuando se asegure la calidad del aserrío, el secado que es sumamente
13 importante y el tratamiento para su preservación, el uso de la madera genera mayores
14 gastos de traslado del material, pero también facilita la atención de un mayor volumen de
15 viviendas de forma simultánea, que tal vez por la disponibilidad de la madera local, no se
16 puede gestionar.

17 Para garantizar el correcto uso del manejo de la madera se recomienda implementar
18 pruebas aleatorias de verificación de calidad, esto ya lo hemos recomendamos en los
19 últimos dos grupos de casos indígenas que eran con viviendas en madera y las pruebas
20 recomendadas, el contenido de humedad que les indiqué que es sumamente importante
21 que si la madera es verde el ataque de los insectos es muchísimo más fácil que se dé, la
22 madera tiene que estar seca con un porcentaje de humedad menor al 19%, estas pruebas
23 se hacen con un equipo como se observa ahí se pueden realizar, digamos, que el inspector
24 vaya al sitio y haga la prueba directamente en las construcciones de la madera ya instalada
25 o de la madera cuando se tiene en el predio.

26 También la evaluación de dimensiones, espesor y ancho, esto lo hace lo va clasificando en
27 clases, las especificaciones recomiendan siempre que sea con clase uno y tiene ciertas
28 tolerancias para la todas las medidas de la madera, evaluación de defectos según las
29 normas de INTECO también que es cuantos nudos tiene la calidad del aserrío, la calidad
30 de cepillado, etcétera.

31 Método de evaluación de penetración y retención de preservantes en la madera según se
32 utilice cobre o boro se utiliza un reactivo para ver si tiene una penetración total en la madera
33 o al menos una recomendada tanto en albura como en el duramen, revisión general en obra

1 como tienen la materia prima almacenada, si la madera tiene que estar cubierta con plástico
2 negro para asegurar que no se reciba humedad excesiva y no se afecte la calidad de la
3 misma, como mencioné ya estas pruebas han sido incluidas.

4 Otro tema importante como ya lo mencioné, el tema de revisión de la legislación para
5 ampararnos en que realmente estemos todos los criterios legales correspondientes y las
6 limitaciones de este análisis, que aunque es muy breve, pero por lo menos sirve para darnos
7 una idea de cuanto es el impacto, la diferencia entre los costos de la madera, bueno
8 estamos concentrando solo en dos proveedores Davivienda también construye con madera
9 las reservas indígenas, pero no tenemos presupuestos recientes las últimas que se
10 aprobaron de ellos fueron el año pasado y se han venido actualizando por IVA, pero no a
11 nivel presupuestal como estas que tenemos de DARCO y de SOMABACU.

12 Los modelos de cada vivienda son diferentes y tienen proveedores distintos y se requeriría
13 hacer una investigación a mayor profundidad la cual requeriría más tiempo si quisiéramos
14 ya un presupuesto más detallado de las maderas y demás para hacer un análisis más
15 exhaustivo, pero en términos generales ya vimos que porcentualmente andan parecido,
16 pero por los diseños de las casas también hacen que los montos varíen y si bien la madera
17 nacional actualmente no puede garantizar altos volúmenes, sí se apoya como hemos
18 mencionado en otras sesiones, el mayor uso, pues también se fomenta el crecimiento de la
19 industria maderera en el país, tanto en territorios indígenas como en aserraderos normales.
20 Eso sería la presentación, ¿si tienen alguna consulta?

21 **Director Presidente:** ¿Algún comentario?

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo tengo un comentario, no con relación a la
23 presentación, sino con relación al fondo en el que yo he venido insistiendo o por el que yo
24 he venido insistiendo en la utilización de maderas locales, que es la huella de carbono y
25 que no nos lo estamos ni siquiera planteando.

26 Una madera que viaja, no sé cómo, me imagino que viaja en barco tiene un alto impacto ya
27 sea de carbono que no estamos buscando como compensar, mientras que con la madera
28 local no estamos confrontando a los ODS y no estamos siendo políticamente incorrectos
29 esa ha sido una de las preocupaciones fundamentales mías de la utilización de una madera
30 o de la otra.

31 Bueno, ya sabemos que cuestan más o menos lo mismo y ya sabemos que hay estudios
32 detrás de la utilización de la madera local y el hecho de que no haya mucha madera o la
33 posibilidad de consumir mucha madera local, realmente a mí no me parece que tenga mayor

1 trascendencia porque tampoco estamos construyendo masivamente como para que no se
2 pueda si lo que construimos es 20 casas estoy segura de que habrá como para construir
3 20 casas, probablemente si estuviéramos decidiendo que todas las construcciones que va
4 a ser el BANHVI de aquí en adelante van a necesitar madera de reservas, evidentemente
5 no podríamos hacerlo, pero si pensáramos en construir las casas o en privilegiar la
6 construcción de las casas en territorios indígenas con madera proveniente de los territorios
7 indígenas, y esa madera esa madera tiene certificación de que está siendo tratada y el
8 precio es más o menos el mismo yo sigo teniendo la misma opinión que he tenido durante
9 estos casi dos años de que yo privilegiaría la utilización de manera local, respetando la
10 preocupación de dejar una huella ambiental más baja, que la que dejamos cuando
11 importamos. Eso era lo que quería decir. Gracias.

12 **Director Presidente:** Don Marcos.

13 **Director Carazo Campos:** ¿Me escuchan?

14 **Director Presidente:** Sí.

15 **Director Carazo Campos:** No, yo agradecerles por el informe en respuesta al acuerdo que
16 habíamos tomado y tomar también las palabras que dice doña Lina, creo que ya nos queda
17 claro el tema de los costos andan muy similares entre una y otra, lo que sí sería importante
18 y creo que es el tema aquí que a todo esto se dio, es que debemos de tener más presencia
19 en el en el tema de la revisión de las casas que hacemos en la zona indígena, que es a lo
20 que nos acogió al final también una parte este acuerdo, entonces que se tomó también la
21 consideración con Dagoberto en algún momento de llamar al TEC y hacer previsiones y
22 que sería importante seguirlo haciendo para tener respaldo de todo este tipo de casas, y
23 ver el comportamiento continuo del tema en las casas de madera. Muchas gracias.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que esa comparación de precios entre la que viene
25 importada de fuera del país y la del país entendí que esa de aquí del país cuando estamos
26 haciendo la comparación no sale de las reservas indígenas.

27 **Sra. Segura Fernández:** No.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sino que es más bien como cualquier aserradero que uno va....

29 **Sra. Segura Fernández:** Sí, correcto.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Aquí en San José, digamos.

31 **Sra. Segura Fernández:** SOMABACU construye las casas con madera importada y
32 nacional fuera de la reserva, o sea, no usa madera de las reservas.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** SOMABACU son definitivamente de otro país.

-
- 1 **Sra. Segura Fernández:** Sí, pero digamos usan los dos.
- 2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Los forros de paredes.
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Los pisos, pero el otro que es una comparación con la otra, son
- 4 dos SOMABACU y otra empresa.
- 5 **Sra. Segura Fernández:** DARCO.
- 6 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Esa está utilizando la madera esta?
- 7 **Sra. Segura Fernández:** DARCO está usando laurel.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** Más madera de la zona indígena, todo indígena y la tratan ahí
- 9 mismo.
- 10 **Sra. Segura Fernández:** Si son indígenas y tratan el Laurel de la reserva.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** Y son como 17 y 13 por metro cuadrado.
- 12 **Sra. Segura Fernández:** Sí, acá estamos viendo que es aproximadamente 35.000 colones
- 13 por metro cuadrado por el costo de la madera.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** Por 50 metros digamos.
- 15 **Sra. Segura Fernández:** Pero también varía el diseño la otra es de dos niveles, considera
- 16 un poquito más de elementos.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, pero hablando de metro cuadrado.
- 18 **Sra. Segura Fernández:** Sí por metro cuadrado, sí.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Es otra cosa, ajá perfecto, muchas gracias.
- 20 **Sra. Segura Fernández:** Con gusto.
- 21 **Director Presidente:** Don Guillermo.
- 22 **Director Alvarado Herrera:** Podrían apagar los micrófonos.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, es que me quede pensando, ¿cuánto es por
- 24 diferencia?
- 25 **Sra. Segura Fernández:** Ajá.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Digamos.
- 27 **Sra. Segura Fernández:** Si, la 217 y 182 vienen siendo como 35.000.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿35.000 colones por metro cuadrado?
- 29 **Sra. Segura Fernández:** Ajá.
- 30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Por 40 metros o 50 metros son 1.700.000 por casa, es
- 31 un costo importante.
- 32 **Sra. Segura Fernández:** Sí.
- 33 **Directora Ulibarri Pernús:** Es interesante sí, okey gracias.

-
- 1 **Director Presidente:** Don Guillermo
- 2 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, sin entrar a analizar los temas de política pública,
3 expresados por doña Lina, yo quisiera ir más a decirles que como dicen las conclusiones
4 de la presentación, y lo comento al cuerpo gerencial, yo creo igualmente que se requiere
5 realizar una investigación de mayor profundidad de la presentación que hoy se ha señalado.
6 Primero que yo me recuerde, yo he visitado proyectos en madera que no pertenecen a
7 estas dos empresas de las cuales se hizo el ejercicio de ver el valor de la madera, me
8 recuerdo con don Sergio I y II uno y dos, un proyecto en Matina de la empresa de Gerardo
9 Álvarez y de Carlos Calvo, ¿Cómo se llama?
- 10 **Director Carazo Campos:** Se llama las Arandas.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** Las Arandas, me recuerdo también que Davivienda ha
12 desarrollado construcciones en madera también en la zona indígena, así que quisiera nada
13 más señalar que hay información que escapa de las dos empresas presentadas.
14 Por supuesto de las inquietudes que yo hice después de mi visita a Alto Conte y lo que pidió
15 don Marcos no era comparar el tema de empresas, pero sí ver el fondo de esto no solo con
16 el tema del precio, porque hablar de solo el precio en el tema de la madera creo que es un
17 tremendo error, si bien se ha señalado que los precios son similares, yo había externado
18 en el informe que presenté que hay dos factores tremendamente importantes, uno es el
19 secado de la madera, y el otro es el tratamiento, que es muy importante buscar mecanismos
20 que certifiquen esa calidad.
21 Y ahí es donde después de la exposición, ¿quién está haciendo la exposición, perdón?
- 22 **Sra. Segura Fernández:** María Segura.
- 23 **Director Alvarado Herrera:** Ah, Gracias, María, no estuviste cuando yo hice el informe de
24 mi visita a Alto Conte, pero aparte de los volúmenes de madera para poder construir en
25 zonas indígenas, hablé de la importancia de la calidad de esa madera y la calidad tiene que
26 ver mucho, por supuesto con algo que mencionaste, el aserrado, el secado y también la
27 depuración.
28 Mientras la madera que viene procedente de Estados Unidos y Chile por el tamaño de su
29 industria y su calidad certifica la calidad de la madera, le externaba yo a la Junta y al Gerente
30 apenas salí de la reserva la necesidad de ver entonces, cuál es el proceso de certificación
31 de la calidad de la madera, entonces no viene certificada y esa es la gran interrogante que
32 todavía sigo teniendo hoy.

1 Por supuesto que el costo siempre es importante verlo, la ley nada más nos señala que
2 debe ser razonable en base al mercado, por eso la razonabilidad de costo que hacemos en
3 el Banco, pero en este caso el tema de la calidad es importantísimo y entonces quedo yo
4 preocupado del tema de la certificación de la calidad de la madera, entonces se compra
5 fuera de la reserva y todavía más quedo preocupado de cómo verificamos la calidad cuando
6 incluso la madera es aserrada en la reserva y eso no está dentro de la presentación, no sé
7 si usted tiene alguna otra información de lo que estoy tratando de explicarle.

8 **Sra. Segura Fernández:** Sí, don Guillermo, yo tengo estudios que había hecho igual en la
9 Escuela de Ingeniería Forestal a las viviendas de don Sergio, ellos sí han hecho tres visitas,
10 habían hecho ciertas pruebas, ciertas recomendaciones, en esos casos, por ser un proyecto
11 si se contrataron las pruebas propiamente para la madera.

12 Los territorios indígenas no se ha contratado, pero tal vez ya quedaría a decisión de la
13 Administración hacer un estudio en ciertas reservas donde se tenga dudas de viviendas ya
14 construidas, eso se podría valorar como para verificar la calidad de la madera, como
15 propuesta se está incluyendo en los casos que vienen nuevos un muestreo aleatorio
16 consensuado ya con el TEC respecto a los costos y la cantidad mínima de viviendas a
17 revisar, para como usted bien indica revisar tanto la calidad de la madera importada como
18 la nacional, se van a hacer independientemente de la empresa y del tipo de madera que se
19 utilice para verificar la calidad de la misma.

20 Y respecto a las empresas, si son bastantes, está también Brenes y Morgan, SEFROE y
21 otras que trabajan con madera, pero se utilizaron estas dos por un tema de actualización
22 de costos, que son las que se han aprobado más recientemente, porque si ya yo agarraba
23 proyectos más antiguos, ya los valores se distorsionaban un poco ya no iban a estar como
24 más actualizados.

25 Esta matriz de costos podría estarla actualizando cada vez que vengan precios de madera,
26 de empresas diferentes para tener un comparativo más amplio, pero de momento esos son
27 los dos últimos grupos de proyectos que han entrado, ya considerando el IVA, el 13% y
28 todo el incremento de costos general.

29 **Director Alvarado Herrera:** Tal vez don Dagoberto, creo que aquí todavía quedamos con
30 la incertidumbre del tema de la calidad, de cómo certificamos la calidad e incluso volviendo
31 a la exposición, señalaban y oyendo la respuesta, señalaban al Tecnológico y que se habían
32 pagado en don Sergio un estudio para ver esto.

1 Yo sin querer hacer juicios de valoración, pero comprendería, tal vez don Marcos que ha
2 estado en terreno que un fiscal de los que entra, no sé si tendrán la expertise y si esa es su
3 función de ver el proceso de que la madera utilizada sea nacional de afuera o sea cerrada
4 en el sitio reúne las condiciones de calidad, es más quisiera saber si le pedimos algún
5 requerimiento de calidad cuando la madera entonces es aserrada en sitio, sea fuera o
6 adentro.

7 Don Dago sigo con estas inquietudes, que no sé si me estoy explicando, pero cuando te
8 llamé esa era un poco mi inquietud, lo compartí aquí conjunta ya cuando di el informe de
9 que más que el tema del precio que siempre es importante ver su razonabilidad me
10 preocupa el tema de la calidad, ¿no sé don Dagoberto si me he explicado?

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señor, totalmente claro y voy a hacer algunos comentarios. Vamos
12 a ver esto evidentemente es un primer enfoque de todo lo que tenemos que hacer en
13 reserva Indígena, es un tema que ya abordé incluso con María en una sesión de trabajo
14 para puntualizar sobre algunas cosas que tenemos que trabajar, y lo he conversado también
15 con el Subgerente de Operaciones, el tema de reserva indígena es mucho más que
16 comparar presupuestos e irnos por el costo y solo voy a mencionar algunas cosas que
17 nosotros tenemos que considerar en este análisis y que ya estamos en esa línea, tal y como
18 se lo comenté a usted el día que me llamó después de su visita a una reserva o en virtud
19 de los casos que recibimos una consulta de la Asamblea Legislativa.

20 En primer lugar tenemos que partir de las necesidades de la población, en cuyo caso hay
21 un tema de tipologías que es lo que elige el beneficiario, nosotros no podríamos imponerle
22 a ninguno de los beneficiarios de las reservas indígenas utilice solo este modelo o utilice
23 solo este material, y eso está altamente discutido de manera que por donde arrancar con
24 esto parte de lo que elija el beneficiario en un proceso que tenemos pendiente y que
25 tenemos que aterrizar, con las autoridades de política pública en materia de la consulta
26 pública.

27 Ahora, partiendo de que se elige madera, hay otros elementos que tenemos que considerar,
28 el tema de costos es uno, el análisis de riesgo en el uso de un material importado o uno
29 local es otro, costo ya lo dije, los temas logísticos son importantes no en todos los territorios
30 indígenas se puede construir o con madera local siempre de territorio o con madera
31 importada siempre, hay territorios indígenas donde no se puede llevar el material de afuera
32 si no es con helicóptero, en cuyo caso no podemos elegir solo una alternativa, es decir, no

1 podemos decir siempre importado o siempre local, esas son variables que tenemos que
2 considerar la número cuatro.

3 La número cinco, tiene que ver con un análisis más detallado de la disponibilidad de la
4 madera, no solo en términos para decir si es suficiente o no lo que tenemos, porque muchas
5 veces hay disponibilidad, pero después de aprobado un proyecto se lleva un tiempo
6 considerable para aserrar, cortar, secar y trasladar al sitio, entonces también tenemos que
7 tomar en cuenta que si tomamos esa decisión, también tenemos que tener claro que vamos
8 a aprobar un proyecto y no se puede iniciar de inmediato, en cuyo caso eso hay que tomarlo
9 en cuenta, no es que no se puede, no, sí se puede, pero hay que profundizar más.

10 El quinto tema tiene que ver con las pruebas de calidad qué es lo que usted señala, don
11 Guillermo y justamente por eso giramos instrucción para que en los últimos casos
12 incorporemos al menos un muestreo de grupos de viviendas en este tipo de proyectos para
13 medir como ya explicó María, temas de humedad, espesor, el manejo de la madera en sitio
14 y otros elementos después de haber conversado con el Instituto Tecnológico de Costa Rica.

15 El sétimo elemento tiene que ver con las garantías, es un aspecto que también tenemos
16 que valorar, evidentemente no es lo mismo la garantía de un producto aserrado en sitio
17 producido ahí, secado ahí y tratado ahí que la garantía que podemos exigirle a un proveedor
18 que nos da las certificaciones por razones obvias, los procesos de manejo de producción
19 de aserrío en sitio se manejan de manera informal, en cuyo caso no podemos por más que
20 queramos exigir una garantía similar, se puede sí, con esas consideraciones, porque no
21 podemos comparar papas con chayotes y exigir la misma garantía es un tema de decisión
22 y esto tiene que ver con hasta donde nosotros queremos asumir el riesgo, apetito del riesgo
23 como hemos hablado.

24 Número ocho, también tenemos que considerar las experiencias del pasado, ya ha habido
25 casos donde sabemos que el uso de maderas locales nos ha dado alguna problemática
26 porque no hemos sido lo suficientemente estrictos y controladores de los temas de calidad
27 y evidentemente y por último, tenemos que considerar cuáles son las herramientas y los
28 recursos con los que contamos en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para
29 darle supervisión y seguimiento a este tema. Nosotros habíamos simplificado el
30 procedimiento de inspección, cierto María justamente porque nos era bastante difícil y nos
31 era bastante caro eh hacerlo en campo y se delegó eso en las entidades autorizadas.

32 ¿Qué quiero decir con todos estos temas de tipología, logística, costos, riesgos,
33 disponibilidad, pruebas de control de calidad, de garantía, supervisión de experiencias del

1 pasado?, que el análisis para poder tomar una decisión de este tipo tenemos que hacerlo
2 complejo y son temas que ya la Administración nos estamos preparando y estamos
3 abordando eso y esto no lo abordamos porque recibimos una queja o una solicitud, una
4 consulta, esto lo abordamos porque yo, desde la Administración y el equipo Gerencial y los
5 equipos técnicos como María y otros compañeros venimos dándole vuelta a esto de que
6 tenemos muchas construcciones en territorios indígenas y por lo tanto tenemos que reforzar
7 los controles y hacer este tipo de análisis, así que ya lo tenemos en proceso, esperamos ir
8 dando avances en la marcha, ya dimos el primer paso, que es la incorporación de pruebas
9 técnicas en los últimos proyectos, todos esos elementos tenemos que discutirlos aquí para
10 tomar alguna decisión.

11 A mí me parece igualmente que con lo que tenemos a hoy no sería factible este decidir
12 sobre una sola vía, y me atrevo a adelantar que definitivamente en materia de riesgo va a
13 pesar mucho la decisión que tomemos, pero bueno, eso lo veremos en su oportunidad.
14 Solamente adelantar que ya la Administración tomó algunas acciones en este sentido y es
15 un tema que hemos discutido a nivel de alta Gerencia y equipos técnicos para fortalecer los
16 procesos.

17 Así que don Guillermo se explicó perfectamente y es justamente lo que la Administración
18 ya está trabajando un poco más allá de lo que hemos discutido en el pasado en esta Junta.

19 **Director Presidente:** Muchas gracias.

20 [Se retira de la sesión la funcionaria Segura Fernández]

21 *****

22

23 **5° Informe de seguimiento al plan de acción de la SUGEF, al 30 de noviembre de 2023**

24

25 [Se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia
26 General]

27 **Director Presidente:** Punto cinco, informe de seguimiento al plan de acción de la SUGEF,
28 al 30 de noviembre de 2023. Oficio BANHVI-GG-OF-1160-2023.

29 **Sr. Castro Miranda:** Buenas noches, este es el informe trimestral de avance sobre el plan
30 de acción SUGEF, no sé si don Marlon ya ha visto uno, ¿el de agosto no? Okey, este es al
31 30 de noviembre, para hacerlo quizás rápidamente recordemos que era un plan que estaba
32 dividido en tres subplanes, uno de acuerdos de Junta Directiva, uno de recomendaciones
33 de Auditoría Interna y uno de recomendaciones de Órganos de Fiscalización y Control.

1 En cuanto a acuerdos, mantenemos la situación de un avance de un 99%, de los 194
2 acuerdos hay tres en ejecución ya, solamente en materia de recomendaciones de Auditoría
3 Interna siempre mantenemos recordatorio de la estrategia en vista de que es el plan que
4 todavía tiene algunos elementos pendientes y de una cierta cantidad y es de que el plan de
5 atención de la recomendación se encuentra en ejecución, en realidad nosotros habíamos
6 delineado un plan hace unos años y un par de años y se mantiene todavía en ejecución, se
7 mantiene un proceso de análisis periódico y se mantiene la verificación conjunta con la con
8 la Auditoría Interna.

9 Quizá aquí el informe no se envía a revisión porque como solo son recomendaciones,
10 entonces las recomendaciones que se cumplen o se van cumpliendo son revisadas una a
11 una por los auditores, de hecho, el informe no tiene cumplimiento de recomendaciones si
12 no son debidamente avaladas y aprobadas por el Auditor responsable de cada uno de los
13 estudios en el sistema de recomendaciones que tenemos actualmente.

14 El resumen de las 351 recomendaciones tenemos cumplidas 313, una está pendiente de
15 registro y aprobación por la Auditoría con un avance general de un 96% y por último en el
16 tema de recomendaciones de Contraloría y Auditorías Interna y Auditorías Externas el
17 avance es de un 99.8%, recordemos que acá lo único que tenemos son cuatro acciones
18 asociadas precisamente a recomendaciones de Auditoría Interna, entonces, mientras exista
19 pendiente en Auditoría Interna hay unas recomendaciones acá de Auditor Externo que ha
20 señalado que necesitamos terminar el tema de las internas.

21 Básicamente ese es el informe. Estaríamos solicitando su aprobación para enviarlo a la
22 SUGEF en seguimiento al trimestre terminado el 30 de noviembre.

23 **Director Presidente:** ¿Algún comentario?, don Guillermo.

24 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, no se la Auditoría y la Gerencia, pero sinceramente
25 yo creo que este caso ya está concluido, más bien lo que queda es básicamente un
26 porcentaje pequeño de la parte creo que el 4% de lo que vi de recomendaciones de informes
27 de la Auditoría Interna.

28 Yo no sé si sería prudente ya terminar este tema por parte de la revisión del informe a Junta,
29 pero quisiera escuchar a Mauricio y a Dagoberto para ir dándole entonces paso más bien a
30 otros temas en Junta Directiva.

31 **Sr. González Zumbado:** Buenas noches don Guillermo, el punto normalmente es que
32 SUGEF cuando se le presentan este tipo de informes.

1 **Director Alvarado Herrera:** No escucho yo, no sé si está hablando Mauricio y no tiene
2 prendido Teams.

3 **Sr. González Zumbado:** ¿Ahora si me escucha?

4 **Director Alvarado Herrera:** Ahora sí Mauricio ya.

5 **Sr. González Zumbado:** Okey, sí normalmente lo que sucede con este tipo de informes,
6 es que SUGEF en primera instancia muchas veces solicita que la Junta Directiva tome un
7 acuerdo con respecto a estos temas, entonces por esa razón es que a pesar de que
8 prácticamente ya está concluido, se sigue trayendo para poder informarle a la SUGEF,
9 posiblemente, como decía don Carlos es factible que los próximos periodos sea muy similar
10 porque hay algunas recomendaciones que son muy antiguas y que se va a mantener por lo
11 menos en estos porcentajes del cumplimiento.

12 Antes también pedían que nosotros refrendamos esos informes, pero como señalaba don
13 Carlos, al tratarse prácticamente de solo informes de la Auditoría o recomendaciones de la
14 Auditoría que nosotros revisamos de manera individual, entonces ahora ya no se somete a
15 este proceso y no sé si tal vez la Administración podría averiguar a ver si ya SUGEF podría
16 estar satisfecha y no requerir de un acuerdo de junta directiva para la presentación de sus
17 informes.

18 **Director Presidente:** Gracias.

19 **Director Alvarado Herrera:** Quisiera escuchar a Dagoberto.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor, con mucho gusto, nada más estaba verificando aquí un dato
21 con Carlos, vean, cuando retomamos esto en 2020 evidentemente la situación para ese
22 momento era un poco compleja, porque teníamos no solo el tema de recomendaciones de
23 Auditoría Interna que era crítico, sino que teníamos acuerdos de Junta Directiva y
24 evidentemente lo que tiene que ver con Órganos externos de fiscalización y control, como
25 vieron en el informe está prácticamente cerrado de manera que, desde la Administración
26 consideramos que lo procedente y lo prudente es ir solicitando o solicitar ya el cierre de
27 este informe, y por ende de los reportes que tenemos que enviar de manera trimestral, eso
28 es lo que yo creo y lo creo así por los resultados y los números y el nivel, el porcentaje
29 de avance en el que estamos y más aún porque las condiciones de riesgo en lo que fue
30 estudiado en el año 2018 prácticamente ya no existen al estar al estar cerrado.

31 Y el segundo tema que me parece importante es que, en cualquier momento la
32 Superintendencia en el ejercicio de sus competencias y sus actividades normales de
33 supervisión, es casi probable que hará un nuevo estudio en los próximos días o próximos

1 meses, así que yo creo don Guillermo, que ya es hora de que vayamos solicitando el cierre
2 de este seguimiento, que bueno ya los números demuestran que han sido atendidos
3 prácticamente al 100%.

4 **Director Presidente:** Don Guillermo.

5 **Director Alvarado Herrera:** ¿Me escuchan?

6 **Director Presidente:** Sí, señor.

7 **Director Alvarado Herrera:** Tenemos que pedirlo o como dice la Auditoría es por acuerdo
8 de Junta.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo sugiero que lo agreguemos en el acuerdo de Junta Directiva en
10 virtud de los resultados reportados por la Administración en este informe, entonces
11 podríamos agregarlo en el acuerdo.

12 **Director Alvarado Herrera:** Entonces siendo así don Marlon, mocionaría para para aprobar
13 el informe presentado y como segundo acuerdo solicitarle a la SUGEF si podemos ya dar
14 por terminado, este proceso.

15 **Director Presidente:** Don David, entonces lo someto a votación, Marcos tuvo ahí un
16 problema internet.

17 **Directora Grillo Espinoza:** Porque sería yo entonces. Aprobado en firme.

18 **Director Presidente:** Aprobado en firme.

19 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.

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

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

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

24 *****

25

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

27 *****

28

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

5 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 65-2023**
6 **DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2023**
7

8
9 **ACUERDO N°1:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1161-2023, del 14 de diciembre de
12 2023, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el
13 informe BANHVI-DF-OF-1152-2023 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de
14 los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda
15 de Ahorro y Préstamo, para financiar –al amparo de la Ley del Sistema Financiero Nacional
16 para la Vivienda y según lo dispuesto por este Órgano Colegiado en el acuerdo N° 3 de la
17 sesión 05-2022, del 20 de enero de 2022– tres operaciones individuales de segundo bono
18 extraordinario o reposición de bono, para familias en situación de extrema necesidad que
19 recibieron una vivienda en los proyectos Ivannia o La Flor, en la provincia de Limón, y cuyas
20 casas presentaron serios defectos constructivos que las hacen inhabitables.

21
22 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI presenta la valoración
23 socioeconómica de cada solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos,
24 concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la
25 disponibilidad de recursos para cada subsidio, recomienda autorizar la emisión de los
26 respectivos bonos familiares de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido
27 estudio.

28
29 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
30 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
31 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en
32 los mismos términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-1152-2023, y en
33 consonancia, además, con lo señalado por la Contraloría General de la República en el

oficio No. 02844, del 10 de marzo del 2005, con respecto a la reposición de los recursos del Bono Familiar de Vivienda o pago de un segundo bono.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de tres operaciones individuales de segundo bono o reposición del bono, de conformidad con el siguiente detalle:

| Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo | | | | | | | | | |
|---|-------------|------------|--------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| Jefatura de familia | Cédula | Folio Real | Cantón | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Monterrey Guillén María Alejandra | 7-0157-0891 | 7-118398 | Pococí | CLC | 6.000.000,00 | 12.187.391,93 | 00,00 | 1.637.423,57 | 19.824.815,50 |
| Morales Rojas María Benigna | 6-0241-0255 | 7-118398 | Pococí | CVE | No aplica | 18.000.000,00 | 00,00 | 984.061,42 | 18.984.061,42 |
| Foster Lindo Jessica Johanna | 7-0136-0516 | 7-42132 | Matina | CLC | 7.200.000,00 | 12.306.000,00 | 00,00 | 1.490.628,53 | 20.996.628,53 |
| (*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente | | | | | | | | | |

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

3) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la familia beneficiaria.

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

5) De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 3, punto 2, de la sesión 05-2022, del 20 de enero de 2022, se instruye a la Administración para que, en coordinación con la entidad autorizada, tome las acciones que sean pertinentes para garantizar la demolición oportuna de las viviendas que desocuparán las familias y el traspaso de las propiedades al BANHVI.

1

2 **6)** Según lo establecido en el acuerdo N° 9, punto 6, de la sesión 70-2022, del 06 de
3 diciembre de 2022, el BANHVI, a través de la Dirección Administrativa, velará porque los
4 inmuebles donados a la institución no sean invadidos por terceros, para que estos alcancen
5 el objetivo propuesto en el punto 3 del acuerdo N° 3, de la sesión 05-2022.

6 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

7 *****

8

9 **ACUERDO N°2:**

10 **1)** Dar por conocido el oficio BANHVI-GG-OF-1160-2023 de la Gerencia General, de fecha
11 13 de diciembre de 2023, y aprobar el informe trimestral de avance, con corte al mes de
12 noviembre de 2023, sobre la ejecución del plan de acción para atender las debilidades
13 señaladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en el oficio
14 SGF-2419-2018.

15

16 **2)** Se instruye a la Administración, para que remita a la SUGEF el referido informe de
17 avance.

18

19 **3)** Considerando el grado de avance que, al pasado mes de noviembre, muestran los planes
20 para atender las disposiciones y recomendaciones de órganos de fiscalización y control
21 (98,8%), las recomendaciones de la Auditoría Interna (96%) y los acuerdos de Junta
22 Directiva (99%), así como en razón de las acciones realizadas por la Administración para
23 procurar una pronta atención de los nuevos acuerdos de esta Junta Directiva y de las
24 recomendaciones o disposiciones de entes de fiscalización y control (a efectos de que no
25 se presente una nueva acumulación como la observada en su oportunidad por la SUGEF),
26 se solicita a la Gerencia General que gestione ante la Superintendencia General de
27 Entidades Financieras, dar por concluido el seguimiento al referido plan de acción, en el
28 entendido que en cualquier momento esa Superintendencia, en el ejercicio de sus
29 competencias y dentro de sus actividades normales de supervisión, podrá verificar el
30 cumplimiento efectivo de dicho plan.

31 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

32 *****

33