BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 08-2023

DEL 09 DE FEBRERO DE 2023

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las dieciséis horas con ocho minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos y José Rodolfo Rojas Jiménez. El Director Guillermo Alvarado Herrera, se incorpora a la sesión posteriormente.

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

Ausentes con justificación: Mariana Grillo Espinoza, Directora; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

****

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1º. Presentación y discusión sobre los alcances del Decreto No. 43713-MP-MIVAH "Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo para el Desarrollo de Vivienda Individual y Proyectos Habitacionales Financiados con Recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2º. Informe sobre el proyecto Las Brisas II.

3º. Presentación sobre el informe de la firma Inflection Finance. (Nelson Stratta).

****

Director Presidente: Muchas gracias, bueno seguidamente de una vez vamos al punto número uno relacionado con, dice presentación y discusión, pero, yo diría que es más relacionado con el acuerdo que en su momento se tomó con el acuerdo relacionado con el Decreto 43.713.

Director Alvarado Herrera: Guillermo Alvarado presente.

Licda. Masís Calderón: Buenas tardes Ericka Masis, Asesoría Legal.

1° <u>Presentación y discusión sobre los alcances del Decreto No. 43713-MP-MIVAH "Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo para el Desarrollo de Vivienda Individual y Proyectos Habitacionales Financiados con Recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda</u>

Sr. Hidalgo Cortés: Vamos a realizar una presentación y a la vez un repaso del decreto 43713 que como ustedes saben refiere a los lineamientos para la división de territorios y población objetivo para desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales que son financiados con recursos del FOSUVI, como recordarán este decreto fue publicado en el diario oficial de gaceta el día 04 de noviembre a partir de ese momento conformamos un equipo interno para llevar a cabo el análisis del mismo y a partir de ese momento en la sesión 66- 2022 del 17 noviembre, la Junta Directiva que tomó como acuerdo la posición que establece temporal de los lineamientos este decreto para que se pudiera llevar a cabo entonces el análisis técnico y de legalidad.

Hemos entonces llevado a cabo este análisis que presentamos, retardémoslo más bien para presentarles un poco el avance de algunas conclusiones que ya hemos realizado y también ya al final de lo que sería un cronograma para la puesta en marcha de este. Así que vamos a verlo en dos partes, una primera parte que tiene aspectos más jurídicos, más de legalidad, por lo menos para iniciar la discusión y posteriormente vamos a ver algunas observaciones, índole técnica, que también revisamos así que traemos una presentación y la idea es que podamos motivar la discusión.

Sra. Masís Calderón: Sí, la Asesoría lo que hizo inicialmente como se hizo igual que el año pasado es una revisión general, verdad no detallada artículo por artículo, aquí no hacemos las observaciones porque básicamente la norma es técnica pero la consulta inicial es sobre la aplicación o no de ese decreto, verdad de manera inmediata estamos haciendo un análisis general a lo específico, entonces en general decimos que en cuanto a la aplicabilidad del decreto, por ser un decreto Ejecutivo, es de acatamiento y aplicación

obligatoria e inmediata y que efectivamente el decreto dejaba derogaba la directriz 27 la dejaba sin efecto, entonces a partir de la entrada en vigencia del decreto que, bueno ahí en La Gaceta lo tenemos señalado no existe jurídicamente hablando la directriz 27, entonces para todos los efectos el transitorio que se establece en la Junta Directiva podría ser eventualmente los artículos y los proyectos que estaban en consulta o que estaban en a entidades autorizadas y en consulta o análisis en el FOSUVI, pero bueno en cuanto si el decreto es de aplicación obligatoria e inmediata, si por ser un decreto ejecutivo y la transitoriedad que se le establece no deberá ser muy extensa, muy lejana porque aquí en la Junta, no es una disposición que podríamos nosotros tomar como Junta Directiva. Después hacemos una revisión en cuanto a posibles vicios de legalidad del decreto. Consideramos evidentemente que podría haber algunos vicios de nulidad o constitucionalidad que haberlos relacionados a la consulta que, si el decreto fue o no llevado a consulta pública, a la Dirección de Mejora Regulatoria que podría ser digamos, ese es el elemento más detonante que se ha hecho la observación por parte de las personas, de los administrados. Si tiene que pasar por un proceso de consulta pública y no se hizo podría ser verdad un vicio de nulidad la nulidad relativa que tendríamos que enderezar y efectivamente, si hay un vicio de legalidad o de nulidad, tendríamos que ventilarlo en las sedes correspondientes que ya sea ante la Sala Constitucional, que es el órgano que tendría que determinarlo o ante, el Tribunal Contencioso Administrativo o una medida cautelar que son los únicos que podrían decir vamos a vamos a suspender la actuación del acto administrativo que establece el decreto para poder suspender el acto y que no lo apliquemos de lo contrario no podríamos suspenderlo. En cuanto al trámite de consulta pública que es lo que más se refiere el contenido del tema que no fue consultado en ninguna manera pues si, efectivamente, la dirección del MEI y la Dirección de Mejora Regulatoria específicamente han señalado que todas aquellas normas que establezcan y modifiquen trámites ya establecidos, o que introduzcan requisito nuevas a los procedimientos, después de todos los administrados deben necesariamente de ser consultados a la Dirección de manera respetuosa. Entonces la instrucción que tenemos por parte del MEI, es que de previo a la presentación de un reglamento o decreto debemos acudir al formulario de costo beneficio que tienen publicado la página de MEI para determinar esos requerimientos verdad si el decreto introduce el requisito nuevo, si tiene mayores trámites porque introduce costos adicionales y demás y con el simple hecho que tengamos a todo este cuestionario una respuesta o dos tenemos que pasar la consulta pública. Entonces aquí el tema es que no sabemos no es de conocimiento de esta asesoría

si efectivamente ese análisis lo hizo los compañeros del Ministerio y si ellos determinaron, si tenía o no que ser consultado.

Desde el punto de vista, del análisis técnico para, (talvez me de devolves un momentito Mari), aquí lo que nosotros decimos es que para determinar si este decreto modifica más requisitos distintos a los establecidos debió haberse realizado un comparativo entre la normativa, las directrices que teníamos en el BANHVI para determinar si efectivamente este decreto introduce requisitos nuevos a los ya establecidos que lleven a esa obligatoriedad de consulta pública, de lo contrario, pues no hubiese sido necesario. Además, bueno, esperamos que para determinar si se debía llevar a consulta pública o no es competencia del Ministerio y para esto se debería utilizar el formulario de evaluación de costo, beneficio que es el que se establece en la siguiente filmina, entonces para poder determinarlo, todas las instituciones tenemos que sujetarnos a este formulario, entonces tendremos que decir crea, modifica trámites que implica nuevos requisitos para los administrados, ¿Sí o no, verdad?, si es si como ya les digo, con sólo 1 o dos que digamos que sí hay que llevarlo si dice que no, pues bueno pues no se lleva. Creando requisitos, obligaciones para los administrados o hace más estrictos los requisitos, obligaciones existentes, establece o aumenta el plazo de resolución de un trámite o establece o aumenta, tarifas o cobros por servicios, regula o restrinja en alguna actividad que previamente no lo estaba hace más complejo el cumplimiento de un tramité el requisito y establece modificaciones en las clasificaciones. Forma unos criterios, caracterizaciones o cualquier otro término de carácter técnico que por sí misma o conjuntamente con otra regulación afecte los derechos, obligaciones, prestaciones o trámites de los administrados entonces, reiteró para poder determinar si, si o no tendría que haberse contestado este formulario antes y con el hecho de que ya hubiesen dos, si necesariamente tendríamos que haberlo pasado a consulta pública.

Consideramos que, de manera general, cuando entramos a analizar cada artículo, porque muchos de los artículos, la mayor parte de los artículos son técnicos y no de legalidad, sin embargo, si vemos que el reglamento, el decreto perdón no integra otras normativas, verdad u otras leyes verdad es que el Banco superior, como la Ley de variables social, la Ley de población objetivo y entonces eso es lo que hacemos observaciones, por ejemplo, cuando el artículo me parece.

No sé si ustedes lo lograron, hay un artículo a la ley del sistema que del decreto que dice que la priorización y la selección de los beneficiarios se dará según las directrices establecidas por el Ministerio y ahora entonces contraparte, tenemos la del reglamento de

población objetivo que define verdad que la priorización será a través de la plataforma SINIRUBE y entonces no lo integran aquí lo que nos surge la duda es si entonces la priorización a partir de ese decreto, seguirá haciendo a través de los criterios que dite el Ministerio y si entonces el Ministerio está dejando sin efecto el convenio de la herramienta SINIRUBE, o sí vamos a continuar con SINIRUBE, porque en este caso no se hace referencia igual no sabemos tampoco si ya el decreto está vigente y se está aplicando cual herramienta estaríamos utilizando en este momento si no tenemos, SINIRUBE y no tenemos la autorización del Ministerio. Después otra falta de integración de la norma lo vemos en el... bueno, habla de un profesional responsable del área social que está bien, nos parece perfecto y más bien, o sea, gracias a Dios, que se forma porque no estaba normado, pero no integra, tampoco hace referencia a la Ley de Variable Sociales, que ya salió, que probablemente ese es anterior o cuando se hace la redacción del decreto la redacción del decreto no estaba todavía la comunicación de la ley de variables sociales, entonces el artículo lo que tiene que hacer es adicionar o referirse a la Ley de Variable Social y al reglamento que estamos trabajando, pero ese es solamente que la parte de interpretación de las normas y por ahí viene otra norma. Ah bueno en cuanto al decreto también que hace referencia específicamente que se va a utiliza para todos los proyectos habitacionales que desarrolle el BANHVI y entre éstos tenemos obviamente proyectos al territorio indígena y tanto este decreto como la directriz 27 en su momento nos habían hecho alguna consulta a la Asesoría Legal que si quería autoridades de que si la directriz 27 tenía o debía ser aplicada para las comunidades indígenas en razón de que bueno establecía los requerimientos en las condiciones y nosotros dijimos en ese criterio que no, que tanto directriz 27 como este decreto ahora en este caso en aplicación lo establecido en el artículo 269 de la OIT, toda normativa que esté relacionada con las comunidades indígenas deben necesariamente ser consultada de manera previa a las comunidades entonces, en cuanto a proyectos indígenas, no podríamos aplicar el decreto como tal.

Esas son como digamos, las apreciaciones generales porque como le digo, no es un análisis de artículo por artículo, pero sí tenemos que considerar en conclusión que una vez que el reglamento, si el decreto si es de aplicación obligatoria e inmediata que el decreto si tiene vicios de nulidad o de unidades relativas que tendrían que ser rectificados en las sedes correspondientes y que digamos como oportunidades de mejora el reglamento tiene que incorporar la integración de algunas normas que no están integradas o contempladas habría que hacer un análisis comparativo de sí para de la norma ya existente de las directrices ya existentes en el BANHVI en cuanto al decreto, para determinar si se introducen o no

requisitos nuevos y los compañeros del departamento técnico nos han dicho que el análisis que ellos han realizado del comparativo de la norma de las directrices internas si hay ciertos elementos o bastantes elementos nuevos y que nos lleva a pensar de la obligatoriedad de consulta pública ante el MEIC pero ahí la consulta tendrían que hacerla el Ministerio correspondiente.

Eso sería no se si tienen alguna duda, alguna observación para tomar en cuenta desde el punto legal.

Director Alvarado Herrera: Bueno, yo tengo un par de consideraciones legales que quisiera señalar, pero voy a ir al punto número uno señalado por legal comprendo que técnicamente directrices decretos también se les aplica la ley, y que tienen que velar porque vean a ver si hay requisitos nuevos procesos que permitieran entonces evaluarse, tienen que ir al MEIC, pero es claro que uno de los propósitos de buscar el criterio técnico legal que se le pidió a la administración, es ver de la aplicación del decreto que cosas vendrían a tener que tener cambios reglamentarios dentro de la normativa del BANHVI o incluso ser incluidos. Del análisis que hizo la administración la vez pasada señalaba claramente que había requisitos nuevos e incluso se incrementaban actividades dentro de lo propuesto y que hacía que entonces nosotros fuéramos a el MEIC. Digamos cuando aún este decreto no ha sido impugnado en las instancias correspondientes por lo que señalaba el proceso de corregir reglamentariamente nosotros los vamos a escudar en el sentido que ira a consulta del MEIC, no por eso digamos lo que señala el decreto si a futuro se impugna tengamos entonces que retrotraernos del acto no sé si me explique, si no vuelvo rápido.

Sra. Masís Calderón: No, no le entendí la consulta.

Director Alvarado Herrera: Okey, perdone, está claro que por lo que decías el decreto no fue consultado y tiene aspectos que sí tuvieron que haber ido al proceso de consulta en el MEIC y vos decís que no tenemos que parar el tema porque todavía no ha sido impugnado en las obras de los correspondientes ¿cierto? Tenemos que continuar, si nosotros llegáramos a tener cambios en la normativa interna porque se trae por parte de la administración las recomendaciones para la implementación y se aprobaran y se impugnara después el decreto retrotrae todo el tema o no.

Sra. Masís Calderón: No, tendríamos que modificar la norma.

Vamos a ver, lo que entiendo Guillermo es si en estos momentos nosotros tenemos que ajustar las directrices nuestras a lo que establece el decreto, entonces tendríamos que venir de agarrar las directrices y decir, o sea, si aquí dice, no sé, pero que modifica, si modificarlo, mujer: que tengamos que modificarlo se actualiza y se ajusta, ahora….

Director Alvarado Herrera: Y se manda a consulta.

Sra. Masís Calderón: No, no nosotros no tenemos que mandar a consulta.

Director Alvarado Herrera: No, claro hay un reglamento que va a traer nuevos requisitos.

Sra. Masís Calderón: Por eso vamos a ver, no es que el decreto es de aplicación obligatoria entonces nosotros lo que tenemos que decirle a los de las desarrolladoras a las entidades autorizadas y demás, que lo que está entrando en la aplicación es lo que dice el decreto o sea que si nosotros los lineamientos que establece la directriz nuestra en ABC y D ya eso no va a ser ABC y D eso va a ser esto que dice aquí, entonces lo que tenemos que comunicar a las entidades autorizadas es este decreto para decirle que toda la normativa todo el análisis, todos los requerimientos van a ser así. Ahora ¿Por qué?, porque este rango superior, nosotros nos tenemos que poner a consulta pública una directriz nuestra porque nosotros lo estamos tomando de este decreto. Y ese decreto es el que tiene que haber sido consultado.

Director Alvarado Herrera: Vea voy a dar un ejemplo: se dictó hace muchos años la directriz 54 que dio finalmente a una segunda instrumentalización de esa directriz un reglamento que traía cambios reglamentarios dentro de la normativa BANHVI, como había requisitos nuevos que se aportaban, se mandó a consulta, esto es igual, directriz o decreto ha sido publicado y por ende estamos en el análisis de cambiarle requisitos reglamentarios Entonces no comprendo como nosotros no vamos ir a la consulta pública del MEIC sí reglamentariamente estamos metiendo nuevos requisitos.

Sra. Masís Calderón: Pero requisitos que ya fueron consultados por el Ministerio, o sea que es ese ministerio el que tiene que se supone, por eso, tendrían que consultarlo, por eso le estoy diciendo que en este momento no, porque en este momento no fueron consultados.

Director Presidente: Yo creo que a lo que don Guillermo se refiere que para la actualización del decreto el BANHVI, tiene generar que se yo alguna que otra norma y que esa norma por velar para operativizar algún otro lineamento específico del decreto, requiere lo que podría considerarse un requisito adicional, entonces que si esa norma interna nuestra sería un reglamento que me imagino aprobaríamos aquí en Junta Directiva, que si tiene que ir a consulta.

Sra. Masís Calderón: Si por eso, yo lo entiendo, lo que estoy diciendo claramente que, si es un requisito nuevo que nosotros implementemos, que se nos ocurre aquí a nosotros en lo interno sí, pero si nosotros estamos implementando, lo que dice el decreto en cuanto a tipología de terrenos, en cuanto a temporaria constructiva, calidad constructiva y todo lo demás, se supone que esta norma verdad lo que estamos haciendo es trasladándola a la

directriz nuestra y nada más como haciendo un copy – page, o sea que los requisitos de nosotros ahora son estos y éstos tendrían que haber sido necesariamente consultados y entonces si ya fueron consultados o van a ser consultados estaríamos duplicando la consulta estaríamos diciendo ya el Ministerio la consulto y le dijeron que sí y ahora nosotros vamos a volver a consultar lo mismo que lo estamos aplicando hacia el BANHVI entonces es una doble consulta.

Director Presidente: La mejor forma de discutir esto no es un abstracto, porque puede que sí o puede que no haya nueva reglamentación que se adapte a este decreto, entonces no se si en la parte técnica ustedes hacen esa identificación…

Director Alvarado Herrera: No, ya se hizo en la discusión pasada, no, no, yo no quiero entrar en ese análisis perdone, yo quiero ir al grano, tenemos que avanzar.

Perdón don Roy, el análisis la vez pasada señaló requisitos nuevos que había que adaptar incluso condiciones nuevas que ahora no recuerdo si eran materiales, especificaciones, etcétera.

Sra. Masís Calderón: Perdón ahí nada más, es que nada más…

Director Presidente: Por favor, don Guillermo tiene la palabra.

Director Alvarado Herrera: Sí yo lo que quiero decir, ya me contestó, sí hay requisitos en ese decreto y el decreto fue consultado, nosotros no tenemos que consultarlo, sí son requisitos que no están establecidos en este decreto habría que ir a consulta. Ahora la gran pregunta es, porque ya llevamos varios meses, ¿ya hizo la administración la consulta al MIVAH si el decreto salió a consulta al MEIC?

Sr. Hidalgo Cortés: Solicitamos a la Señora ministra la conformación, la respondió don Roy más bien, la designación de una contraparte para hacer el análisis del caso, pero no se ha hecho don Guillermo ya tenemos la respuesta, está en los enlaces y creo que en el programa está planteado para este mes, la revisión con los equipos que designó el Ministerio de Vivienda ya está respondido.

Sr. Mendoza Alfaro: No respondido, pero estamos programándola para este mes que quede para reunirnos nosotros con el MIVAH para hacer la consulta.

Sr. Hidalgo Cortés: Pero ya están asignadas las personas.

Sr. Mendoza Alfaro: Están asignadas las personas….

Directora Barrantes Castegnaro: Pero eso me parece que no responde a la consulta de Guillermo.

Sr. Hidalgo Cortés: No, no se ha hecho formalmente lo que estoy diciendo es que se designaron equipos, enlaces de las dos instituciones para hacer una revisión mucho más

detallada y determinar cuáles son los ajustes que habría que hacer desde el punto de vista de toda la normativa que implica, tanto como para proyectos, como para casos individuales en cualquiera de las modalidades de financiamiento.

Sr. Mendoza Alfaro: Tal vez al final en el cronograma vamos a ver las actividades que hemos hecho y hacia dónde vamos para que podamos contextualizar el camino o la ruta que tenemos para atender el tema. Antes de que terminen evidentemente los 6 meses que tenemos de transición.

Director Presidente: Don Marcos. ¿Ya termino usted don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: No, no voy rápido por qué. Vean este acuerdo es del 17 de noviembre, hoy estamos febrero 09 y del análisis que tuvimos cuando presentaron la matriz quedaba claro que había muchas interrogantes que traía el MEIC, yo no veo conveniente, sinceramente, se los digo que esperemos tanto tiempo para que todas esas cosas se aclaren; el MIVAH queda a casi cien metros, don Roy viene aquí dos o una vez por semana, así que vean, yo veo esto muy lento porque incluso hoy, repasando los temas que habíamos discutido. Se le encargó a la administración que pusiéramos en blanco y negro. Los criterios que se habían señalado en la búsqueda que usted preguntará al MIVAH muchas de las interrogantes que tenían muchos de los temas, yo los tengo también ese día tenía unos apuntados y apunte mal y además de eso había que consultar temas de legibilidad como el hecho también vean aquí estamos, el segundo punto, aquí estamos tramitando un reglamento de población objetivo. No porque como lo dijera la Contraloría, nosotros no tenemos claro en la población objetivo, no como es el mecanismo de priorización porque los recursos son escasos que es otra cosa y una de las interrogantes, como usted lo señala y lo señalaron y yo también en mis apuntes bueno como es esto si del MIVAH recibimos la propuesta y duraron ochos años, (no siete), estoy exagerando para traer una propuesta. Y ahora nos vienen a decir qué bueno que hay que ver lo de la población objetivo. Entonces hay que preguntarle si es que ¿van a retirar el reglamento, modificarlo o qué?, pero bueno voy a dejar hasta aquí el tema porque creo que esto va demasiado lento para la clase de expectativas que generó y las llamadas que nos han entregado quienes son socios de este sistema que ya incluso tienen preinvertidos recursos, no creo que debamos tener tanto tiempo para no poder contestar se los digo con respeto y cariño. Bueno, voy a los temitas legales que yo sí creo, vuelvo otra vez a señalarlo porque lo señale la vez pasada en la administración pública está claro por Constitución y por la Ley de la administración pública, Ley General de la Administración Pública que los ministros y el presidente pueden dictar política pública y la política pública es de carácter general y no pueden pensar a lo

específico por la Ley General de la administración pública y por la misma Constitución que creó los órganos autónomos, les da una autonomía administrativa, una autonomía de gestión. Y entonces, se señala que ello incluso ahí la Procuraduría lo ha señalado, que las instituciones autónomas reciben, tienen que recibir los dictámenes de política pública, pero no órdenes y en el decreto señale que habían algunos aspectos específicos que son ordenes no voy a entrar en ese detalle porque aquí se detallaron algunos, entre esos consulte yo todo al Banco he perdón al MIVAH, nosotros no tenemos por qué consultarle al MIVAH los actos que gestiona el sistema ni este Banco; así que es un aspecto que sigo sin verlo en el criterio de legalidad y lo señaló, lo vuelvo a señalar para que después no digan que no se dijo, y que se tome en cuenta por parte de la administración a la hora señalar los cambios que deberían involucrar, las normas reglamentarias.

Después hay un aspecto que lo señaló la matriz, donde al final igual en el aspecto de legalidad a que los actos tienen que ser claros y precisos y muchos de los temas en el decreto no estaban claros ni precisos, decían bajo prioridades o principios o ya no me acuerdo cuál es la palabra que ellos usan, normativas que tenga el MIVAH, en ese momento también creo que lo señale, el acto administrativo tiene que ser claro y preciso y más en este porque la preinversión, lo que mueve este sistema es la preinversión del sector privado en esta regla, en esta relación público privada, por eso este sistema camina y para que haya inversión o algo preinversion, el sector privado tiene que tener claridad y precisión en los que se vaya a hacer, no pueden quedar cosas generales, y el decreto, lamentablemente dejaba supuesta discrecionalidades que yo creo que no las tiene el MIVAH, pero no voy a ir al tema primero ustedes lo verán, que daban a que no hubiera claridad en cuanto a lo que se quería y quisiera anotar las dos cosas.

Sra. Masís Calderón: Gracias, sí don Guillermo esos aspectos efectivamente hablamos de aspectos de legalidad o de equidad que era lo que me refería yo en la segunda filmina en que esos detalles de análisis propio de cada artículo, podríamos ver que hay algunos vicios de nulidad como esos, usted no puede decir bueno que eventualmente, podría determinarse que el ministerio o el decreto está dictando la política pública pero que está dictando específicamente o se está refiriendo a cosas que no debería haber dado, que no es amplio, que no es clara, como lo señala usted, que es ambigua, en alguna normativa en cuanto a las disposiciones pero ese es un análisis, ese tipo de análisis se debe llevar a la vía correspondiente a la Sala Constitucional o a un Tribunal Contencioso para decir que este proceso o sea que este decreto tiene vicios de nulidad, llámese de constitucionalidad o de un Tribunal Contencioso porque hay una nulidad relativa que ese es el procedimiento, lo

que quiero que me entiendan es que todas esas observaciones sí es como cuando hicimos el análisis del proyecto de fusión. Nosotros podemos decir las observaciones o las debilidades que tiene cada normativa, pero no por eso digamos, porque yo haga observaciones al Ministerio diciendo que este artículo adolece de claridad o que carece de ciertas especificaciones o que está regulando normativa que no es vinculante para un Ministerio, eso no hace que el acto sea suspendido, el acto o el decreto….

Director Alvarado Herrera: Perdón yo no estoy hablando de suspender el acto, estoy hablando de que quiero llevar o es deber nuestro llevar para la práctica lo que se define en un decreto al sistema para ponerlo en práctica, todos esos temas deben ventilarse.

Director Presidente: Si yo creo que lo que don Guillermo ha estado hablando ahorita es que el esperaba un análisis distinto desde el punto de vista de la legalidad tal vez como para puntualizar un poquito. que en efecto como parte del acuerdo que se tomó en noviembre porque apuntaba y lo recuerdo bien porque lo vi hace poco a que el BANHVI estudiara las modificaciones que tenía que hacerse para poder aplicar el decreto.

Sra. Masís Calderón: Si, eso sí se ha hecho igual y las que tienen los compañeros son las que hay que hacer, pero estas observaciones igual las hicimos lo que es que aquí no íbamos o sea fue como muy general, porque obviamente, si agarramos cada artículo si vemos que existen debilidades como lo dijimos o sea, cuáles son las más importantes y por eso le digo presuntas irregularidades, vicios o nulidades, podría por eso utilicé la palabra que podría existir y que hace uno el señalamiento el Ministerio para que se determine si hubo o no esa…

Director Alvarado Herrera: No, no, como ustedes manejen la relación con el Ministerio, para eso está la administración; aquí a la Junta nos va a llegar un criterio técnico y legal, entre criterio técnico, yo espero que aborden los temas la discrecionalidad que se está dando el MIVAH de cosas que yo creo que no las tiene, porque la política pública es una política de carácter general y le corresponde a cada entidad autónoma el decir cómo y en el decreto a mi consideración hay señalamientos directos, lo que se llamaría órdenes de hacer gestiones que le corresponden al Banco y al sistema ver cómo los adopta, ese es el análisis que estoy pidiendo desde la primera vez y la segunda, creo y se señaló en la matriz, el acto administrativo, debe ser claro, especificó; Y la misma matriz, señale cosas que el mío señala y dice que cree que ellos. En cada período nos dirán si un proyecto es o no criterios los criterios que tiene el MIVAH, por ejemplo, en el tema de ubicación, que, por supuesto, eso no puede ser así. Entonces, hay otros aquí casos que ese es uno y quiero, si don Roy yo sé que tenemos, pero esto es un punto vital para que después no digan que

uno quiso tapar las cosas como muchas veces pasa. No, yo lo vengo y lo digo y lo señalo y lo señale en noviembre y ha hoy no hemos avanzado. Cuando venga el reglamento si me opongo a cosas después no digan que es que es que yo siempre me vivo oponiendo a cosas.

Director Presidente: Gracias don Guillermo.

Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias don Roy. Yo iba a la línea que más o menos Ericka ya contesto, la interrogante que me quedaba era si nosotros como Banco es podríamos impugnar el acta que ya está es lo que a mí me queda la duda porque llevamos 3 meses y hoy no tenemos una idea, si nosotros podemos como Banco impugnarlo, porque hay cosas que no calzan con lo que realmente nosotros tenemos en la directriz 27 y lo que se ha venido aplicando y que vendría a cambiar que algunas cosas las veo interesantes, pero hay otras que sí cambian totalmente, primero la parte técnica que es lo que yo más puedo observar, en cuanto a la legalidad, me queda esa duda yo sí quería saberlo porque a hoy yo esperaba ver algo de la parte legal que dijera, no, no solo que lo digas vos como asesora legal, porque estás hablando como si estuvieras hablando del MIVAH, nada más hay que explicarlo y listo, a mí me gustaría saber su criterio como de este Banco qué opinas, se pude impugnar o nuestro deber como Banco es que se debe acatarlo porque el MIVAH lo público y listo o ya como dice don Guillermo, no se ha preguntado ni tan siquiera al MIVAH si ellos realmente lo consultaron, no le consultaron si presentaron eso para verlo y analizarlo o si se puede, que nosotros tengamos no sé hasta dónde es mi apreciación, se Erika pensé que realmente esa duda que usted nos iba a decir mirá, analizando todo nosotros deberíamos de no se meter recurso no sé a dónde, por lo que fuera, para para que se publique y para que se vea con todos los interesados de este país, entidades, desarrolladores junto con el MIVAH se haga un trabajo, cómo se debería haber hecho se supone, pero esa duda si me queda hoy y escucharla a usted no nos indica nada de eso indica a mí sí me gustaría saber su respuesta con ese tema.

Sra. Masís Calderón: Con mucho gusto don Marco, vamos a ver, como en la tercera o la segunda sesión, después de que se tomó el acuerdo y que se realizó este decreto yo hice y levante la mano, hice la aclaración de que el transitorio como tal nosotros no lo podemos aplicar viene para adelante, que podríamos hacer la observación de que el transitorio se aplicaba para los casos que estuvieran en las entidades autorizadas sobre el Banco que ese decreto era de aplicación obligatoria que nosotros, como Junta Directiva BANHVI como institución, no podía venir a decir que no lo vamos a aplicar porque consideramos que

existían elementos de posibles nulidades, relativas, absolutas o ilegalidades inconstitucionalidades, no lo podemos hacer porque el único órgano que nos puede dictar que una norma es inconstitucional o que no es procedente o irnos con Sala Constitucional y hacer la consulta, me parece que en algún momento se lo dije a doña Eloísa sí, nosotros consideramos que hay elementos aquí para determinar que esa decreto tiene vicios o posibles vicios tenemos que hacer, o sea los interesados, si es el BANHVI, si es la Cámara la Construcción, si es del Colegio Federado, si son los constructores, quien sea; tienen las dos vías ir a la Sala Constitucional para alegar los elementos de inconstitucionalidad que pueda contener el acto o a un a un tribunal contencioso para interponer una medida cautelar que suspenda el acto, ahí sí que suspenda el acto como el caso del decreto de los honorarios de los profesionales que es un decreto del Poder Ejecutivo y que ahí sí, que fue lo que hicieron los Colegios, los profesionales interponer una medida cautelar para suspender el acto, que eso es lo que deberíamos de hacer, entonces lo que yo he dicho de noviembre es que nosotros tenemos que aplicarlo y si no quisiéramos o no podemos aplicarlo porque consideramos que el documento tiene ciertas irregularidades.

Tenemos interponer, o sea que a criterio de la Junta directiva sí es de la decisión que lo que quieren es presentar una acción de inconstitucionalidad, alguna acción en una medida cautelar en el Contencioso, pues habrá que hacerlo, y si se puede hacer lo podemos hacer nosotros, lo puede hacer la Cámara lo puede hacer el Colegio Federado o cualquiera, ya eso es a criterio, o sea a decisión de la Junta Directiva pero sí por supuesto, y si lo he señalado, sí lo señale y lo dije que ahorita nosotros estamos igual, no aplicando una norma que es obligatoria y que la únicas es instituciones o los órganos que nos pueden determinar la suspensión del acto o la inconstitucionalidad de la Sala Constitucional o el Tribunal Contencioso y si podemos hacer, interponer una consulta para que ellos resuelvan lo que corresponda.

Director Carazo Campos: No, Yo estoy claro usted desde el primer día lo dijo y yo estoy clarísimo, yo no estoy consultando eso yo estoy consultando más bien que a hoy 3 meses después, si esas esas indicaciones que usted dice hoy pensé que las íbamos a ver, que usted nos dijera el artículo tal según lo que nosotros vimos, la administración puede haber un posible vicio de nulidad en esto, esto y en lo otro y nosotros hoy tomar una decisión, eso es lo que yo esperaba hoy o sea tres meses después, eso de que usted lo haya dicho de que teníamos que aplicarlo de inmediato lo dijo el día uno, el día dos y el día tres tengo que decir así, si trabajas como el con el MIVAH o con nosotros pero el tema de hoy es que usted nos diga ese tipo de cosas del análisis que usted hizo, dónde está el análisis legal

de cuáles son los puntos que usted cree que pueda tener como decía Roy, posibles vicios que nosotros podamos impugnar, porque al final si nosotros lo adaptamos, pues vamos a tener que responderle a muchas personas que nos van a preguntar a nosotros porque lo adaptamos netamente como lo dijo el MIVAH, porque es nuestro ente regulador, sí, pero tenemos que tomar nuestras decisiones y analizarlo y todo lo demás pero entonces a mí me gustaría Dago, ver este tipo de análisis legal, para poder tomar una decisión aquí si nosotros vamos a impugnarlos, no vamos a impugnarlos bueno eso tenemos que verlo nosotros la Junta completa y todos tenemos que votar qué vamos a hacer; pero a mí por lo menos Erika yo esperé eso hoy, porque sí, que usted me diga que eso se debe aplicar eso lo sabemos y usted ese día lo repitió como tres veces y pedimos criterios técnicos hace tres meses para eso mismo. Entonces yo creo que lo que no tenemos en ese tema, es el criterio legal hoy para tomar algunas decisiones en la parte legal, pero Dago yo sí le pediría que lo analicen ojalá poder verlo por lo menos que ustedes conocen, que Erika conoce hasta el día de hoy y que nosotros no lo estamos viendo.

Director Presidente: Doña Lina adelante por favor.

Directora Barrantes Castegnaro: Si, gracias.

Yo quisiera presentar una moción que va de acuerdo con lo que planteó Guillermo, me parece que el principio de todo esto es averiguar si el Ministerio realizó la consulta indígena, sí realizó la consulta del Ministerio de economía, sí realizó esa serie de consultas que Erika nos dice que podrían estar rozando la legalidad; preguntarle al ministerio si las realizó o no las realizó porque en cas no formar una comisión bipartita en la que se haga un análisis, no preguntarle directamente al ministerio sí realizó las consultas formalmente porque si el Ministerio no realizó las consultas el criterio de Erika va a ser un criterio fundado no va a ser una opinión especulativa sobre que sí tal vez realizaron y si tal vez hay roces, si hay no es roces es Erika quien lo decide es la consulta indígena es un Ministerio de Economía, son esas instituciones nosotros por ahora, en mi opinión, lo que necesitamos es formalmente al Ministerio si realizó todas las consultas debidas eso es lo que quiero mencionar.

Director Presidente: Me parece que está bien entonces, sería instruirle a la administración que realice al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos la consulta específica sobre el proceso de consulta que se siguió para la elaboración, oficialización del decreto del 1703 me parece que debería incluidos de forma global los descargos asociados al proceso de la constitución del decreto, porque vamos a ver, si la consulta es bueno, la consulta indígena, entonces el Ministerio tendrá que decir bueno como es esto se hizo la consulta al MEIC,

bueno se hizo, esto y esto se consideró con esos criterios, precisamente es que esta Junta puede ver un criterio general un poco más como decía usted doña Lina más fundado, ¿estamos de acuerdo?.

Sr. Hidalgo Cortés: Vean yo quiero dos cosas vamos a ver, aquí estamos hablando de política pública y, por lo tanto, que efectivamente le corresponde a esta Junta directiva el control en materia de política pública tiene que hacer, es un tema de la Junta Directiva efectivamente el acuerdo de Junta directiva de posponer temporalmente por un plazo de hasta 6 meses hasta la aplicación en el Sistema Financiero Nacional para estos lineamientos contenido en el decreto tal lo anterior, mientras el Banco realiza el análisis técnico y legal que conducirá a la elaboración, aprobación e implementación de las reformas reglamentarias necesarias para aplicar adecuadamente los referidos lineamientos en el sistema. Ese es el acuerdo completo. Nosotros hemos estado trabajando desde el 17 de noviembre en revisar todos los aspectos técnicos del proyecto, porque así lo establece el acuerdo Esto es que requisitos cambian que normativa impacta en cuáles procedimientos nos impactan y para eso se conformó un equipo técnico. El decreto señala claramente transitorio en el punto, en el considerado número, ¿cuál era Erika?

Directora Barrantes Castegnaro: ¿El decreto dice que no se hizo ninguna consulta?

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón el decreto dice claramente que no se hizo se hizo la consulta, entonces si no se hizo la consulta te lo dice el mismo decreto, entonces yo creo que en lo que corresponde los que estamos ante Junta que quieren hacer, el decreto.

Directora Barrantes Castegnaro:¿El decreto dice que no se hizo ninguna consulta?.

Sr. Hidalgo Cortés: Exacto.

Sra. Masís Calderón: Perdón, ellos dicen que porque no se modifica vamos a ver tal vez no le pude entender.

Ellos dicen que no se procedió a llenar la sección denominada por previo mejora regulatoria del formulario de evaluación del costo, beneficio, dado que esa propuesta no establece ni modifica trámites, requisitos y procedimientos regulados a los administrados, esa es la justificación, porque el procedimiento es agarrar ese formulario y llenarlo, entonces probablemente la persona que lo hizo al ministerio, dijo a cada una de esas preguntas, no, no, no, no, no, y como todo es no, no va, porque ese es el criterio de la persona que en ese momento lo hizo.

Director Presidente: Entonces escuchándote a vos justifica más lo que dice doña Lina, entonces ahora ay que ver eso, justificar ese criterio ese punto específicamente.

Sra. Masís Calderón: No, lo que aquí se dice o sea es que no se hizo la consulta porque no consideran que sea porque ellos, el ministerio considera que no se modifica y no sé modifica trámites, requisitos y demás. Ahora vamos a ver desde el punto de vista legal, respetuosamente el acuerdo lo acaba de leer don Dagoberto, ahí dice que nosotros estamos haciendo el análisis, o sea, el análisis de este decreto para ver que se implementa o no , tengo clarísimo y hasta bueno, como lo está indicando don Marco y ahorita nosotros debemos de tomar una decisión me parece que no tenemos que ir más allá porque ya nosotros sabemos desde la parte técnica y desde la parte legal que probablemente hay algunos vicios, sí, sí los hay y usted me está diciendo usted desde el punto de vista legal, considera que hay algunas irregularidades sí, como igual hicimos observaciones del proyecto en fusión, consideramos que esta norma debería tener eso y no lo tiene, ya nosotros tenemos identificado la Asesoría Legal y eso pero no fue eso lo que se nos pidió a nosotros en ese acuerdo, el acuerdo de Junta nos dice, revisen para implementar ahora el asunto, más bien la observación en este punto es sí, ya ustedes consideran y ya tienen identificados que hay nulidades o posibles nulidades o posibles irregularidades o absolutas, entonces sí, podemos ir a hacer la consulta u oponer una consulta, a la Sala o al Tribunal contencioso, sí, si se puede hacer. Entonces, no tenemos por qué ir más allá de esto o consultar si esto depende o no de hacer la consulta o no aún cuando se haya hecho la consulta o no se haya hecho la consulta, sabemos que las normas tienen algunas normas, tienen algunas debilidades o algunas inconsistencias que podríamos que consultar entonces y si lo que nosotros queremos en este momento es interrumpir la aplicación de este decreto hay que ir a la vía correspondiente, que no es la que estamos haciendo acá, entonces sí me parece que con independencia, porque el acuerdo como le digo lo que decía era otra cosa de lo que nos están diciendo ahora, ahorita lo que nos están pidiendo es un análisis de cada artículo para ver si hay elementos que podamos llevar a un proceso contencioso o a un proceso ante la Sala.

Director Presidente: Vamos a ver volviendo al tema del que estamos acá votando el cual es importante es hacer la consulta, la Junta que saber que el criterio o los criterios que en su momento se utilizaron para tomar la decisión, pues yo no veo cual es el problema de la consulta.

Sr. Hidalgo Cortés: No don Roy no hay ningún problema con la consulta, pero es que el tema es que esto ya lo abordamos ya lo analizamos sabemos que hay sabemos que hay si existen requisitos adicionales, se dice el decreto que no se hizo la consulta, eso es lo que la administración considera a hoy y eso estamos haciendo durante el último mes.

Conformamos un equipo técnico por aquí dice para la implementación. Entonces ya tenemos elementos suficientes, no tenemos ningún inconveniente en hacer la consulta, es más podemos hacerla mañana mismo, para efectos de que quede documentado, no es que hay ningún inconveniente para hacerla, podemos hacerla perfectamente.

Director Presidente: Okey antes de la palabra a doña Eloísa para no perder la idea vamos poner a votación que se haga esa consulta y que se proceda al proceso de decreto.

Directora Ulibarri Pernús: Y pongamos plazo si está listo todo.

Director Presidente: Que se haga en esta semana.

Director Alvarado Herrera: Yo, es que si quisiera aclarar antes de la votación a mí no se me olvidan las discusiones que tristeza es eso y para peores leo lo que se discutió y desde el proceso de discusión está claro que el decreto decía que no ha habido consulta lo señaló el informe de la administración y también nos dijo en la matriz que sí habían requisitos y también yo argumente cosas de legalidad y en lo que se quedó al final, si bien ese es el tema es que se iba a traer eso en blanco y negro, no está en el acuerdo, no dice, traigan en blanco y negro lo que plantearon en Junta, y ese es el problema que en esta Junta directiva se ha estado permitiendo que no haya documento porque hay presentación y así es y punto. Porque nosotros deberíamos de recibir el documento y la presentación. Ahora en la discusión se quedó traigan lo que dijeron tráiganlo en blanco y negro, hagan el análisis técnico y legal sobre eso para que entonces nosotros con un documento podamos hoy decir que la administración entró en el análisis técnico y legal y que en base a ese documento le decimos al MIVAH perdonen, pero estas cosas nos señalan la administración y queremos o creemos necesario señalarlas porque no podemos seguir procediendo hasta que no se aclaren. Y lean las actas lean incluso es lo que dijeron, lean la discusión, lean en lo quedamos o por lo menos apúntenlo, créanme, que a mí las discusiones no se me olvidan y pasan los años y no se me olvidan y viera qué problema es, muchos de los problemas de salud que yo tengo es eso. Entonces….

Director Presidente: Vamos a la consulta.

Director Alvarado Herrera: Yo no tengo problemas en la moción de doña Lina. A mí me va a dar una gran vergüenza en hacer esa consulta en febrero y no en noviembre.

Verdad y todavía peor dice porque yo estaba esperando aquí el documento para tomar el acuerdo, pero con un documento, que voy a decir que según exposición hecha o decirle al MIVAH. Entonces aclarar antes de la votación que lo que yo aspiraba y creo que era un poco lo que decía don Marcos es que iba a venir por escrito lo que se discutió por parte de

la administración y lo que nosotros agregamos para que al final en base a eso pudiéramos agarrar ese documento y hacer ese acuerdo.

Director Presidente: ¿La consulta?

La consulta, le pedimos a la administración que haga la consulta, vamos a votar.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme quiero que conste que lamentablemente esto se pudo haber hecho noviembre que aspira a que esa consulta se fuera con un documento pero que no se hizo y espero que entonces se haga la consulta con una redacción de lo que aspiramos y que aquí se dice y no es para que la asesoría legal nos diga que es que aquí tienen que ver qué consultamos, no, no, quien nos da la recomendación es la Administración, así que lo otro afirmativo si se redacta lo que sea señalado por parte de la administración.

Director Carazo Campos: Yo igual Roy yo lo voto en firme, lo que sí me gustaría es que para cuando venga esa respuesta, que venga también lo que doña Erika ha indicado, verdad, porque tenemos que tomar una buena decisión, depende de lo que diga el MIVAH, pues aunque ya vimos algo ahí, pues teniendo ya el respaldo que la parte legal nos traiga también sus recomendaciones y para que nosotros tomemos una decisión que tengamos que subirlo a otra instancia o no, verdad entonces a mí sí me gustaría que venga como complemento eso por favor.

Director Presidente: Gracias. Doña Lina.

Barrantes Castegnaro: De acuerdo con lo que dice estos colegas de esa misma manera.

Director Presidente: Adelante con la consulta.

Director Presidente: Don Rodolfo.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Director Presidente: Doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Yo voy a voy a votar también positivo, sin embargo, o sea yo voy a votar que sí que la hagan, pero que el MIVAH responda que hizo todas las consultas a mí eso no creo que eso sea importante en este momento para tomar una decisión de lo que tenemos que hacer como Banco. Aquí lo que yo quiero es si este documento, si es decreto tenemos que acatarlo, si es legal o no es legal, para mí es clarísimo, es un montón de cosas, esto no puede ser, y no sé cómo tomamos ese acuerdo , desgraciadamente uno, toma un acuerdo, porque lo que queríamos en ese momento, porque yo ya me había leído el decreto y lo que queríamos es saber exactamente que deficiencias o no, que situaciones tenía legales no podíamos nosotros aceptarlas, entonces queríamos del razonamiento técnico y legal precisamente y como dice bien don Marcos, para tener el razonamiento, para

poder decir no por A por B y C y si hay que irse como Banco, yo voy a votar que el Banco vaya y lo haga. A mí no es que la Cámara y que esto y lo otro porque al Banco es al que le están diciendo que haga esto y lo otro, no es a los desarrolladores que lo escriban ni nada es al Banco no vamos a lo que te tengamos que ir y ahí perdimos tres meses en serio, tres meses perdidos no puede ser posible.

Sra. Masís Calderón: Perdón, pero yo tengo identificado desde el día uno que lo leímos cuáles son las normas que nosotros y por eso le digo, no hay integración de la norma, hay algunos vicios o posibles podemos identificar eso lo tengo identificado e incluso igual no tengo ningún problema en pasarlo el mismo lunes para acá, pero es que esto es diferente a lo que se nos pidió, o sea, lo que se nos está pidiendo ahora es díganos ¿qué vicios podría tener esto para atacarlos?, recurrir este decreto que ya eso lo tengo.

Directora Ulibarri Pernús: Es que lo que se pidió fue un análisis técnico y legal.

Sra. Masís Calderón: Si, pero no para sacarlo.

Directora Ulibarri Pernús: Un análisis técnico y legal como el que se propuso cuando hicimos la fusión. Cuando se propuso la Fusión usted trajo aquí un análisis técnico y legal, detallado, clarísimo y súper bien basado eso que hemos visto, no es ningún Análisis Legal.

Sra. Masís Calderón: No, no y comparto, lo tengo clarísimo porque no fue lo que se nos, no fue lo que dice el acuerdo y no fue lo que se me pidió a mí hasta el momento, como le digo yo tengo identificado y ese análisis y puedo decir esta norma lo tiene igual lo puedo traer el lunes, por eso como lo dice usted o sea el tema de que si la consulta la hicieron o no va a variar estas observaciones que nosotros tenemos.

Sra. Masís Calderón: Mi posición no va a variar.

Director Presidente: ¿Hay algo más compañeros?, okey vamos a ver yo creo que el acuerdo que se tomó el 25, verdad, queda claro en el sentido de que la administración tenía que analizar el decreto y encontrar algunos de los aspectos que el mismo mencionaba que eran de difícil aplicación hoy o por algún motivo no podían ser Implementados así en esa línea se tomó el acuerdo. Ahora bien, como ya explico Erika, cualquier administrado que considere que el decreto puede llegar a tener algún vicio pues tiene los instrumentos para hacerlo, para hacer esa esa consulta o para recurrirlo lo que es cierto es que el decreto está publicado y creo que la administración ha sido clara en eso y el análisis que en efecto que se espera era el de la viabilidad específica de alguno de los temas del decreto para poder diseñar en este tiempo que nos queda la estrategia de aplicación; porque yo puedo entender que las norma generen dudas pero hay una gran cantidad que no también y eso tenemos

que verlo. Bueno, entonces aquí nos dejan como una pequeña laguna gris verdad, o sea, quedamos a la espera. prácticamente este análisis.

Sr. Hidalgo Cortés: Bueno, no vamos a hacer la consulta y repito desde del 17 de noviembre hemos estado haciendo las revisiones para lo más importante es tomar la decisión de que queremos hacer con el decreto y esa decisión vamos a tener que tomarla en la Junta, vamos a hacer de inmediato la consulta es más vamos a poner a Erika a mandar mañana mismo la consulta y que ustedes lo tengan aquí el lunes para que tome una decisión que quieren hacer con el decreto.

Director Presidente: Okey, pero también es y está pendiente el acuerdo del análisis específico.

Sr. Hidalgo Cortés: Exacto efectivamente, vamos a ver si tenemos que hacer las dos cosas. Hemos estado trabajando en el análisis de hecho traíamos una presentación para ir viendo el análisis técnico de la revisión que hemos hecho, pero creo que ya no tiene ningún sentido.

Director Alvarado Herrera: No, no, claro que tiene sentido.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, sí, veámoslo claro.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo no sé si seguimos en la consulta o hagámosla

Director Presidente: Es que igual no podemos a atenernos a la consulta la consulta es un insumo para que esta está Junta eventualmente tome la decisión.

Directora Barrantes Castegnaro: Usted está agotando vía nada más.

Director Presidente: Pero el decreto está vigente hay que ir en la línea de acuerdo el 17.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, sí, vamos a hacer los siguiente, vamos a ponerlo entonces por escrito la consulta y vamos a mandar el informe de toda la revisión, verdad y con eso completamos el trabajo hay tiempo hasta el 4 de mayo de manera que yo espero que lo tengan la otra semana sin falta para que tengan tiempo suficiente y puedan tomar la decisión de lo quieran hacer.

Director Alvarado Herrera: Y ojalá tengamos la respuesta del MIVAH para poder entonces tomar decisiones.

Director Presidente: Doña Eloísa

Directora Ulibarri Pernús: Técnicamente, las cosas que dice aquí porque lo que escribe al final trae un montón de cosas que ya están reguladas por ley, hay normativa para todo eso es más para no hay sentido que lo pusieran, el tema no es si esto es técnicamente realizable, pues claro, técnicamente se puede hacer todo esto no, lo dudo ahora que nosotros, que se tenga la autoridad por medio decreto nos digan que tengamos que hacer

las cosas así es una cosa muy diferente verdad pero aquí también eliminan una serie de cosas que pueden ser delicadas, entonces aquí no nada más es si técnicamente puedo construir una casa 48, 50, 60 metros, si le puedo poner cielo y ponerle todo lo que quiera, digamos si conviene o no liberar el tamaño de la casa del tres veintisiete.

Director Alvarado Herrera: Bueno eso es el análisis que dice usted,

Directora Ulibarri Pernús: Pero también me vienen ustedes a analizar, también el impacto que tiene esas decisiones en el sistema financiero mejor me quedo callada y espero mejor…

Sr. Hidalgo Cortés: Vamos a hacer todo el análisis por escrito para traérselos a ustedes en una informe verdad, para que puedan verlo.

Director Alvarado Herrera: No, no yo si quiero verlo, hombre: veámoslo, veámoslo.

Si ya hemos espero casi tres meses para ver que se ha avanzado.

Sra. Salas Rodríguez: Bueno la primera observación que tenemos es esta que ya la comentaron que efectivamente es parte de los considerandos del decreto, que se dice que la propuesta no establece, ni modifica trámites, ni requisitos, ni procedimientos vinculados a los administrados y que por eso no se llevan a consulta pública, para nosotros evidentemente si modifica no solo modifica requisito, si no, modifica aspectos de financiamiento a nosotros a lo interno de la institución, modifica cómo bien lo decía ahora doña Eloísa el artículo de abrir el área que ya no, se define un área 42 si no que se puede hacer cualquier área pone también un poco en indefensión a ciertas familias porque entonces a algunas les hacemos una casa 60 metros y a otros le vamos a hacer una de 38 por ejemplo y todos esos aspectos nos parece que sí debieron haberse llevado a consulta pública porque además de modificar un requisito afectan directamente a las familias beneficiadas eso con respecto a este punto. Con respecto al artículo 2 que lo que habla es de la población objetivo qué será beneficiada en los siguientes programas, aquí tenemos una serie de observaciones. que el decreto sería aplicado a todos los programas anteriormente la directriz 27 solamente aplicaba para artículo 59, pero aquí cuando ya se habla a todos los programas empieza tener un impacto y un efecto multiplicador. Hay algunos aspectos aquí que restringirían muchísimo el bono ordinario restringiría mucho aspectos de construcción en lote propio porque definen una serie de características qué tal vez ya estás familias no tendrían entonces estaríamos también limitando muchísimo más la población que realmente pudiera ser beneficiaria del bono familiar, además, hay aspectos de alcance como lo decía don Guillermo que no quedan claros aquí dice que se emitirían criterios de priorización y jerarquización, pero no se dice quiénes serán realmente los responsables, cuando se emitirían esos criterios si esos criterios serían cambiantes entre

cada una de las administraciones políticas, verdad que existen en este país y eso tampoco da claridad.

Con respecto a los aspectos aquí de población y demás; después habla que los criterios para la selección de terrenos es muy similar a los criterios de la selección de la población dice que se definirán y serán informados a las personas y empresas interesadas por los medios de comunicación definidos tanto digitales como impresos y qué será también el MIVAH, quién lo definirá pero tampoco se deja claridad sobre cuáles van hacer, lo que les decía a ustedes no se sabe si va a ver diferencia, entre los casos individuales, artículo 59 en proyectos y no sabemos qué pasa tampoco con los casos de construcción y lote propio o de bono ordinario; con respecto al efecto este para nosotros representa mayores requisitos y un mayor tiempo en dar la solución a las familias, porque habría que hacer un análisis más de conexión de terrenos que se hace para los proyectos S-001 y aquí ya estaría aplicándose para todas las modalidades. En el artículo tercero, dice que se debe tomar en cuente las siguientes factores, entonces hay 7 diferentes factores y dentro de las observaciones decimos que ¿Cuál sería su peso en la toma de decisiones para que un terreno sea clasificado como apto o no o si de lo contrario, va a tener más importancia la ubicación o no, o si va hacer más importante lasa rutas?; dice que los terrenos deben estar lejos de zonas que tengan vulnerabilidad, pero tampoco se definen grandes criterios amplio para el tema de bono ordinario y construcción en lote propio con respecto al mismo artículo y en su parte dice los proyectos de vivienda e interés social deberán procurar su integración con los entornos urbanos y cumplir con lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana en dónde dice evitándose la urbanización prematura de previos sentimos que la norma debería. Bueno, esa es una observación menor pero igual es importante debería definir esa urbanización prematura de previos después dice las empresas deben proponer proyectos para artículo 59 únicamente en la zonas que se señala el MIVAH, no se podría entonces no se podría desarrollar proyectos fuera de esta, actualmente sabemos que hay una política y que esos son los de priorizacion, pero no restringe el que se presente proyectos a esta Junta Directiva fuera del que priorizó el Gobierno central y por su parte el MIVAH entonces aquí ya no nos queda claro si únicamente se atenderán dónde se prioricen y qué sentimos que, si es así, que solo se va a priorizar lo que, solo se van a desarrollar proyectos donde se priorice el MIVAH, entonces debería haber un periodo de transición porque los procesos de trámite y maduración llevan. Bueno, yo puse muchos meses, pero estoy siendo un poco, conservadora y que esto también sentimos que ha sucedido cuando él MIVAH llega y prioriza zonas y genera

especulación de la tierra y muchas veces ahí donde los lotes donde antes valían cinco ahora valen 6,7,8. Entonces, también posiblemente eso vaya a afectar un poco el tema de los montos con respecto a los precios, da la compra, la venta y la demanda; en el mismo artículo 3 en la parte 4 previo al análisis de cada proyecto el departamento técnico del consulta al MIVAH la congruencia entre la relación de los criterios indicados entre este decreto así como la política pública y prioridades establecidas por el Ministerio, entonces aquí indica que estos proyectos previo hacr analizados por el BANHVI deben entonces consultarse en el MIVAH tiene que entonces primero entrar primero el proyecto al MIVAH para que este realice todas las observaciones o ingrese el BANHVI y el BANHVI consulta MIVAH después entonces no hay claridad y sentimos que eso también atrasaría un poco más. el tema de los tiempos de respuesta y tramitología, el interesado tendrá que presentar una nota al MIVAH que certifique que se cumple con estos criterios si no el sistema no lo analiza. Esto debería estar en el Reglamento de tipología, ya nosotros empezamos aquí también a ir definiendo que normas de nosotros de acuerdo con el artículo deberían ya empezarse a modificar entonces sentimos que muchas de estas afectan el reglamento de tipología se solicitan requisitos para la presentar al MIVAH lo cual supone, bueno, creemos nosotros una duplicidad de trabajo pues son similares a los que se realizan ya; bueno, ahí hay otros aspectos que tal vez no vale la pena ahorita entrar. En tanto detalle el mismo artículo 3 y Todo esto es solo del artículo 3, dice su parte 5; el promotor del proyecto deberá garantizar y comprobar al BANHVI que se cumplen. las condiciones indicadas en las notas de disponibilidad ya sea suministros, servicios básicos para el proyecto antes de la aprobación de este por la Junta Directiva del BANHVI es decir aquí están diciendo que los proyectos tienen que entrar y con todos los servicios básicos definidos, y aprobados; actualmente, nosotros tramitamos proyectos. por ejemplo, el agua con lo de la capacidad hídrica, sabemos que eso ha traído muchas otras consecuencias, pero eso permite que al final lleguemos a lugares y al final se desarrollen infraestructuras en lugares donde tal vez en otros momentos no se hubieran desarrollado que es lo que pusimos aquí en el efecto posibilidad de que el proyecto nunca se logre concretar por la falta de recursos de del promotor para ejecutar todas las obras de infraestructura necesarios para poder suministrar los servicios básicos;

Artículo 3, parte 5 soluciones habitacionales en su diferente modalidad deberán priorizarse de acuerdo a la ubicación geográfica y la necesidad de vivienda que se identifica por el MIVAH con base en la información censal del INEC, referente al déficit habitacional, también podrán considerarse propuestas de soluciones habitacionales que presenten los

promotores de proyectos en zonas no priorizadas después dice que pasará con los casos individuales de construcción en lote propio que aquí tampoco hace mención. No se podrían financiar si el lote de la familia no se ubique en la zona priorizada, aquí dice que solo los que presenten los promotores del proyecto entonces, eso también restringe un poco y creo que entonces esto podría beneficiar a cierta población que actualmente no se está haciendo al hacer esta diferenciación y como en efecto decimos no se separa de los casos individuales proyectos de vivienda ni tampoco bonos ordinarios artículo 59 o bono crédito si no que se hace mención general. El artículo 4 en su parte 1 habla del profesional responsable toda la normativa, que ya sabemos que hay que cumplir entonces, nosotros está creemos que no es tan necesaria ponerla actualmente los proyectos deben de contar con un profesional inscrito en el colegio y de acuerdo a toda la normativa y tampoco creemos que realmente sea tan relevante que se definan este montón de normas puesto que ya de por si tienen que estar aplicadas y estar normadas inclusive por el Colegio Ingenieros y Arquitectos, pero sí creemos que este artículo se enfoca prioritariamente en la construcción de urbanizaciones y no contempla los desarrollos del proyecto en lotes con servicios ya urbanizados en caso llave en mano o compra de viviendas existentes, puesto que habla únicamente del tema de los proyectos donde ya se ha construido obra.

Con respecto al artículo 5 parte 1, este dice el profesional responsable del área social todo desarrollo habitacional se financiará con recursos del sistema deberá contar con al menos una persona profesional en ciencias sociales, un conocimiento preferible con experiencia en trabajo, con grupos y comunidades lo cual formará parte del equipo de empresa desarrolladora, bueno, aquí tenemos las observaciones Igual, por dónde sale lo mismo como se atendería los casos individuales. en esta materia debería aclararse si se será exclusivamente para los casos artículo 59 en proyectos y esa era la el espíritu del artículo y de la norma y creemos como oportunidad de mejora que sería importante definir qué tipo de profesionales usar tenemos diferentes profesionales por todas sus ramas, además pensando en que esté profesional en el área social debería entonces estar en la nómina de la empresa que vaya a postular el caso, o no, o quién lo aporta la entidad autorizada tampoco es claro, se da el artículo 59 en proyectos colectivos pues también hay articulo 59 individuales lo que les decía que pasa con bono ordinario o casos artículo 59 individual. También lo decimos actualmente no se tiene presupuesto para incluir el aspecto social como una partida para el financiamiento de los casos, únicamente se incluye el estudio de trabajo del Trabajador Social entonces esto incrementaría como efecto, el costo en el bono familiar habrá mayores tareas respecto a los profesionales sociales y posiblemente se

tengan que crear nuevos requisitos. En el artículo 5 parte 2 implementación derechos modelos para promover en la población destrezas y habilidades interpersonales para la sana convivencia, así como estrategias de organización y participación comunitaria. Bueno aquí parte de lo que ya comenté que se debe especificar, ¿qué profesión debe tener el responsable del área social? Bueno, aquí nosotros sentíamos que un antropólogo para hacer esta labor era la una de las profesiones ideales para la parte de formulación, pero también podría participar un sociólogo en la fase de ejecución o un trabajador social una vez que esté concluido el proyecto para darle seguimiento era parte de lo que habíamos hablado, de que no se definían esos profesionales. Sentimos evidentemente que es un requisito nuevo y que el profesional en Ciencias Sociales debe ser seleccionado por la entidad empresa no se aclaraba y que quién cubre esos honorarios si efectivamente se deberán cargar al bono familiar o serán verdad, después dice, en el caso de incumplimiento en el artículo artículo 5 parte 3 en caso de incumplimiento de alguna disposición prevista en este artículo el BANHVI deberá realizar las gestiones de acuerdo con las obligaciones indicadas en el artículo 93 de la sección 3 del Reglamento de Operaciones. Bueno, aquí nada más es que dice que el reglamento de operaciones lo emitió el Banco Central de Costa Rica, entonces eso si es un error. El artículo 6 parte 1 criterios para el diseño de las viviendas en el documento denominado tipologías constructivas que es el anexo dos, se establecen los lineamientos y las recomendaciones para todas las tipologías, aquí las observaciones son que si hay alguna propuesta de construcción de vivienda fuera de las tipologías definidas que pasa si alguna familia por alguna particularidad debe desarrollarse una vivienda fuera de esa tipología se podría tramitar o no y qué pasa si hay alguna propuesta de construcción de viviendas fuera de lo definido en ese anexo, 1 que da una serie de características técnicas que evidentemente vendrían a impactar con aspectos del financiamiento porque para nombrarles una de ellas dice que ahora de hoy en adelante las casas tienen que tener 3 metros de altura entre el nivel de piso terminado y a nivel de cielo, eso implica más área constructiva de paredes y más, eso es simplemente una pequeña observación sobre otro montón de aspectos técnicos que también vendrían a impactar el costo de las soluciones habitacionales como decía doña Eloísa no es que no se podría hacer constructivamente si es posible, pero si hay que tomar en consideración la restricción de presupuesto que tenemos verdad y que el espíritu de esta institución es llegar a la mayor cantidad de población y de familias. El artículo 6 dice la escogencia y la tipología de la vivienda deberá tomar en cuenta las condiciones particulares de la zona en que se ubica de acuerdo con los siguientes criterios entonces ahí dice ubicación geográfica temperatura,

etcétera, etcétera, dice eso también ha sido considerado por parte del profesional responsable y de la empresa constructora dentro del financiamiento se incluye el pago de honorarios profesionales para todos los estudios preliminares entonces vamos a ver esto consideramos que esto es parte de trabajo que ya de por sí tienen que hacer los profesionales entonces, consideramos que está demás en el decreto y qué pasa nos urge también la observación en los lotes que ya se encuentran generados y que ya tengo la vivienda, o sea los S-02 con llave en mano con aspectos de orientación solar y dirección de los vientos y demás que ahí quedan como en el aire.

En el Artículo 6 parte 3 lo anterior dice con el fin de producir la mayor, el menor perdón afectación posible al ambiente y en concordancia con el plan nacional de descarbonización el plan nacional de adaptación al cambio climático se promovería la participación de personas en el diseño de la vivienda tanto en solución individual como colectiva; aquí a nosotros no nos queda claro que porcentaje de participación tendrían estas personas en el diseño de la vivienda o que tan flexibles serían los modelos que se pudieran establecer, se menciona que se promoverá la participación de las personas en el diseño de la vivienda tanto en la solución individual como colectiva, aquí sentimos que sí, aquí si se incluye todas las modalidades pero como efecto consideramos que eventualmente se maximizarían las ocurrencias en los diseños y además generarían algunos imprevistos en los procesos de construcción, habrían múltiples diseños de vivienda en un mismo proyecto y daría pie también a los que hablábamos qué ¿porque una casa es así? y la otra es asa ¿porque estamos beneficiando a una familia de una manera y a otra de otra?

Artículo 6 parte 4, se deberá utilizar sistemas constructivos, resistentes duraderos, livianos serían preferibles las tipologías que apoyen la conservación sostenible del ambiente y deberán ser adecuadas a las características de las zonas, se considerarán preferibles materiales cuyo uso anula toxicidad o reuniendo las condiciones de durabilidad en caso de que se hayan propuesto sistemas constructivos alternativos innovadores en los proyectos se deberán contar con el diseño respectivo. Bueno, aquí decimos que los sistemas constructivos deben de cumplir de por si con los requisitos establecidos, por el código sísmico de Costa Rica, así como los otros códigos y dentro del dentro del alcance, no nos queda claro quién corroborará o certificará las tecnologías que se apoyen en la conservación sostenible y cuáles eventualmente serían esas tecnologías y dentro del efecto lo único que consideramos es el monto bono.

Director Presidente: Mariella una preguntita ¿Cuánto te hace falta?

Sra. Salas Rodríguez: No ya estoy terminando, son siete.

Director Presidente: Nada más preguntaba, adelante

Sra. Salas Rodríguez: Artículo 7, dice la sesión de área los proyectos habitacionales deben cumplir con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana,: el artículo 8 habla de la derogatoria y el nueve la vigencia aquí la única observación es que no indicaba transitorio la regla general cita que las normas no podían ser retroactivas y consideramos que esto entonces, que el efecto sería una paralización en todos los proyectos que se tienen en trámite en este momento dentro del sistema y los que se encuentran en proceso de maduración por parte de los desarrolladores y constructores, es que efectivamente tajantemente se tienen que cumplir con esto a partir de la siguiente fecha indicada. Dentro del cronograma que les mencionaba don Dagoberto, bueno el 4 de noviembre que fue cuando se hizo la publicación del Decreto el 10 de noviembre que se crea el Comité Técnico Legal para el análisis interno que la aplicación del decreto y se emite el cuadro de observaciones el 17 noviembre se hace la comunicación del acuerdo la Junta Directiva, dónde se pospone temporalmente los lineamientos establecidos en el Decreto en el mes de enero se empiezan las reuniones internas con el BANHVI, la Asesoría Legal y la administración para definir el abordaje del decreto así como la comunicación del acuerdo en este mes ya tenemos dos reuniones la definición de esas reuniones Inter institutos interinstitucionales con él MIVAH para aclarar y definir las acciones y la puesta en marcha de lo establecido en el Decreto, ya para marzo estaríamos haciendo el ajuste de las normativas internas y en abril, la socialización y la comunicación ya con proveedores y eso sería don Roy gracias.

Director Presidente: Muchas gracias, nos pasan esa presentación por favor, si es tan amable.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, con mucho gusto

Directora Ulibarri Pernús: Yo quería decir una cosita, sí en el siete a mí en general me parece que todos afectan el monto del bono, en el siete vamos, al ver el siete, me da la impresión de que eliminaron los condominios, porque en los condominios no se entregan áreas públicas entonces no se entregan áreas entonces dejan por fuera este decreto de por fuera todo lo que son condominios fuera de la posibilidad de que sistema los financie.

Director Carazo Campos: No, porque se habla de tres pisos y cuatro pisos.

Directora Ulibarri Pernús:¿Quién tiene el decreto? No, de una ley, lo que te quiero decir vos viste lo que dice el siete.

Director Presidente: Don Guillermo cerremos con usted, por favor.

Director Alvarado Herrera: Cuatro cosas también quiero agregar al análisis técnico que comparto, porque tengo la misma duda ya lo había señalado la vez pasada, uno es quisiera saber qué significa que los proyectos incluido artículo 59 deben de tener inclusión de familias de diferentes estatus socioeconómicos, sí a lo que refiere es que de acuerdo con el artículo 59 que no puede haber inclusión de otros extractos.

Quisiera que el área técnica no, no, no lo quiero para hoy, pónganlo ahí en el análisis.

El segundo tema es Igual cuando se habla de que solo habrán proyectos en zonas de mayor déficit habitacional, yo quisiera también la consideración administrativa, qué pasa con el derecho constitucional que le asisten a todas la familias necesitas que no están dentro de los cantones con mayor déficit habitacional, el tercero de la discusión anterior se había considerado que incluso en el MIVAH, si mal no me recuerdo a que Legal lo señaló, que más que un profesional social de lo que se estaba hablando era de algunos mecanismos para más bien como contratación de servicios se pudiera prestar, quiero saber entonces si al final esa aclaración se ha visto. La otra es, se señala que el MIVAH aplicará o debe aplicarse o no se quien aplicará, aplicará normas aplicables para productos de buena calidad y quiero saber y quiero entonces a qué se refiere con eso sí, ahora las compras hay que, a los productos que se compran tienen que estar con certificaciones de calidad cosa que creo que no existe, así que quiero que aborden ese tema.

Por último, diferente a lo que decía doña Eloísa quisiera saber si la sesión de áreas conlleva también, la sesión de áreas de los condominios. Gracias

Director Carazo Campos: Yo solo tengo ahí dos puntos para que lo analicen cuando dicen que debe haber disponibilidad por ejemplo de agua en lugares urbanos, el AyA hay áreas urbanos que no tienen agua, entonces usted amplia un proyecto en el centro de Guápiles yo he tenido proyectos en el centro de Guápiles del cantón y no hay disponibilidad lo que te dan es una carta de capacidad hídrica, entonces decir que no vas tener disponibilidad en un proyecto, ni en Guápiles centro yo les puedo enseñar informes del AyA porque no tienen disponibilidad, ni estructura, ni nada, entonces eso a mí me genera a mí un tema importante porque el AyA no tiene la capacidad para votar y dar esas disponibilidades de agua en todo, ni en la parte rural ni urbana, no la tiene en ninguna y lo otro que me causa la duda es el tema de que el MIVAH vea ahora los proyectos porque el presidente ha hablado mucho de la simplificación del trámite, antes estaba la Ley está 8220 y ahora venir a meterle un interesado más que le interesa lógicamente pero una revisión más creo que vendría a atrasar un poco más los proyectos también con el tema de revisión o por lo menos con el tema de la simplificación de trámites que se ha querido hacer y nosotros también hemos

estado en esa línea hasta pasándoles el desembolso a las entidades y demás para simplificar trámites entonces esos dos puntos a mí sí me gustarían que los tomen en cuenta para el análisis y lo que vamos a anotar ahí en lo que vayamos a plantear porque creo que son importantes en esto.

Director Presidente: Gracias Marcos.

Seguimos, seguimos, seguimos Brisas II

[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el funcionario Mendoza Alfaro]

****

2° <u>Informe sobre el proyecto Las Brisas II</u>

Director Presidente: Antes, tal vez para que resuelvan los inconvenientes técnicos, este caso ya lo habíamos visto y las preguntas que teníamos eran muy puntuales de hecho, creo que este caso que hasta se había pedido el criterio de don Ronald

Nada más, es que estoy como organizando las ideas.

Sra. Salas Rodríguez: El criterio de don Ronald era de la planta de tratamiento.

Director Alvarado Herrera: No, eso era para la planta el tratamiento, para continuar en el proceso de mantenimiento

Director Presidente: Bueno este es el proyecto.

Sra. Salas Rodríguez: Si este es el proyecto donde pidieron todos los antecedentes.

toda la historia.

Director Carazo Campos: Si, que están cobrando desde el 2018.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, esa es una solicitud que hizo don Marcos para el resto de la Junta porque no conocían tanto el proyecto.

Directora Barrantes Castegnaro: Sabes algo que estamos hablando de ese y otros proyectos porque la Junta los que Guillermo y yo manejamos.

Mariana también lo pidió.

Director Carazo Campos: Esto está en el Golfo y el de Nueva Angostura ahí metidos en lo que pidió Mariana

Sr. Hidalgo Cortés: No era Santa Fe.

Director Carazo Campos: Bueno yo tengo anotado aquí el Golfo y La Angostura.

Sr. Hidalgo Cortés: Listo el del Golfo.

Sra. Salas Rodríguez: Si no entonces como dicen les voy contando porque son antecedentes y eso si se los puedo ir contando.

Director Presidente: Si empecemos, para por lo menos ahí ir contextualizando la Junta.

Sra. Salas Rodríguez: Bueno mientras tanto voy a empezar contándoles todos los antecedentes de este proyecto, vamos a ver, el asentamiento informal la Brisas se originó en el año 1989. Ahí venía una serie de familia de los Guidos y del Carmen Dulce Nombre que fueron atendidos en una finca que había sido adquirida por el IMAS, entonces el IMAS permitido que esas familias se movilizarán hacia allá.

Posteriormente en el año 2002 se produce una invasión en la zona destinada en las áreas verdes destinadas al proyecto Brisas II, he perdón Brisas I, por parte de algunas familias; estás provenientes de Brisas Uno que no sé pudieron atender en su momento y otros provenientes de Dulce Nombre de Tres Ríos y fue en el año 2003 que el IMAS realiza intentos de desalojo, pero estos no se concretaron. Ya para el 2005 las familias conforman la asociación ASOVT y empiezan a darle seguimiento para que se desarrollen los dos proyectos. En el año 2006 se aprueba la etapa de prefactibilidad del proyecto las Brisas considerando la totalidad de la finca del proyecto, el alcance original consistía en la construcción de 183 soluciones habitacionales el que sigue don David y las obras de infraestructura correspondientes, la Fundación Costa Rica Canadá que fue la entidad autorizada definida en el 2008, firma contrato con la empresa Casa Kosma para revisar todo el proceso de consultoría de proyecto las Brisas en su totalidad Cómo le decía al principio no se pensó Brisas I, Brisas II si no que se iba a atender toda la población. Posteriormente, en ese mismo año 2008 después que Casa Kosma empieza toda la realización del diseño y demás se considera que lo mejor ese separar los dos proyectos por razones técnicas y legales, inclusive de tramitología de permisos y es entonces cuando el 18 de diciembre del 2008 la Junta Directiva aprueba el financiamiento para la construcción de la primera etapa Brisas Uno, donde incluye únicamente el mejoramiento de las obras de infraestructura con recursos del bono colectivo y la construcción de 54 viviendas y 5 casos RAM de las viviendas que ya estaban ubicadas en el asentamiento en la parte que está un poquito más consolidada qué es la de más alto oeste. En el año 2011 la entidad autorizada Fundación Costa Rica Canadá, presenta formulario S-03 con registro de los parámetros de perfil para atender la segunda etapa de las Brisas y este es aprobado mediante el acuerdo 4 de la sesión 64 del 2001. Ese mismo año la entidad autorizada realiza la contratación de Casa Kosma e hijos para la etapa de consultoría y diseño de Brisas II fundamentado en que era el que había realizado la contratación inicial de todo el proyecto

y que él había desarrollado al final Brisas Uno. Posteriormente en el 2013 la Municipalidad la de La Unión mediante su Consejo, aprueba el uso de suelo para el desarrollo de proyecto Condominio Residencial Las Brisas Dos, dicha Municipalidad aprobó también la extensión de una trama residencial acuerdo a partir del cual fue factible desarrollado condominio residencial Brisas II fue tomado por el Consejo Municipal en la sesión ordinaria 242 del 13 de junio del año 2013; en julio del 2013 se gira el costo total de la consultoría para la segunda etapa del proyecto las Brisas y se contemplan los módulos habitacionales como se planteó el proyecto ya en condominios verticales de conformidad con el uso de suelo y la extensión de la trama la Municipalidad de la Unión aprobó los permisos de construcción de condominio mediante el Acuerdo bueno, ahí está el número de contrato el 20 de agosto del 2015; en el año también 2015 la entidad autorizada presenta ya finalmente el formulario S-04 donde se solicita el financiamiento para dar la no objeción a la fase constructiva de Brisas II bajo la figura de condominio que incluye el desarrollo de 156 soluciones habitacionales ya aquí como les decía teníamos el permiso de la extensión de la trama inclusive se tenía hasta el permiso constructivo. Posteriormente durante el proceso de revisión de la construcción de la documentación de los beneficiarios encontraron familias numerosas cuyos núcleos estaban compuestos de 5 o más miembros y antes la circunstancia se presentó a la Junta Directiva la propuesta de modificación de tres edificios, la cual fue aprobado por el acuerdo 1 de la Sesión 28 del 2016 donde se solicita que se realice un nuevo diseño para estas 36 familias y en este mismo acuerdo es en donde no se da la no objeción a la adjudicación para construcción de las obras con la empresa Servicios Constructivos Grupo Malaya Sociedad Anónima. Posteriormente, hay ahí un proceso de Apelaciones y es donde la empresa Molina Arce Construcción y Consultoría presenta ante la Contraloría General de la República el 3 de octubre 2016. Las obras constructivas dieron inicio finalmente el 22 de enero del 2018 y mientras en paralelo se realizaban todas las gestiones para atender los cambios solicitados por la Junta Directiva del rediseño de estos tres edificios, para el diseño del proyecto tanto para adecuar los tres edificios como la reubicación se contrató a la empresa Arquitectos Maggie Cercone & Asociados debido a la magnitud de los cambios se requirió la tramitación de los planos ante la empresa encargada del diseño original es decir, la empresa Casa Kosma, que queremos decir aquí que como hubo una modificación al Condominio que se había tramitado originalmente y que había desarrollado Casa Kosma, entonces primero nos toca tramitar en APC esa modificación de condominio y después por posteriormente venir con el rediseño o el nuevo diseño de los edificios que fue el que se contrató a Maggie Cercone; el proyecto ingresa a APC el en el

año 2018 sin embargo este de forma general las instituciones indica que deben de atenderse una serie de observaciones al presentar la solicitud de modificación de condominio y el rediseño de estos tres edificios en APC, se generan una serie de observaciones por parte de las instituciones revisoras en las que se alegan en la fase original de tramitación de condominio que quedaron subsanaciones pendientes por atender. Entonces, eso es lo que se empezó a trabajar, bomberos hizo una serie de observaciones, bueno lo que ustedes ya conocen y ahorita estamos en el tema del asunto de la extensión de la trama urbana con respecto a la tramitología.

En el año 2020 y 2021 se contó con el apoyo de una mesa interinstitucional de trabajo conformada por el MIVAH, el BANHVI, Casa Presidencial, el INVU de la cual se realizaron y se analizaron posibles soluciones para concluir la fase de tramitación con éxito y finalizar la fase de construcción y empezar la construcción de los tres edificios pendientes actualmente ya se cuenta con el visto bueno del AyA, el Departamento de Bomberos estando pendiente todavía la producción del INVU. Esto es Brisas, la parte amarilla el recuadro amarillo, esta parte de aquí es lo que se conoce como Brisas I y toda esta parte el recuadro azul y el recuerdo verde es lo que se conoce como Brisas II, toda esta población de aquí y esta de aquí es la que se reubica y se desarrollan en las torres de edificios de aquí y todavía creo que es en esta zona donde existen los albergues a bueno creo que ahí podemos ver, esto es actualmente Brisas I, aquí queda todavía una franjita de lo que hay que remover de estas familias de albergues temporales y esta es ya el desarrollo, estas son las torres que ya están construidos y habitadas; y aquí se observa la huella de los tres edificios que faltan vamos a ver, tal vez aquí este es lo que se, el plano que se define por la Municipalidad de La Unión con respecto al uso de suelo donde define efectivamente, mujer: me voy a devolver para ubicarlos aquí este plano es únicamente es de esta parte para acá no incluye Brisas I verdad, entonces podemos ver que define una zona residencial de media alta densidad como por aquí y después tiene está la zona de protección forestal, los albergues están por aquí y por aquí viene la calle y está la construcción de un edificio que ese si se desarrolló y los otros tres y después vienen una serie de edificios aquí los parqueos y aquí arriba los restantes edificios.

Directora Ulibarri Pernús: Una pregunta, ¿entonces quiere decir que estos edificios están construidos en una zona forestal?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, correcto, eso es parte del tema, ese es el tema.

Que esos edificios de aquí, estos son los que están adentro de la zona de protección y la otra trama Iba con un por aquí como la mitad de estos estaban y la otra mitad no y los otros están en una zona de protección, ese es el meollo del asunto y que cuando se define.

Director Rojas Jiménez: ¿Y cuándo se dieron que estaban en zona de prohibición?

Sra. Salas Rodríguez: No, siempre se supo lo que pasa es que la Municipalidad nos dice voy a extender esta trama a toda la finca y nos otorga el permiso de construcción.

Directora Ulibarri Pernús: Ese fue el Consejo Municipal quien lo aprobó.

Sra. Salas Rodríguez: El Consejo Municipal lo aprueba, entonces esa es la situación y a qui ingresa ya con una APC, con permiso de construcción de la Municipalidad y después nada más se le da la no objeción al proceso licitatorio.

Directora Ulibarri Pernús: Pero el INVU también lo aprobó, estando los edificios…

Sra. Salas Rodríguez: Si ya todo estaba aprobado todo APC.

Correcto, estando los edificios ya todo está aprobado todo APC, toda la toda la tramitología APC aprobado y aprobado el permiso de construcción en la principal y esto es lo que dice el Plan Regulador, según la zona y las zonas definidas como zona residencial de media alta densidad y la zona de protección los cuales se localizan en un %50,42 un %49,48 respectivamente del área del inmueble. Bueno, esto es el diseño original y presentado por Casa Kosma, básicamente el área azul y el área roja quedaron muy iguales, las modificaciones se hacen principalmente en este sector antes teníamos la calle que entraba por aquí y la zona de parqueos, y los edificios aquí en la parte posterior con rediseño que se hace se define la calle de este lado y se monta la huella de los edificios del otro sector. Estos edificios efectivamente se construyeron y están actualmente en la zona, la calle esta se construyó de acuerdo con este rediseño aquí donde ustedes la pueden ubicar y lo que falta son estos tres edificios, bueno este es uno, este es otro y este de aquí es el otro.

Directora Ulibarri Pernús: Perdona, ¿antes que eran 6 edificios o qué?

Sra. Salas Rodríguez: No son 3, es que estos son gemelitos, estos son los edificios y en el centro está la parte de escalera lo que pasa es que aquí no se resaltaron. Pero un edificio completo es esto, ellos tienen aquí apartamento, apartamento y apartamento y la zona aquí vestibular y de escaleras y demás, entonces ves un edificio completo son como estos dos núcleos, estas son algunas de las fotografías. Está es en la zona central parte de las anualidades y aquí esta es la parte de la construcción de los otros tres edificios, este es el edificio que si está construido y aquí vendría uno dos y tres. Los tres que faltan estarían aquí en este en esta sección estos son los que están ya más arriba verdad María ,si no me equivoco, si efectivamente esos son los más arriba más al norte que son los que están

cayendo ya en la en la zona de protección bueno, y haya abajo, vemos los otros que están en el sector medio. Las modificaciones que generaron mayor impacto en el alcance del proyecto bueno lo primero el rediseño de los tres edificios, como le decía el diseño original incluía estos tres edificios todos eran para familias estándar, al final se decide hacer las readecuaciones para las familias numerosas y modificar tanto la huella del edificio como toda su contextualización esto también trajo que se realizarán entonces una serie de movimientos de tierras diferentes por qué los edificios al tener mayor huella y ya en la zona donde estaban ubicados se consideran que con las nuevas pruebas de suelo y demás que ya no eran tan recomendables desarrollarlos ahí y es entonces donde se decide pasarlos al otro lado. Entonces esto que implica rediseño edificios, movimientos de tierra, construcción de muros de contención diferente y un movimiento en toda la tubería sanitaria; está tubería sanitaria se decide remover porque en el diseño original pasaba por donde dejaron los albergues, ya no era factible tendríamos que nuevamente que remover a esas familias y como se estaba haciendo todo el diseño de los edificios y demás se consideró también la actualización de este y la optimización de este diseño en la tubería sanitaria. Son estas cuatro cosas lo que hace que tengamos nuevamente que presentar un rediseño en el APC , pero para poder presentar ese rediseño en el APC, primero hay que modificar el condominio actual y es entonces donde en el proceso de modificación del condominio actual surgen las consultas de las diferentes instituciones que en su momento dieron su permiso, pero que ahora por ejemplo bomberos dice no, es que cierto yo di los permisos en el 2015 pero ahora mí normativa cambio el edificio tiene que adecuarse y aunque ya esté construido y todo deberá adecuarse a la normativa actual. Bueno y con el AyA teníamos otros aspectos, pero ya eso fue subsanado y ahora estamos con la situación está del INVU que el INVU nos dice, parte de los requisitos de el, es el uso de suelo Y en el uso de suelo dice que hay la mitad de la finca en zona de protección y la otra en zona desarrollable y es entonces donde decimos sí, pero es que el Consejo Municipal autorizo la extensión de la trama y nos dio el permiso entonces estamos en esa situación. Con respecto al estado financiero este estado financiero eso lo de las obras constructivas, es decir, solo digamos el proceso de adjudicación con la empresa no sé están incluyendo todo la fase previa de diseño y anteproyecto con Casa Kosma, ni está tampoco incluido todos los gastos administrativos que se gana también la entidad autorizada en este proceso para que puedan ver efectivamente como están los incrementos con respecto a los contratos originales con respecto a grandes rasgos el proyecto en su fase de prefactibilidad costaba 2.311 millones en la fase de financiamiento o no objeción se actualizó a ¢3.356 millones y ya se han

aprobado ¢1.511 millones de obras adicionales esto representa un incremento en el alcance original del %45,03 esto únicamente a la fase constructiva correspondiente a la empresa y con respecto a los costos de esa fase constructiva de la entidad autorizada, tenemos que en la etapa de prefactibilidad eran ¢189.000.000 al momento de la no objeción se aprobaron ¢296.000.000 millones y ya se han autorizado ¢101 millones de horas extra lo que representa un % 34,11 con respecto al incremento del monto adjudicado.

En total han habido ¢1.600 millones para este proyecto en obras extra esto es importante tomarlo en consideración porque si se va a continuar con esta empresa para el desarrollo de esos tres edificios ya estaríamos llegando al 50% y volvemos a caer otra vez en toda esta discusión que teníamos para los proyectos en donde estamos llegando ya al 50% y que ya ustedes lo conocen. Con respecto al estado de las familias, tenemos 120 familias de 4 miembros o menos que ya están en comodato, 60 familias ocuparon 60 edificios en diciembre del 2019 y las otras 60 familias ocuparon los otros cinco edificios en abril en el 2020 y tenemos 36 familias que son las de 5 o más miembros de las cuales 14 viven en albergues dentro del terreno del proyecto7 familias viven todavía en sus ranchos, también dentro el proyecto, y hay 15 familias que viven en vivienda alquilada o con familiares. Las solicitudes pendientes en este momento ante la Junta Directiva. Tenemos dice en sesión de Junta Directiva del 30 de enero se presentó la solicitud que hizo la entidad autorizada para el pago de uso de generadores eléctricos al inicio del proyecto por un monto de ¢19 millones y un reconocimiento de utilidad y administración técnica de las órdenes de cambio 10, 18 y 24 previamente aprobados por un monto de ¢11 millones la Junta Directiva solicitó previo a emitir su reconocimiento la presentación de los antecedentes generales del proyecto los cuales se detallan en esta presentación eso es. Gracias.

Director Presidente: Muchas gracias.

Es un tema complejo también, aquí también tocamos los artículos 208, 209, el tema...

Sra. Salas Rodríguez: Sí es con la planta, pero como vieron, estamos ya al límite prácticamente 45%.

Director Carazo Campos: Yo tengo un comentario.

Director Presidente: Adelante don Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias, bueno el panorama me queda claro conociendo el proyecto a mí, los cobros estos de los generadores decía que era del 2018 creo que eran hasta 4 años si no me equivoco estaban cobrando por ahí.

Sra. Salas Rodríguez: No 4 años, no 4 meses.

Director Carazo Campos: Bueno 4 meses, 4 años.
Bueno, yo en algún momento lo dije en la en la sesión pasada y no lo vi en ningún lado ¿quién autorizo o quien autorizo?, ¿cuál fue sel fiscal que autorizó o si había algo que autorizaba el uso de los generados? eso fue mi consulta principal y que no venía la autorización como tal, o sea el respaldo y que porque 4 años después la cobran eso fue mi inquietud y es lo que no veo reflejado en ninguna parte del informe parece que el proyecto. Interesante conocerlo y ver todo, pero por lo menos para esa parte los generadores a mí me siguen quedando esa duda porque no veo en ningún lado 4 años después y si en el 2008 y lo tiraron 4 meses porque no los cobraron en esos 5 años ya mejor dicho en el 2023, y dónde está quién solicito, quién lo autorizo y todo lo demás esa fue mi pregunta y esa es mi inquietud, hoy la tengo todavía y a mí me gustaría saberlo, porque no viene ahí. Eso fue lo que yo pregunté y estaba en el acta pasada y no viene la respuesta entonces a mi si me gustaría verlo, porque fue lo que yo le pregunté a don Walter en su momento cuando estaba exponiendo, pero no viene hoy tampoco entonces, esa partida para mí sigue sin tener justificación, por lo menos que la respalde, es la que porque un proyecto de 2018 no sé o tendrá lo de Administración Técnica pendiente, porque y a que se refiere que vario en la utilidad de la administración técnica y dirección, si es un monto fijo que se mete dentro de un presupuesto y si se le hicieron adendas, si se lo hicieron obras extras, en cada obra extra cuando uno hace un presupuesto para cobrarlas en ese monto uno va incluyendo la utilidad, la administración y la dirección técnica siempre. Entonces ver hoy ¢11000000 cobrando después de que se le han hecho tantas adendas y tantos pagos de horas extras y demás me genera la duda, porque nos están cobrando y donde está la justificación de eso hoy todavía me queda la duda y me gustaría saberlo porque no me quedó claro, gracias.
Sra. Salas Rodríguez: Le voy a ceder la palabra a María para que le aclare las dudas don Marcos.
Sra. Segura Fernández: Don Marcos, esa orden de cambio de 2018 no había llegado al BANHVI, porque la Fundación había pedido un respaldo de las facturas a la empresa en su momento y ellos no se lo habían presentado a satisfacción entonces en aquel momento no hay un informe del Departamento Técnico diciéndole, diciendo si le rechazamos o avalamos estas órdenes de cambio. En el 2018 el inspector era Natalia Estrada y revisando la información no se hace mención nunca a ese tema puntual, si se hace mención de lo que yo les había comentado en la sesión anterior, respecto a los problemas que hubo con el estudio de ingeniería verdad que en noviembre del 2017 la Compañía Nacional de Fuerza y Luz había dicho que sí está vigente, pero después cuando empezaron la construcción

dijeron que no por la antigüedad. Se mencionó porque esto fue desde el 2014 se inició la tramitación y había iniciado en el APC cuando viene la empresa constructora posterior a la finalización de estas obras en el 2020 ellos vienen cobrando una serie de aspectos que nosotros no estábamos de acuerdo, se hicieron un montón de sesiones con la fundación, con el antiguo sugerente, con la Dirección Jurídica, FOSUVI etc. Dentro de lo que se acordó era darles la oportunidad de volver a presentar esa orden de cambio que en ningún momento le ha llegado al BANHVI, entonces la entidad autorizada dijo okey, sí me mandan los respaldos que yo les estoy pedí, volvemos a retomar esa orden de cambio entonces mandaron todas las facturas con fecha del 2018 toda la documentación de respaldo que ellos en su momento tenían y que no habían presentado completamente y la entidad autorizada dijo bueno si está justificable, se usó el equipo, ya me están pasando todos los insumos que yo ocupo para recomendar y llega el BANHVI como le digo fue parte de las negociaciones que se hicieron con la empresa tal vez la palabra correcta no es negociación si no revisiones de aspectos pendientes que ellos y podían tratar de reintegrarse entonces llega el BANHVI nosotros analizamos la analizamos, como dice usted del 2018, yo no estuve ahí para decirle ¿quién era la constructora y quién le había dado instrucción directamente?. Si ustedes lo que necesita es quién autorizo propiamente sería decirle a fundación si hubo una persona en particular que autorizo o rechazo o si fue que la constructora lo hizo por iniciativa propia o no, lo que pasa es que en ese momento el plazo era de 7 meses para la construcción 210 días. Aparte de todo eso de la historia porque están cobrando estos costos indirectos operativos por las modificaciones que hubo. Entonces, ellos sí están como muy apretados en tiempo, en plazo para construir las 7 torres, también por eso la premura de que, aunque no se tuviera el estudio de ingeniería se inició con la idea de que no iba a durar tanto la situación verdad modificaciones en todo el sistema eléctrico del proyecto realizar con todo el diseñador.

Director Presidente: Doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Le voy a proponer, que le diga a la empresa que nos explique porque hay toda una historia detrás de eso, porque uno está oyendo aquí en el BANHVI bueno, el BANHVI es otra cosa, bueno la autoridad autorizada no está, pero pagaron miles de cosas y mucha complejidad de atrasos para la empresa, lo conozco porque vinieron la vez pasada para hacer la presentación y había una serie de cosas que no pasaban. Yo nada más quería preguntar dos cositas, ¿cuándo fue que recibimos nosotros aquí en el Banco, estas solicitudes? esa es mi primera pregunta, cuanto tiempo tienen de estar aquí hasta que nos llegan a nosotros.

Sra. Segura Fernández: Este oficio, si no me equivoco es de diciembre digamos está solicitud propiamente de la orden de cambio enviada por la entidad autorizada, si no me equivoco es de noviembre, diciembre del año pasado, nosotros si lo atajamos rápido después de que se acordó. Las solicitudes si, de la empresa, si tiene mucho tiempo atrás que se ha venido revisando que sí que no, con criterio legal que es lo que procede con criterios legales, pero las órdenes de cambio propiamente podríamos revisar el informe anterior.

Directora Ulibarri Pernús: Obviamente aprobadas, obviamente autorizadas por la entidad, digo yo. Recuerdo porque toda esta tramitación es muy compleja porque como bien se dice esto, eran 13 edificios normales era la contratación original. Ellos ofrecieron 7 meses para para hacer eso que era un tiempo súper récord es una empresa bastante organizada y de hecho trabajaron con sus propios recursos por muchísimo tiempo y todo el asunto y de pronto en el camino alguien y el que se toma la decisión de que se cambien esos 13 edificios, y eso trae un montón de horas extras que yo quería decirle, los muros se cambiaron calles y todo aquí y allá, eso viene a impactar en el costo del proyecto que lo están viendo, cuando lo ponen ahí la parte esta que estamos pagando y demás, pero no, es que sí es cierto que el proyecto original costo tanto dinero, se está pagando, no sé cuánto 45 % extra para, no es porque es sobre las mismas obras tampoco tienen una parte es porque se hacen un montón de obras más que se cargan como extras, con dinero extra no sé si me doy a explicar. Entonces cuando uno dice el proyecto eran las 13, seguían las mismas 13 y ahora, ahora nos vienen a cobrar y estamos pagando, no sé cuánto. Tiene que ver porque se les pidieron muchísimos cambios en el proceso más esos muros que yo sinceramente no sé cuánto costaron, pero debieron haber costado un platal y sé que también se les cambiaron calles, se hicieron un montón de obras extras que están metidas dentro de ese monto, entonces mi pregunta es que ¿qué dice el INVU hoy?, porque en el pasado el INVU aprobó. Entiendo yo porque me metí un poco más profundamente a hablar con Casa Cosma y esta cosa para ver qué pasaba y es que claro no solo Casa Cosma sino que aquí me explican que cuando en aquella época cuando era la APC se aprobó tomaron el proyecto y se decía tal y tal y tal cosa corríjala pero ahí iba pero eso es cuando empezaba en la APC eso era así, claro, resulta que después cuándo venís con el proyecto de vuelta te dicen un momentito dónde están las dos condiciones que yo le pedí y Casa Cosma no había hecho nada. Entonces hubo que empezar porque hicieran esas cosas porque me acuerdo aquí de que se duró mucho para reaccionaran. Los atrasos muchos no son aplicables para la constructora para nada, son aplicables para todo el proceso que se dieron

aquí, aquí en un proyecto que es BANHVI, porque será entidad autorizada, pero el proyecto es BANHVI, es terreno del BANHVI, en una obra del BANHVI contratada por medio de una entidad autorizada. Entonces, al final de cuentas se vienen todas estas situaciones y hoy nos encontramos con un grupo de familias, donde estoy leyendo aquí que quince familias ya no están ahí o no sé cuánto que era lo lógico y otros están ahí esperando. Aquí tenemos por eso yo digo que aquí hay, es muy complicado porque aquí tenemos intervención en una época en que se dice hagamos los edificios con tres cuartos y aquí la Junta aprobó porque era lógico, quién se iba a imaginar que hacer tres cuartos significaba cambiar absolutamente todo y ni siquiera se tiene condominio hecho porque el condominio está originalmente en los diez edificios y hoy en día la gente está en comodato porque no se puede tener… no se puede formalizar a la gente o sea, sin ver todo esto todavía vemos que algunas familias están en comodato, el BANHVI sigue siendo el dueño de ese terreno y de todo lo que eso significa y todos los gastos que hayan ahí me imagino de agua, luz y todo el enredo. Entonces hay que entender, por eso a mí me gustaría si en su momento hubiera muchas dudas sobre la empresa que venga y nos cuenten con toda la historia también y toda la problemática que han enfrentado. Y además que esté empresa entiendo tiene más solicitudes por ahí tienen un montón de cosas. Creo que cuando teníamos a nuestro Subgerente anterior de operaciones también había llegado a diferentes acuerdos y ya no esta y ahora estamos otra vez en cero supongo yo. Mi pregunta es este, pero ya es más para Dago dos cositas: qué, ¿qué dice el INVU ahora? ya le mandamos una nota que, por cierto, hasta ahora yo no sé si tenemos que haberla mandado antes, pero hace poquito, la mandamos y si tenemos alguna respuesta porque era la Junta Directiva del INVU y tenemos a la ministra de Vivienda en la Junta Directiva del INVU Y tiene que tener mucho interés en que esto avance creería yo, segundo ¿Cuál es el rol del BANHVI en estos proyectos? cuál que se debería ser el rol porque obviamente es del BANHVI en proyectos que son terrenos suyos y todo lo que se gaste del subsidio y tiene un intermediario llamado ente autorizado qué hace el rol administrativo etcétera y tiene otro montón de cosas, qué niveles de supervisión tenemos, que tipos de controles hacemos, cuál es nuestra operación sistemática con estas entidades?, cada ¿cuánto nos reunimos y qué hacemos nosotros? porque este es un caso muy particular, pero no el único entonces, si tenemos alguna recomendación alguna normativa o algo, o están trabajando en este momento. **Director Presidente:** Entonces es ¿qué dice el INVU y qué hace el BANHVI en estos casos?

Sr. Hidalgo Cortés: Vamos a empezar por la segunda primero es BANHVI el propietario y

pues por supuesto que en este caso y en todos los casos mantenemos una comunicación con permanente con la entidad, eso no significa que no hay nada que mejorar pues por supuesto que lo hay. En este caso concreto debe tomarse en cuenta que es una situación extremadamente particular dónde en principio se cuenta con todos los permisos por lo que sea. Yo creo que no es momento para ver quien fallo lo cierto es que el proyecto tenía todos los permisos de constructivos y bueno estamos en ese rol doña Eloísa para definir el rol del Banco con relación a los proyectos de propiedad y de la institución, no hace falta tener normativa lo hay lo que hay que tener son ganas y en eso hemos estado y puedo decirlo en los 3 años que tengo una institución que en este caso concreto se ha trabajado incluso dándole seguimiento a cosas que no le corresponden a la institución por el origen de los problemas que tiene el proyecto y repito no es que no hay nada que mejorar por supuesto que lo hay, yo soy la más convencida de eso. Pero no ocupamos normativa de parte de las entidades yo creo que eso sería ponerse un poco burocrático, lo que se ocupa es ganas de que y con relación al INVU pues ya lo dijo María para que nos den la autorización correspondiente aprobando la nueva propuesta de diseño que se requiere uso de suelo y por lo tanto lo rechazaron, por eso presentamos hace 2 semanas un recurso de revisión y está en el INVU, claro que el INVU tienen toda la intención los jerarcas tanto del Ministerio de Vivienda como del INVU nos han dicho, analicemos, avancemos y tratemos de resolver. Ese recurso lo preparamos en conjunto la entidad autorizada y el Banco de hecho tuve que suscribirlo yo como representante del Banco y dueño del terreno y está presentado, entiendo que todavía está dentro del plazo correspondiente para respuesta, pero si ha habido interés de todas las partes para que se resuelva. Ahora vean, yo en este tipo de proyectos y como en todo siempre aquí hay lecciones aprendidas, cuando las cosas inician mal, terminan mal y esto es un ejemplo de igual otros que tenemos y aquí lo que uno se pregunta es porque razón a la hora de hacer la precalificación y la definición de la población objetivo no se diseñó como tenía que diseñarse; en su momento se toma la decisión del cambio y ahorita no voy a entrar en análisis de discusión de quién tomo la decisión, pensando en el bien común y en el bien superior de las familias. Y bueno, ante una situación que rebota y ahora tenemos que resolver, nosotros no podemos bajo ninguna circunstancia ahora decir dejemos esto aquí; tenemos obras de infraestructura invertidas tenemos un montón de dinero invertido ya lo han visto, y ahora tenemos que quemar nuestro último cartucho es que se resuelva el recurso de revisión caso contrario pues nos tocara ir a reubicar a esas 36 familias en algún lado y además evaluar desde el punto de vista legal que acciones tomar con relación a los recursos que ya están invertidos pero bueno,

esperemos que esto no sea necesario y que esto se pueda resolver. El hecho de que la marcha ha habido cambios en los profesionales que dirigieron el proyecto pues evidentemente nos atrasó mucho, cuando las condiciones cambiaron, ya buscar el profesional que tenía a cargo, la dirección técnica no era tan sencillo estando ya fuera de la organización y eso nos tocó a nosotros llevar el peso y perseguir y perseguir hasta que en conjunto con la entidad autorizada se logró principalmente para resolver lo del AyA y lo de Bomberos nos queda lo del INVU con este recurso de revisión que presentamos. Pero bueno, esa es la situación.

Director Presidente: Y no es solo el tema de la población si no el tema de la división del terreno también, la selección del terreno también esas cosas desde un principio.

Directora Ulibarri Pernús: Es que fue una donación. hay que investigar si la aceptamos o no.

Director Presidente: Donación o no José Rodolfo tiene la palabra.

Director Rojas Jiménez: Gracias, no, yo nada más tenía dos consultitas muy puntuales y es con respecto a lo que estaban hablando ahora te con los generadores y con todo esto que explicaban que era del 2018 yo quería consultar no sé si a las compañeras o a Erika si los cobros en un proyecto digamos prescriben o algo así tienen ciertos límites para presentarlos, por qué ahora son facturas del 2018 que se presentan yo entiendo que haya una intermediación entre el Banco y el desarrollador para presentar estas facturas, pero se pueden presentar si hoy llega un desarrollador y dice, mira es que yo en tal proyecto en el 2017 hice esto y aquí están las facturas y no las cobre, las puedo cobrar y nosotros vamos a analizar ay, sí, sí y las pagamos, eso se puede, qué tanto lapso se puede jugar con esos tiempos para pagar una factura con tanto tiempo de haberse llevado a cabo porque no se presentaron porque nunca presentaron la evidencia o no me acuerdo que fue lo que dijeron, qué tan legal es ahora que se pague eso, que si se puede no se puede o si prescribe ese pago y lo segundo es habiendo esto ya estamos llegando al 50% que era de lo hablábamos pero como decía doña Eloísa hubieron un montón de obras adicionales que no estaban dentro del contrato inicial porque no se hizo un contrato adicional si es que también taba debidamente justificado, si había las justificaciones técnicas legales para poder hacerlo porque no se aplicó el 209 desde un inicio o se describió el contrato que se tenía se generó uno nuevo como una alternativa porque todo se lo tratan de meter al 50 % para no tener que tomar esas otras figuras que también se pueden aplicar.

Director Presidente: Okey, vas a hablar de los pagos y del 208, 209.

Licda. Masís Calderón: En los pagos vamos a ver ese es un contrato digámoslo así de obra pública que la única diferencia era que entidad autorizada es un ente privado que no suben a SICOP porque es un ente privado entonces aplicábamos los principios de la administrativa en estos casos los plazos para hacer financiamientos adicionales o ajustes de precios incluso, el oferente tiene hasta un año para solicitar la liquidación del contrato incluso para pedir un reajuste de precios que no estuviese contemplado después del cierre de la entrega de las obras porque aplica lo que es la Ley General de Administración Pública, entonces en este caso primero está suspendido, esta vencido pero está suspendido, aquí hay un acuerdo de la Junta Directiva que suspendido la continuidad del contrato, entonces no está cerrado, no hay cierre técnico financiero y no hay liquidación durante todo este plazo pueden presentar las facturas y reitero incluso después de finalizado el contrato para pedir reajustes por variaciones en los precios y demás, tiene el referente la posibilidad para poder pedir un reajuste. En cuanto al 208, 209 acordémonos que el 209 regula el contrato y la obra terminada cuando el contrato está terminado y las obras concluidas en las condiciones que fue contratado originalmente y surgen elementos nuevos y ya el contrato esta ya terminado digamos que incluso podría ser no vencido, cerrado, entonces a partir de ese momento y surgen obras nuevas que realizar se aplica el 209 y se hace un contrato adicional, pero porque ese contrato principal ya termino. El 208 es para cuando usted esta antes del inicio de la ejecución de las obras o durante la ejecución por eso es por lo que aplicamos este 50 %.

Director Rojas Jiménez: Pero entonces ahora con eso, bueno vos decís que está suspendido el contrato (no está finalizado) y por eso pueden presentar estos ajustes en los precios, aunque tengan cinco o seis años de haberse hecho las obras, pero tampoco se puede aplicar el artículo 50, eh perdón el artículo 208 prácticamente, porque ya con esto y por lo que veo no va a solucionar el problema todo que viene. Entonces en este momento ¿qué pasa?, no podemos hacer un contrato adicional, no podemos aplicar el 209 porque entonces no se ha finalizado el contrato que va a pasar no hay recursos, no hay nada; ¿hay que prescindir el contrato o que hay que hacer?

Licda. Masís Calderón: Si, esto fue el análisis en la reunión que estuvimos hace poco con la Fundación, lo que nosotros estábamos indicando básicamente era eso que partiendo del hecho o sea hay que tener un análisis muy detallado en estudio costo, beneficio, que es lo más conveniente para la administración y obviamente para el administrado porque vamos a ver el hecho que un contrato este suspendido eso genera, igual no es que porque se suspenda no genere costos para el oferente la administración tiene que seguirle cubriendo

eso, entonces en esto yo decía en su momento de un análisis muy preliminar, del comentario de la reunión, que para mí lo más conveniente era resolver el contrato porque igual no sabemos tampoco cuánto tiempo más nos vamos a llevar en esto entonces que eso era lo más conveniente pero bueno, ya ahí se le pidió un criterio a la Asesoría Legal de la Fundación, para que haga su recomendación porque obviamente igual ellos son los que tienen el contrato con la constructora y demás pero, si eso es parte del análisis.

Director Rojas Jiménez: Ese tema, es un tema que hay que resolver.

Licda. Masís Calderón: Que hay que resolver dependiendo del resultado del recurso que se presentó al INVU porque es un recurso de revisión es revisión para que el INVU o la Junta Directiva reconsidere eso; si dice que no pues entonces ahí estamos, ahí tenemos que tomar decisiones por un asunto de fuerza mayor o más tenemos que analizar si entonces se resuelve, obviamente tenemos que resolver porque no hay otra forma y ahí ver las responsabilidades y los costos y las indemnizaciones que tengamos que pagarle a la empresa constructora, porque como reitero el contrato está suspendido hay un acuerdo que dice se suspende no hacemos nada porque tenemos que esperar a que se resuelva.

Director Rojas Jiménez: Pero también habría que ver ese análisis de que, bueno yo sé que no es de buscar quien es el culpable, pero también tenemos que ver si está justificado pagar una indemnización, si se disuelve el contrato porque habría que ver que fue el meollo del asunto para ver qué tan factible es pagar o no.

Licda. Masís Calderón: A no por supuesto y este caso don José Rodolfo el tema es que volvemos a lo mismo son principios son contratos totalmente diferentes de los contratos de financiamiento. En este caso la administración es la que propone el desarrollo de las obras y a esta empresa se le dice, no sé si tuvieron estudios preliminares o si ellos trabajaron sobre un diseño que fue contratado o previo; entonces obviamente el oferente está trabajando, partiendo de lo que nosotros le estamos dando y entonces hay ahí cierta responsabilidad. Reitero en ese momento habrá que hacer un análisis detallado porque obviamente desde el lado de la constructora ellos no van a decir no vamos a perder, vamos a perder siempre van a reclamar y ahí tendríamos que analizar, hacer un análisis legal y desde el punto de vista de proveeduría, legal y demás si aplica o no, pero eso será en otro momento.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita.

Director Presidente: Don Dagoberto acaba de pedir la palabra.

Sr. Hidalgo Cortés: Muy rápida, nada más mencionar que justamente la línea que señala don José Rodolfo en la última sección de seguimiento a este tema con la entidad le pedimos

que preparara de una vez un análisis técnico, jurídico con relación a la eventual decisión de resolver el contrato con todas las especificaciones con todo costo, beneficio y demás ya la entidad está trabajando en eso.

Director Presidente: Doña Eloísa

Directora Ulibarri Pernús: Dos cositas, resolver el contrato entiendo perfectamente lo que es, pero se resuelve si el INVU dice que no acepta pregunto primero y segundo como esos son tres edificios son totalmente diferentes, este es un nuevo contrato, esta es una nueva oferta de la empresa o como se maneja porque ya pasaron muchos años, están detenidos hace dos años este proyecto, entonces esos son tres edificios nuevos, ¿Cómo se procede ahí?

Sra. Segura Fernández: Bueno a nivel económico si hay plata, originalmente siempre hubo alcance para esos tres edificios, el contenido de esos tres edificios que no se construyó está. A nivel de contratación si tendría que ser doña Erika, pero digamos a nivel de fondos esa plata no se ha tocado y seria como dice usted una utilidad no percibida por ellos en caso de que cese el contrato, la obra faltante también.

Directora Ulibarri Pernús: No contestó.

Director Presidente: Hay perdón, Erika.

Licda. Masís Calderón: Si, ahí el tema también esta delicado porque incluso si en algún momento pensara en un contrato adicional, la condición del contrato adicional que ya no existe el problema es que por la nueva Ley de Contratación Administrativa no existe esa posibilidad y para estos efectos ahorita tendríamos que aplicar, o sea esa contratación si se hizo y según el transitorio podríamos seguir haciendo, pero de todas formas una de las condiciones que establece el contrato adicional es que lo costos sean los mismos y obviamente no nos van a cobrar lo mismo, él no va a cobrar va a decir que el costo del desarrollo de estos edificios va a cobrar los materiales y todo lo demás que se establecieron en aquel momento. Obviamente tiene que haber una presentación de un presupuesto nuevo porque los presupuestos son totalmente diferentes.

Director Presidente: Ahora si don Guillermo, disculpe.

Director Alvarado Herrera: Gracias solo quisiera hacer algunas observaciones, bueno primero una aclaración, este es un proyecto que originalmente era del IMAS, en un terreno IMAS con beneficiarios IMAS, cuando el IMAS ve o toman la decisión de que no querían seguir en procesos constructivos de vivienda entregaron sus propiedades en donación al Banco y de lo que recuerdo por lo menos un par de casos me dirá Legal si no o Mariela, dos terrenos estaban ya invadidos; incluso en este proceso de las Brisas que yo no sé cómo

habrá quedado en la lista original de beneficiarios fueron excluidas familias y se fueron a un proceso porque fueron desalojados de la propiedad para el proceso constructivo eso quería dejarlo claro porque don Roy pregunto o hizo un análisis. Voy al tema de la discusión legal vean yo señalé la vez pasada que debido a la tardanza del proceso de construcción en algún momento la administración trajo a conocimiento de Junta que un número de familia se había aumentado su número de núcleo familiar que ahora le correspondían a familias que le correspondían no dos cuartos si no tres y que recomendaban entonces que en proceso se construyera ya no con dos habitaciones si no con tres y esa fue la recomendación que vino por parte de la administración se aceptaba en el sentido que por supuesta familias numerosas como lo señala la normativa había que darles una vivienda digna de tres habitaciones lo que nunca se trajo a Junta era que significaba aumentar el volumen de estas estructuras, partíamos del hecho de que el edificio nada había que engrosarse, lastimosamente por la presentación que ustedes dieron, los edificios tuvieron que ser reubicados y se tuvo que hacer una huella más amplia con un cambio de diseño para que esos tres edificios entraran en materia de las tres habitaciones. En aquel momento no teníamos nosotros tampoco por parte de la administración la evaluación de lo que era el cambio, ni los costos y eso era ahora viéndolo en perspectiva eso era fundamental en el cambio el acuerdo creo que solo señalaba que aceptaba la recomendación de la administración siempre y cuando mantuvieran el costo por metro cuadrado; posteriormente cuando nos dimos cuenta de lo que fue cambiar los edificios ya los cambios se habían registrado al terreno y déjenme decirles que creo por el análisis que se llevaba la verdad es que desde esos tiempos se tuvo que evaluar cuales iban a ser los cambios reales del costo y qué significa eso en materia contractual porque lo que seguimos aprobando que creo que fue lo que nos metió en este callejón sin salida que habla legal es que fuimos aprobando, entonces un aumento del contrato a hoy es de un 44% entonces ya no nos prometía ir con este mismo contrato a la construcción de estos tres edificios, lo único es que las etapas posteriores después de los cambios fueron sin sacar los costos y sin reconocer el cambio de costos que teníamos fueron llevando el proyecto hasta un monto del 44 % que si ustedes se ponen a ver, yo por lo menos no recuerdo en ninguna parte que haya yo estado en el Estado que un contrato se haya aumentado en un 44% me imagino que para el MOPT no es nada irrazonable en donde yo he participado no, gracias.

Director Presidente:: Gracias don Guillermo.

¿Cuándo sería el plazo para el recurso de conciliación?

Licda. Masís Cañderón: Normalmente son diez días por lo que establece la norma, para contestar son diez días hábiles, pero de igual forma no es que porque contesten de forma posterior a este, podrían tomarse el tiempo que consideren conveniente. Nosotros la Asesoría Legal del BANHVI y de la fundación envió un correo al Asesor legal del INVU consultándole si el recurso le había sido asignado a ellos y que si podríamos conversar un poco del tema no nos han contestado para tratar de agilizar un poco, pero en principio son diez días.

Director Presidente: Muchas gracias, esperemos a ver que nos dice la Junta.

Continuamos, compañeros, compañeras. El punto tres.

****

3° <u>Presentación sobre el informe de la firma Inflection Finance. (Nelson Stratta)</u>

Director Presidente: Punto tres es una solicitud de inscripción del informe que solicitó el Fondo de Naciones Unidas de Costa Rica, que contrato a la firma del señor Nelson Stratta el cual lo tenemos hace algunos días entonces abro el micrófono para comentarios que tengan los miembros de Junta sobre el informe tengan a bien hacer algún comentario yo tengo algunos me gustaría darles la oportunidad

Director Alvarado Herrera: Yo también tengo comentarios del informe, pero si mas no me recuerdo habíamos solicitado a la Administración a que hiciera valoración de este y más bien yo quisiera empezar por ahí, para no ser redundante si es que tuviera puntos a considerar por la administración.

Sr. Hidalgo Cortés: Listo vamos a avanzar en la presentación vean como dijo el presidente de la Junta este análisis contratado por tenía como objetivo central, analizar la factibilidad, oportunidades, riesgos, alcances y relevancia de mecanismos financieros innovadores así se le denominó para aumentar los recursos disponibles para llevar a cabo el desarrollo de vivienda en Costa Rica, este estudio fue llevado a cabo por un equipo de trabajo liderado por el señor Nelson Stratta aquí en algún momento pues también vimos en una comparecencia ante la Comisión de Reforma del Estado que ha estado revisando varios proyectos incluso el que incluye al BANHVI, entonces tomamos el documento no se si podamos proyectarlo, tomamos el informe de don Nelson y se llevó a cabo un análisis básicamente que es el que vamos a ver a continuación donde resaltamos los aspectos más importantes de dicho informe y al mismo tiempo emitimos algunos comentarios, decisiones, con relación a los hallazgos a los que se hace referencia en el mismo. Bueno en esta

lamina lo que viene es un poco sobre los temas de forma quienes estuvimos, podemos avanzar a la siguiente y voy a pedirle a don Guillermo Bolaños que vaya haciendo el análisis, los comentarios y yo voy a profundizar en algunos puntos que me parecen que son importantes, adelante don Guillermo.

Sr. Bolaños Sandoval: Buenas tardes, efectivamente me di a la tarea de estudiar el informe, básicamente la estructura del informe está conformada por una introducción, habla del análisis del problema del foco y estudio de factibilidad como aspectos teóricos, habla de la situación del mercado de vivienda social ahí la visión de la demanda social y desde el lado de la demanda y desde el lado de la oferta, habla del sistema financiero nacional que son cosas generales, del BANHVI y sus programas de ahorro y préstamo y en el punto tres que creo que es ese el que vamos a profundizar, habla de los principales problemas identificados en este análisis y de los retos que ellos consideran que debe superarse y entonces ahí habla de la alta concentración de la oferta en pocos extractos, ingresos, falta de orientación territorial, el uso de recursos, incapacidad del sistema actual para resolver problemas, déficit de vivienda, costos de construcción de los proyectos financiados por el BANHVI y los sobrecostos que generaran la Banca del segundo piso por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda y después, pues habla de algunas posibles soluciones para dar factibilidad al diseño de un nuevo sistema y ahí lo que comenta es el uso de instrumentos más idóneos, que el uso de instrumentos más idóneos está condicionado a cambios estructurales en el funcionamiento del sistema, lo cual es cierto, o sea no es solamente lo que ellos proponen de aplicarlo inmediatamente si no que lleva una serie de pasos y aspectos por resolver y da algunos ejemplos de soluciones de instrumentos que puedan tener factibilidad de un nuevo esquema de financiamiento para soluciones de asentamientos, del uso de instrumentos estructurados de financiamiento para resolver las asimetrías de las expectativas de los usuarios y fondos de pensiones ejemplos de estructuración de deuda colaterizada, para resolver uso de viviendas de bajos ingresos y ejemplo de estructuración de una CDO, para resolver problemas de vivienda de ingresos medios, habla de unos próximos pasos para implementar los resultados de factibilidad, anexos algunos gráficos. Entonces, vamos a enfocarnos en los principales problemas identificados que nos toca más al Banco Hipotecario de la Vivienda, vendrán aspectos medulares que me parece importante resaltar, del lado izquierdo están los comentarios que se hacen de aspectos específicos y del lado derecho están nuestros comentarios o nuestras apreciaciones sobre lo que se indica, bueno, en primer lugar habla de una alta concentración de la oferta en pocos extractos de ingresos, el informe es bastante largo

entonces tratamos de sacar lo más importante para mejor análisis de parte de ustedes, habla ahí que aunque los dos extractos medios son más bajos concentran 46% de hogares reciben el 79% de los casos eso es verdad y casos de bono familiar de vivienda y el 7% de la inversión y en el 2021 se concretaron 9018 casos para esos cementos y los extractos más altos del tres en adelante que comprenden representan 2400 casos ellos, o sea aquí lo que se percibe es que ellos no ven bien digamos que se concentren los extractos bajos, bueno ahí hay que tomar en cuenta que la misión y visión del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del BAMHVI justamente llama la atención de los segmentos de menores ingresos son de recursos de subsidios y así esta contextualizado eso es lo que el Banco ha hecho durante todos los treinta y resto de años verdad, no considera la participación del BANHVI en la atención de familias de otros segmentos por medios de recursos FONAVI porque habla nada más del bono familiar, habla de los extractos bajos donde generalmente lo que se utiliza son artículo 59, sin embargo nosotros tenemos participación con recursos captados y canalizados a las entidades para colocar recursos por medio de FONAVI que atienden otro tipo de extractos bueno y los dos extractos de menores ingresos no tienen acceso a crédito de vivienda en el sistema bancario verdad eso es muy importante con las regulaciones que existen y la normas que tenemos actualmente ese tipo de familias no tendrían acceso a ninguna vivienda son núcleos cuyos ingresos totales familiares son menores a ¢565.000 y el subsidio es posiblemente la única de que ellos puedan acceder a una vivienda en el sistema actual y pues no considera el informe que un aporte importante, un porcentaje importante de familias hace un aporte importante por medio de otras, por ejemplo terrenos que en el 2022 alcanzo un 72% de los casos para atender los otros tipos de extractos anteriores a los que el menciona.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón Guillermo, si me permite voy ampliando algunas cosas, aquí tal vez esto lo que nos parece a nosotros es que definitivamente hay un desconocimiento general importante sobre lo que es el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda , como se conceptualizo, cuál es su misión, cuáles son sus objetivos, los objetivos están marcados y las conclusiones podrían estar erradas en parte y no erradas porque no es lo que se señala efectivamente es así, la construcción está en los extractos más bajos tampoco significa esto que no se puedan hacer otras cosas incluso hay un informe en aluna parte que concluye como relevante que el sistema requiere ser sometido a un proceso de restructuración, reforma o modernización también sobre el cual este Banco ha tomado algunos acuerdos y el segundo elemento importante no es que es tan sencillo decir que pongamos a estos beneficiarios a resolver su problema de vivienda con instrumentos

tradicionales de crédito cuando en nuestro país tenemos prácticamente 60% de informalidad de normativa prudencial que regula otorgamiento de crédito a las familias y tercero, la poca cultura del ahorro de manera que llegar a esa conclusión tan fría, nosotros consideramos que requiere un poco más de análisis y reitero no es que no se pueda hacer nada claro que se puede, hasta se pueden tomar algunas decisiones pero el hecho de que los recursos estén dirigidos a estos extractos no es una situación que uno pueda catalogar como buena o como mala simplemente es en cumplimiento de la misión de los objetivos que le son encomendados al sistema y responden a las condiciones financieras del mercado con la que este segmento de la población tiene que acceso al financiamiento.

Sr. Bolaños Sandoval: Bien, el otro tipo dice que falta orientación estratégica en el uso de los recursos, aquí habla de la medida territorial, número de proyectos, los recursos del FOSUVI llegan solamente al 60% de los cantones, proyectos de vivienda desarrollados al amparo del artículo 59 verdad que claramente se encuentran distribuidos en 49 de los 82 cantones y pues dice que según esa medida el instrumento solo cubriría un 60% del territorio nacional dejando esquiva a una gran cantidad de cantones a los que llega llama la atención por ejemplo bueno el impacto y alcance no se mide solo en función de los proyectos el FOSUVI es mucho más amplio hay proyectos y también hay casos individuales que llegan a todo el país es cierto que pueden abarcarse en algunos cantones, el Sistema Financiero Nacional tiene cobertura nacional eso es así y pues el presupuesto de recursos para vivienda de proyectos es el 40% y el 60%, son bonos ordinarios. Los bonos ordinarios están en todo el país y en todos los cantones y pues el bono ordinario realmente va acompañado de un crédito y un aporte de la familia con recursos económicos o con un terreno, y pues los beneficios del bono han tenido un impacto como les decía anteriormente a nivel nacional y una cobertura geográfica que abarca la totalidad de los cantones del país, llama la atención aquí por ejemplo se hace como una división, son 82 cantones están distribuidos en 49, entonces con estos 82 ya cubrimos el 60% del territorio nacional dando una idea de que los cantones tienen exactamente la misma medida y también la misma cantidad de problemas en cuanto a resolverlo lo cual eso obviamente no es así, si hubiésemos hecho un proyecto en cada uno de los 80 cantones estaríamos incumpliendo de acuerdo con esta lógica. De hecho, que este comentario no se sostiene por el análisis, se está cumpliendo con la misión, que él nos da y se cumple con proyectos y se otorga viviendas a las personas más necesitadas entonces no sé por qué. Hay incapacidad del sistema actual para resolver el sistema de déficit de viviendas entonces habla que el sistema actual no tiene la escala para resolver el déficit de vivienda, entonces habla ahí que

el déficit habitacional del 2021 fueron 168.000 viviendas, un déficit cuantitativo de 15.900 viviendas y un déficit cualitativo de 152.000 viviendas haciendo el cálculo dice como el más optimista el sistema duraría como 23 años para poder dar respuesta a las viviendas y si se asumiera que todo el déficit de las 168 fuera de las más bajas, del más bajo costo el FOSUVI tardaría unos 35 años. Bueno, aquí es importante resaltar que la atención ciudadana, es un tema país o sea no solo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incluye muchos actores y diversidad de personas no solamente el déficit por sí solo lo ha de resolver el Banco Hipotecario de la Vivienda el supuesto del que déficit total de que 168000 total requería vivienda nueva no es correcto, ya que solo las 15000 de ese cuantitativa requeriría vivienda nueva, evidente los otros 152000 son ampliaciones, reparaciones, mejoras, que no necesariamente tienen que hacer todas las casas nuevas, entonces el costo, las proyecciones que hace con ¢25.000.000 parejo para todas las familias, las 168 es una cifra que no está del todo ajustada a la realidad y lo otro es que el déficit, se supone que el Sistema Financiero Nacional aprenda, aporta se supone que Sistema Financiero aporte el 100% del costo de la vivienda los ¢25.000.000 cuando en realidad los casos de extrema, solamente en casos de extrema pobreza es donde se está aportando el 100% de esa solución, en los demás casos siempre ha aportes de las familias en el sentidos de aportan el terreno o un crédito y solo una parte como lo decía anteriormente requiere la solución. Hay elevados costos de la construcción de los proyectos financiados por el BANHVI, entonces el análisis de inversión del bono muestra aumentos de inversión realizada por el artículo 59 y los bonos ordinarios que se intensifica significativamente a partir del 2000, en ese momento no acompañado por un crecimiento profesional por la cantidad de casos que ha mostrado un comportamiento que tiene que ser constante y una tendencia clara de crecimiento y los costos han aumentado bastante por encima de la inflación en los dos últimos años, por encima del costo nominal en el mismo periodo. Bueno aquí es importante resaltar que los precios de terrenos corresponden a estudios de razonabilidad de mercado, que son realizados por profesionales y debidamente acreditados de las entidades autorizadas y ratificados luego por estudios de ingenieros del Banco. El 60% de subsidios que otorga el BANHVI corresponde a bonos ordinarios en donde por lo general, el beneficiario aporta el terreno o bien adquiere por medio de un crédito complementario el subsidio y el BANHVI no interviene en la compra de esos terrenos ni en sus costos que eso es muy importante tenerlo presente; el valor de la inversión está asociada a muchos factores incluidos el costo del terreno, la disponibilidad de servicios, infraestructura, planes reguladores etcétera.

Bueno habla también de elevados costos que los valores del mercado no le corresponden con realidad de la necesidad social, este problema es crítico en la GAM se deben encontrar soluciones a nivel municipal y nacional, costos de infraestructura no deben de ser cargados al Sistema Financiero Nacional de la Vivienda especialmente en asentamientos, tramitología del sistema encarece el costo significativamente y genera descontento, los tiempos de entrega de proyecto son largos y los costos de mantenimiento no se contabilizan en los cálculos del proyecto, luego hay problemas para pagar gastos comunes y mantener las viviendas en buen estado. Bueno aquí desconocemos los estudios técnicos que esos valores no corresponden a la realidad y aquí lo importante es resaltar que los valores del mercado los fija el mercado precisamente a través de la oferta y demanda y no tiene nada que ver con la necesidad social, los terrenos tienen un valor, se evalúan por profesionales externos y si es cierto pueden haber necesidades sociales, la oferta y demanda no hace distinción para asignar un terreno desde ese punto de vista, aunque haya la necesidad social.

Director Alvarado Herrera: No más bien entra a valorar el costo total sin considerar la separación entre el costo de la propiedad y el costo de la construcción y lo único que analiza es la inflación.

Sr. Bolaños Sandoval: Si existen mecanismos técnicos de elaboración de entidades autorizadas del BANHVI de costos si se pudiera llegar a que el ICE, el AyA y todas las municipalidades asuman los costos de infraestructura eso sería fabuloso evidentemente baja el costo de las construcciones, eso es totalmente cierto lo que pasa es que en este momento eso no se podría hacer, digamos dar como un hecho sino que eso es como un tema de resolver a futuro lo cual ojala se pudiera hacer, pero evidentemente el respaldo del que habla es muy razonable porque ellos tienen siguen cobrando los servicios por esas inversiones que hace el sector privado lo cual es muy razonable, de acuerdo a los tiempos de entrega de los proyectos son largos en buena medida por la tramitología de diferentes actores, eso es cierto y hay que trabajar en eso y no estamos de acuerdo en que los costos de mantenimiento de las viviendas o sea después de que se entrega todo encargarse de un proyecto y que más bien deberían ser asumidos por los beneficiarios una vez que se le entregue la vivienda. Habla sobre costo que genera el concepto de Banca de segundo piso y aquí entra a valorar básicamente lo que es FONAVI.

.**Director Presidente: ¿**Cuánto falta?.

Sr. Bolaños Sandoval: Poquitas.

Como cinco o siete, bueno esto es muy importante porque habla de los costos, dice que el costo del BANHVI es la tasa base más la que se le carga medio punto y que las entidades autorizadas cargan la tasa básica más 2.5 y que el beneficiaria tasa básica de 5 puntos y que si hay un sobrecosto de 8 y analizar la posibilidad de desarrollar ventanillas de comunicación directa con el beneficiario acción condiciones financieras más eficientes con ellos, habla que el BANHVI tuviera trato directo con los beneficiarios podría bajar significativamente en el área de los costos y en el área de pensiones competitiva y que en caso de seguir con el sistema actual revisar los costos operativos actuales del BANHVI, usar mecanismos más directos y otro que menciona ahí.

Sr. Hidalgo Cortés: Para hacerlo un poco más resumido, vean aquí el tema es que genera una confusión , entre lo que es Banca del segundo piso con los costos que esto puede implicar para el usuario final, aquí tal vez lo que deja de lado es lo siguiente: emite este análisis indica que el costo final para el cliente en casos de todas las entidades del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, no está afectado de manera importante por el financiamiento del Banco, puesto que el Banco es solo uno de los fundadores que tienen las entidades autorizadas es decir que el costo ponderado de los recursos de las entidades incluye lo que captan en ventanilla, lo que captan institucionalmente y cualquier otro instrumento de captación, este análisis parte erróneamente de pensar que solo los recursos del BANHVI solo son los que se trasladan al usuario al final, nosotros empezamos de manera significativa en la estructura global en financiamiento de las entidades, el segundo punto es que la condición de la Banca del segundo piso está dada por ley, si queremos interactuar con los clientes pues tenemos que ir primero a una justificación de la norma y entonces ya no seriamos una institución como esta. Por otro lado omite también aclarar que el Banco es una institución financiera que está regulada y que por lo tanto tiene una obligación, lograr un crecimiento de patrimonio aceptable con el fin de poder captar recursos y seguir colocando en el sistema.

Por otro lado, también es importante mencionar que hay una confusión también a lo largo del informe entre lo que son los costos para el usuario final haciendo una mezcla entre los recursos que se captan, lo que es incrementación financiera y el 2 % que ganan las entidades por el costo de gestión del bono familiar de la vivienda, entonces en este caso lo que nos parece es que a ese análisis le falta sustento técnico, nosotros lo hemos valorado, no hay forma posible de llegar a condiciones más favorables con la estructura que hoy tenemos por lo que pesa el financiamiento del BANHVI en los costos totales de estructura de captación de las entidades autorizadas y pensar que el 2% que se maneja

en el FOSUVI implica un costo que se traslada al cliente y también es una confusión que no se apega a la realidad, con lo cual nos parece que el análisis no solo esta confundido en cuanto como se compone, cual es la forma técnica de calcular las tasas de interés si no que deja por un lado fuera el FONAVI y lo mezclan en otras partes con las comisiones de administración de recursos.

Sr. Bolaños Sandoval: No, eso tal vez no voy a entrar mucho en esto se proponen algunas soluciones y mezclas de productos utilizando vehículos o estructuras financieras usadas a nivel internacional, que lo que hacen es combinar recursos del sector privado y aportes básicamente del BANHVI, una promoción bastante significativa, toman el bono, lo que dicen estas propuestas es no dar bono si no que el Banco aporte sus recursos para desarrollar proyectos mediante un vehiculó de esta naturaleza se reestructure un tipo de financiamiento a nivel bursátil que brinde bonos que se puedan vender en los mercados que puedan ser adquiridos por fondos de pensiones, inclusive que el Banco pueda asumir alguna parte de esos recursos, en realidad esto es viéndolo, lo que tenemos nosotros actualmente, nosotros tenemos bono crédito, lo único que habría que hacer para aplicar a qui a nivel de nosotros seria recuperar el bono, o sea si nosotros recuperamos el bono casi que es lo mismo que está planteando el con vehículos mucho más sofisticados y esto nosotros lo tenemos desde hace tiempo y lo tenemos en plan estratégico en el sentido de que recuperar el bono puede ser una alternativa muy viable, muy factible pero eso requiere reforma legal y mecanismos financieros.

Bueno, hay algunas cuestiones que surgen de esto, hay un cambio de estrategia, que MIVAH asuma algunas responsabilidades, algunas funciones específicas, de liderazgo eso no estamos en contra de eso, eso estamos de acuerdo. Hay un cambio dice cambio de modelo de gestión y negocio del BANHVI y que el BANHVI tiene un rol muy pasivo, con manos libres, no conoce a su cliente, subsidia propiedades y después que el Banco sea un Banco de buscar formas alternativas de canalizar recursos. Bueno aquí hay varios comentarios para no entrar uno por uno para no ahondar mucho pero el Banco, volvemos a lo mismo el Banco es un Banco de segundo piso verdad que atiende beneficiarios finales por medio de entidades autorizadas, no entendemos cuál es ese comentario de que no se conoce a los clientes, porque esto está definido por ley, un lugar y además el Banco conoce a cada de los clientes que se le ha otorgado el beneficio, el bono tiene expedientes y tiene información valiosísima de esos clientes. El Banco no subsidia propiedades, da un subsidio a las personas designadas por la ley, creo que eso es un punto importante y habla mucho de que el Banco, cambia la alternativa que tiene en este momento de generar utilidades

para crecer el patrimonio por un Banco que busque solución y en realidad un Banco de cualquiera que sea la naturaleza tiene siempre que tener el fortalecimiento patrimonial para poder crecer de otra forma no puede crecer , o sea va a llegar un momento más sí con los sistemas están proponiendo en financiar que el Banco asuma costos digamos con captaciones con costo, recursos para financiar a tasas 0 , a plazos de treinta años, entonces de eso más justifica el hecho de que el Banco tenga una fortaleza patrimonial para seguir creciendo y poder seguir prestando los servicios que tiene. Bueno hay cambio con los desarrolladores, pero no sé si paso esto muy rápido.

Director Presidente: Demos paso a la discusión

Sr. Bolaños Sandoval: En la etapa de discusión lo podemos ver y métricas de evaluación, que esto se puede analizar y pues aquí habla de los vehículos básicamente y tal vez no entremos a eso porque es más o menos lo resumí.

Director Presidente: Gracias. ¿Usted quisiera complementar algo don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Bueno, no lo primero que quisiera señalar y es que yo comprendo la preocupación de don Roy de que tenemos el tiempo estimado para cubrir los cinco temas, lo único que yo no estoy preocupado del tiempo, estoy preocupado por el análisis, entonces lo que quisiera saber es que si va a existir ese espacio para el análisis.

Director Presidente: ¿A qué se refiere don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Es que vean, cuando yo solicite se lo voy a explicar muy claramente y directamente, cuando yo solicite esto es porque a mí me asombraron que la Ministra fuera a la Comisión de Reforma del Estado y señalara casi que esto es el estudio que fundamente el proyecto de ley, así se interpretó don Roy, tanto así que la jefe de fracción del oficialismo ha señalado este estudio que talvez no era la impresión de ustedes yo no lo estoy señalando así, estoy señalando que yo comprendí que así se recibió, porque usted no va con un consultor y pide las explicaciones del caso, cuando incluso la jefa del oficialismo de la Asamblea en muchas de las discusiones señala este informe y por eso pedí que se trajera el informe porque yo discrepaba mucho de eso pero no tenía la verdad absoluta y para eso presente la moción y la acogió esta Junta de que la administración hiciera el análisis de este informe, y a hi es donde yo aspiro a que la administración tenga el tiempo y esta Junta para debatir el informe, pero yo comprendo que usted es un preocupado del tiempo, yo soy un preocupado del análisis, porque tenemos en el proyecto de ley en la Asamblea Legislativa el proyecto más importante que se ha discutido en esta Institución, pero sigo sin ver la oportunidad ni debatir el proyecto, ni debatir los alcances

que llevaron a este proyecto por lo menos lo que se dijo en la Asamblea Legislativa y entonces mejor pregunto si vamos a hacer el análisis o no lo vamos a hacer.

Director Presidente: ¿Don Guillermo, pero usted quiere analizar ahorita el proyecto de ley o lo del informe?

Director Alvarado Herrera: No, no estamos en el punto, yo lo tengo muy claro el punto de agenda dice, presentación sobre el informe impreso al final.

Bueno lo primero que quisiera señalar es que me sorprendió, voy a señalar que comparto el análisis ojalá no los den por escrito por lo menos yo si voy a pedirle a la Junta que este análisis me lo den por escrito, porque tiene sus consecuencias en la Asamblea Legislativa y yo por lo menos aspiro a que lo remitamos, lo importante es que en la Asamblea se conozcan las cosas, se discutan ahí en base a datos y al análisis de todas las partes, a eso no hay que tenerle miedo. Lo primero que me sorprendió es que este es un estudio de prefactibilidad, es decir que hay una fundamentación en base a un estudio de prefactibilidad y voy a leerlo que dice el mismo estudio; esta investigación es una primera evaluación de las inversiones generalmente se basan en datos secundarios que pueden recopilarse y elaborarse fácilmente. Cuando uno se pregunta dónde vienen las afirmaciones donde están sustentados los estudios de costos o los tema que afirma es en simplemente en base secundaria y ese es el primer tema que quiero dejar claro, es decir ya hay una sustentación de conclusiones en base a un estudio de prefactibilidad donde lo único que se analiza son datos o recopilaciones como ellos lo dicen de datos secundarios y no ordinarios; otras de las cosas que me sorprendió cuando hace el análisis y señala las soluciones propuestas pueden implementarse con las políticas y la institucionalidad existente, por un lado se señala que se ocupan de cambios estructurales en el sector vivienda y una del área de estudio de trabajo se señala las soluciones propuestas pueden implementarse con las políticas y la institucionalidad existente, pero para peores haciendo el análisis que ahora que ahora parcialmente lo dijo la administración por cosas de tiempo, uno señala también que las soluciones propuestas sin duda alguna cambian el marco legal del sector y principalmente del BANHVI, ese es un segundo aspecto que quisiera analizar aun cuando yo si voy a hacer un estudio de esto que presentare por escrito, aspiro hacerlo y lo remitiré también a la personas que conozco y que yo converso en la Asamblea Legislativa. Hay cosas impresionantes de lo que el gerente llamaba desconocimiento de lo que hacemos, este consultor y quienes lo acompañaron me extraña que hayan dos personas conocidas de este sistema tendré que preguntarles ¿cuáles fueron sus campos de acción? porque casi responsabilizan al BANHVI de lo único responsable de reducir el déficit habitacional y

al final el déficit habitacional lo desarrollan otras personas dentro de la sociedad y principalmente el sistema financiero, uno de los problemas más serios que tienen los costarricenses en todos los años de existencia del Sistema Financiero, es el costo financiero, precisamente si no hubiera habido el sistema que ha entrega más de 417.000 viviendas que eso significa una de cada cuatro casas construidas en el país, que después de la pandemia ha significado una de cada tres y nos hacen responsables del déficit habitacional pero lo peor es que cuando entran en el análisis vean las cosas contradictorias, se señala que según los estudios que se citan en el informe que es lo que se ha dedicado el Banco mayoritariamente ha otorgar una vivienda. En materia el déficit cuantitativo señala que son quince mil viviendas, el mayor grueso que son 152.000 de las 168.000 son porque ocupan mantenimiento, reparaciones ampliaciones, y no entran en el análisis entonces porque este país tiene déficit habitacional y porque este país tiene menos déficit cuantitativo y poner en tela de duda el sistema con esto a mí me parece cuando al menos yo no lo voy a permitir, no se los demás miembros yo no y por dicha aquí quienes participan en este sistema han tenido siempre voz y voto y ahora más que nunca me deja claro la maravillosa estrategia que tuvo quienes formularon el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda y aquí pusieron cuatro partes para poder desarrollar este sistema. Entra en un análisis de déficit habitacional por territorios cuando todo el informe señala más bien que los altos grados de pobreza están en las zonas rurales y no hacen ninguna clase de observación que al fin y al cabo como se señalaba en el informe de la administración ni si quiera saben cuál es la razón de ser del sistema y de donde venían los recursos y es que los recursos venían de FODESAF; FODESAF tenía una misión, era atender a las familias en pobreza, posteriormente más bien al sistema y parte del sector privado eleva el extracto hasta el sexto extracto, pero el sistema, la ley y su actuar está absolutamente claro que los recursos eran para atender las familias en pobreza y lamentablemente, en lugar de hacer el análisis de pobreza y ver lo que este sistema ha construido en las zonas rurales donde hay indicadores de desempleo mayores y de pobreza como lo dice el esquema, se van solo a señalar que al fin y al cabo solo estamos en 68 cantones y solo estamos , eh bueno no estamos en todo el país, aunque por supuesto no entra en el análisis ha donde han ido el resto de bonos individuales. Por supuesto, porque este es un análisis al final secundario de acto secundarios, hacen aseveraciones que me parecen que son falsas como cuando se dice las falencias legales del sistema no solo afectan al MIVAH si no también que generan duplicidad de funciones, incongruencias de roles con otras instituciones y se señalan que en el caso del BANHVI tenemos duplicidad de roles pero no se dice cuales, y se señala una

que dice, este es el caso por ejemplo el INVU que por la ley del sistema quedaría subordinado el BANHVI como una institución autorizada para operar no, no es que queda subordinada el BANHVI cuando el INVU ocupa recursos del sistema acude al Sistema Financiero porque es una entidad autorizada esto contradice la capacidad de rectoría en temas de desarrollo urbano y producción de viviendas que tiene el INVU y además desconoce iniciativas, programas de larga data que a veces incluso anteriores al propio BANHV, como los sistemas de ahorro y crédito volveremos con estos aspectos más adelante. Bueno aquí puedo seguir, pero veo a don Roy que ya está muy preocupado del tiempo.

Director Presidente: No yo también quiero participar.

Director Alvarado Herrera: Bueno como mis observaciones son muchas y como don Roy quiere participar y ojala habrán las autoridades del MIVAH un verdadero análisis en esta Institución tanto del proyecto como de este informe, porque el decreto vi que ya nos convocó la ministra a una reunión, el planteamiento de la solución es ir al crédito, en algunos instrumentos que incluso escapan del accionar del Poder Ejecutivo, como fundaciones, donaciones etc, escapa del análisis del costo operativo de las soluciones que dan aun cuando se refieren al costo, al alto costo que genera esto incluso señalan en algún momento que el costo operativo es alto con respecto a su programa y este es un cuadro que tiene a tenencia cual es la relación de costo administrativo por recursos, de programas y déjenme decirles si mal no me recuerdo don Dagoberto no sobrepasaba creo que el 3% pero para el señor Stratta y su equipo el costo administrativo del BANHVI es altísimo. Dice, sería apropiado revisar si se justifica los costos super activos actuales del BANHVI comparándolos con el volumen de recursos que administra y el número limitado de transacciones que realiza, entra analizar entonces el crédito y lo único que señala que hay que ir a las gestiones se eviten el riesgo del crédito y esto en esta institución ya lo sabíamos, incluso estaba en estudio de la administración en algún momento y vean lo que ha sido la reacción de la Asamblea Legislativa porque precisamente se ha señalado del bono familiar de vivienda se elimina y se va el subsidio y vayan a oír ustedes a la mayoría de fracciones lo que piensa sobre esto. Bueno termino entonces, voy a dar mis observaciones por escrito a este informe pero como estos informes fueron de recursos de una organización multilateral al que este país se conforma, yo creo que esta Institución tiene que señalarle absolutamente, no solo aclarar el informe si no que no puede nadie estar conforme con lo que se expuso si el objetivo era precisamente ver cosas innovadoras que se pudieran hacer

con respeto a mejor la accesibilidad de las familias necesitadas de vivienda de bono social, gracias.

Director Presidente: Muchas gracias, bueno vamos a ver voy a tomar yo la palabra, yo creo que este tipo de informes hay que tomarlos como lo que son, informes técnicos y hay que verlos siempre con una perspectiva objetiva de mejora, no puede ser que se va a tomar una posición defensiva y cuando llegan este tipo de estudios y como es un estudio técnico pues también es susceptible a hacer comparado con otros estudios técnicos y con otros informes técnicos cosa que, un poco quiero contarles hoy, creo que primero hay que hacer tema de contextualizar el informe, en efecto el informe es un trabajo que contrata el Fondo de las Naciones Unidas en Costa Rica, porque en el marco de las ODS, aquí me preguntaron que eran los ODS, Naciones Unidas analiza cuales son aquellos sectores, esos aspectos de los países en el que no se están llegando a las metas de los ODS, sobre todo en desarrollo sostenible. Esto quiere decir que no es insumo de carácter local es un insumo de carácter global, que se está realizando en otros países y que precisamente ha identificado la temática de la vivienda junto con otras como educación por ejemplo, transporte también, como temáticas que desde el punto de vista de política pública lo que está haciendo el país o no lo estamos logrando en función de los objetivos que se plantearon para el 2030 y hablan de otros informes internos les comento porque hace poquito MIDEPLAN arrojo los primeros resultados de una evaluación muy interesante que hizo de la atención del déficit habitacional para poblaciones de escasos recursos, que arroja resultados muy interesantes, algunos incluidos complementarios con este informe. Mi objetivo no es defender el informe de Naciones Unidas nada más ver ¿cuáles son las oportunidad de mejora que esta institución? y cualquier pues debería tomar en cuenta para su gestión, el primer tema que llega al informe es la falta de dirección estratégica en el usos de los recursos, es un postulado serio y precisamente habla un poco de lo que mencionaba don Guillermo Bolaños de los mapas de pobreza donde se veía que talvez no existía una distribución coherente entre donde históricamente el BANHVI ha entregado los subsidios y donde se concentra la pobreza por ejemplo, eso también se puede extrapolar por asentamientos informales, por ejemplo y habla de que solo en algunos cantones con porcentaje de pobreza se coincide con bonos otorgados, yo me di a la tarea de estudiar un poquito este tema porque bueno a veces soy un poquito escéptico de esos datos y me puse a analizar en los últimos diez años que coincide precisamente con la política nacional de vivienda de sectores humanos que si existe y que aquí se ha manifestado desconocimiento, si ha habido alguna congruencia por ejemplo entre los distritos donde dan más subsidios y

los distritos donde hay más déficit habitacional ahí se los puedo mostrar resulta que hay cinco en los que hay congruencia, si gusta se los puedo mostrar perfectamente no hay problema y la GAM por ejemplo no aparece, cuando el 40% del déficit habitacional se encuentra en la GAM y el 60% de las personas habitan en sectores informales están en la GAM y aquí hago un paréntesis en el perfil cuantitativo también hay viviendas que hay que sustituir completamente porque están en sectores informales casi 70.000, entonces vamos a ver, también hay cosas del informe que hay que revisar que no están correctas y cuando hablamos en el 2013 inicio de este análisis había 175 asentamientos informales y ahora tenemos 585 yo creo que talvez el tema no es señalar como negativo el hecho de que el subsidio se está enfocando en solo dos extractos los más bajos si no que estratégicamente no estaría ahí, en ese sentido por ejemplo MIDEPLAN en este estudio que hizo en conjunto con la UCR señala que dentro de la lógica de FOSUVI la ausencia de efectos e impactos claramente definidos le limita la posibilidad de emitir cuentas en cuanto a los aportes de esta intervención al mejoramiento del desarrollo urbano y en especial de las poblaciones vulnerabilidades y hace referencia a los objetivos de desarrollo sostenible y esto no es lo que el informe de Naciones Unidas y que a pesar de lo estratégico que podría ser el FOSUVI específicamente en extractos más bajos no hay una correspondencia entre lo que genera FOSUVI y los objetivos de desarrollo sostenible y que esa relación no se materializa en los planes estratégicos del Banco entonces vean que hay cierta coherencia en algunas cosas, yo digo que ese tipo de estudios hay que verlos como lo que son y también menciona MIDEPLAN y la UCR que si bien se identificó que Ministerio de Vivienda, eran sumos para la toma de decisiones y menciona la política 2013 para definir prioridades y estrategias del FOSUVI, la gobernanza del sector podría ser amenazada y así lo dice textualmente por ejercicios de poder por parte de los diferentes actores tanto públicos como privados que conforman el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, eso también lo menciona el informe de las Naciones Unidas, son informes si bien es cierto este año, pero no salieron al mismo tiempo. Volviendo al informe de las Naciones Unidas dice que a pesar de las directrices que se han emitido en su momento no se ha logado establecer una estrategia una priorización de la inversión de los recursos humanos de FOSUVI recuerden que es un tema que analiza FOSUVI según demanda que quiere decir eso, que ha tenido una predominancia a la oferta de actores, como las empresas desarrolladores constructoras, entonces que quiere decir esto que en otras palabras que al sistema lo direcciona la oferta y no la demanda, entonces esto no hay ninguna sorpresa y el crecimiento de los asentamientos informales también no corresponde a la demanda y la demanda quienes son

pues las familias. Y con respecto al direccionamiento estratégico de los recursos MIDEPLAN también señala que otra causa la constituye precisamente la manera en que se conforman por ejemplo los listados de la parte más baja de los sistemas, entonces bueno aquí hemos estado trabajando un poquito con el tema del SINERUVE, que nos tocó para poder apalear un poco esos aspectos que no están calzando tan bien. El segundo punto que menciona el informe de Naciones Unidas que creo es importante es precisamente la alta concentración de la oferta en pocos extractos, lo cual les decía antes en sí mismo no es un problema, el tema aquí es el impacto estratégico de esa concentración y si bien es cierto en principio puede considerarse en positivo no se están teniendo resultados de impacto ni en el déficit habitacional, ni en los asentamientos rurales, ni en los asentamientos informales que son distintos y otro aspecto que revela este dato es que la función bancaria de esta institución claramente no ha tenido un impacto significativo y aquí el mismo Dagoberto lo ha dicho o sea la participación del Banco en la cartera de crédito de las entidades es realmente muy poca y desde luego con esa participación es difícil, direccionar mejores parámetros para que las familias accedan a mejores costos de vivienda. El otro tema es la incapacidad del sistema para resolver el déficit habitacional y aquí coincido que no es solo del sistema, pero el sistema es clave para ese tipo de solución y la escala en efecto es un tema que debe verse y hablo escala en relación no solo la cantidad de viviendas que construye si no donde se construyen, sobre todo el provecho que se saca al recurso suelo. En el informe de Naciones Unidas se señala que veintitrés años se necesitaría con este ritmo que lleva para resolver el déficit si no naciera nadie más en este país, pues resulta que haciendo un cálculo también global pero específicamente en asentamientos informales y regulares sube a 40 años o sea eso es una realidad entonces yo pienso que más allá de tomar este tipo de cosas como criticas hay que tomarlas como son como insumos para poder mejorar y si es el caso plantear en forma de índole estructural y precisamente esa distribución o esa focalización en dos extractos al que más les favorece es al extracto de ingresos medios, sobre todo ingresos medios bajos, por eso no es de extrañar que en otros informes como el estado de la vivienda señalen constantemente que el deterioro de la parte habitacional llevaría 700000 viviendas y esa es una realidad . Ahora, en relación a los costos de construcción es otro tema que toca el informe, vamos a ver aquí lo hemos visto y lo hemos señalado y el informe señala que inclusive podríamos hablar de los costos BANHVI y los costos del sector construcción y este tiene mucho que ver y es muy interesante aquí con el modelo de proyecto que el sistema normalmente financia, normalmente aquí inclusive hemos llegado a financiar proyectos en que el porcentaje de

terreno con relación al proyecto llega hasta el 50 % y ustedes saben cuál es la media, la meta latina para un proyecto inmobiliario de lo que sea del 15 % al 18 % y eso tiene que ver por el tipo de proyecto que hacemos si es un terreno caro hay que sacarle provecho, porque si no nos va a costar el 60 % el 50 % hasta el 75 % del costo del proyecto y los más perjudicados con todo esto son las familias que no van a conseguir una solución habitacional en un terreno que pudo habérsele sacado muchísimo más y porque no hacemos eso porque simple y sencillamente no tenemos ninguna relación o no hemos querido estar en ninguna relación con la planificación formal con el desarrollo y el trámite territorial. Con el tema de los sobrecostos que genera la banca de segundo piso la verdad es que no voy a entra mucho si me parece que el Banco esto lo decía el Comité de Auditoría con las condiciones que tiene ahorita y con su naturaleza jurídica va a costar muchísimo incluso con proyectos de ley que tocan este tema ahorita poder decir clasificar sus fuentes de captación de recursos actualmente no tenemos ni participación de fondos de pensiones, emisión de bonos verdes o de carbono o titularización que es algo de los instrumentos que hemos mencionaban ahí, el endeudamiento externo que se nos ha increíblemente complicado y entonces en comité de auditoría normalmente vemos estados financieros que son inusualmente positivos, inusualmente positivos porque precisamente este Banco no ha podido diversificar sus extracto de captación, aquí realmente tengo mis dudas de que con la naturaleza jurídica que tiene va a lograrlo actualmente. Entonces bueno, no voy a continuar porque creo que he sido bastante concreto con los puntos hay más y al final lo que yo creo que los informes son lo que son fotografías, algunas tal vez más difusas, algunas talvez con mayor resolución, pero son fotografías que muestran una realidad y lo menos que podemos hacer ante este tipo de informes es mostrar resistencia a la autocrítica, hoy con relación al decreto y con relación a hoy he quedado un poco…

Alguien más tiene que exponer.

Director Alvarado Herrera: Bueno, esto del calificativo por lo menos yo no lo recibo yo he esperado por mucho tiempo que el MIVAH ejerza su papel de rector de la política pública y los establezca, los temas que aborda don Roy no ha sido tampoco de análisis de esta Institución aquí hemos debatido por muchos años, porque no logramos un mayor ritmo de poder entrarle, a los precarios y el mismo análisis del MIVAH nos ha llevado a la necesidad de elementos de política pública para lograrlo, tanto así que se emitió a la Asamblea Legislativa un proyecto de ley y como don Roy está en el análisis y me alegra que este en el análisis podemos agendar en esta Junta el análisis que hemos hecho tanto yo, como don Roy en materia de política pública, a mí me gustaría analizar ese tema porque la

responsabilidad no recae en el BANHVI como la han querido hacer ver, la responsabilidad cae, recae en quienes generan la política pública para logra el fin esta es una institución financiera y para peores y siempre lo señalo el Gobierno de la Republica en esta institución ha tenido sentadas a tres personas una de las cuales siempre ha recaído en el ministro, por ende el responsable de dictar política pública conjuntamente con el presidente de la república y hay ahí un aspecto de legalidad que yo no lo entiendo y dice que es así que un tercer ministro tiene que firmar por no estar constituido legalmente el Ministerio de Vivienda. En materia de abordaje de reparación, ampliación, obras etc. igual se ha debatido en esta institución genero incluso del MIVAH un estudio incluso para poder ver porque no logra el aparato financiero entrar al RAM, nunca hemos tenido los lineamientos del estudio porque conllevaba también cambios en materia normativa para poderle entrar al RAM y señalo las dos cosas porque aun cuando ustedes creen los constructores por supuesto bajo el esquema actual tienen que moverse para generar la oferta básicamente lo hacen porque no hay ninguna regulación de política pública que les permita ver ese tema porque aunque don Roy diga que existen yo quisiera ver dónde está la política pública.

Director Presidente: Se la puedo enseñar.

Director Alvarado Herrera: Si, si yo quiero verla entremos en el análisis convénzame usted de que estoy equivocado, yo he estado aquí ocho años conozco este sistema lo he estudiado, lo he andado, lo he visitado conozco las organizaciones privadas, comunitarias de los beneficiarios, vamos a ver si esa política pública si es que ha existido porque no se desarrolla, eso es lo importante de estas sesiones de Junta no venir a probar. Bueno yo sigo esperando del ministerio ese estudio que se realizó del tema del RAM para ver cómo hacemos yo quisiera ver el abordaje institucional del sector vivienda para que efectivamente logremos desarrollar una mejor focalización de los recursos, déjeme decirle que el tema don Roy también discutido en esta institución conllevo a la necesidad a desarrollar un instrumento termino el instrumento siendo el SINERUBE, y le llevó al MIVAH ocho años proponiéndole a esta Institución como era el instrumento y como lo íbamos a aplicar pero no es que la institución del sector privado no quiera entrar en este detalle es que al final no han encontrado política pública inclusive le voy a contar cuando se ha querido focalizar zonas de emergencia el MIVAH no se si usted estaba ahí pero por lo menos no era autoridad y no es un comentario que tenga que ver con usted devolvió ¢22.400.000.000 porque no logro instrumentalizar.

Director Presidente: El MIVAH no logro instrumentalizar.

Director Alvarado Herrera: Sí, era la secretaria técnica, entonces el problema tampoco no se aborda decir que esta institución es la responsable, incluso voy a comentar otra; estuvieron a cargo de un precario para un proyecto importantísimo que era la ampliación de la circunvalación norte, el precario se llamaba triangulo solidario en el MIVAH creo que ese proceso inicio diez años atrás sabe que paso cuando se empezó a construir el proyecto desalojaron a las familias. Entonces yo le voy a decir que, yo estaré encantado e incluso le propongo a esta Junta que en lugar de que no sesione los jueves sesione y que vea los puntos estratégicos y debatamos lo que don Roy nos decía hoy aquí porque lo importante es definir cómo mejorar y siempre van a contar con mi apoyo lo he dicho aquí, el hecho de que la política pública se pueda mejorar también, yo no descarto como lo dice don Roy en el primer punto de agenda que yo no vea cambios de la nueva política pública establecida por decreto lo que siempre velare es porque efectivamente tenga consideraciones técnicas y legales que lo sustenten y aquí no es encasillar en el no cambio, aquí no solo es encasillares que es el sistema, aquí no es encasillar es que son los privados son los que conducen la oferta empiecen a ver efectivamente o empecemos a ver todos donde está la problemática de que porque no hemos podido lograr los objetivos y cometidos que no solo usted señala y yo los comparto, si no que en esta institución han sido análisis,

Director Presidente: Dejemos hablar a doña Eloísa.

Director Alvarado Herrera: Si, yo no lo interrumpí don Roy no sea tan mal educado, que me parece falta de educación yo no lo interrumpí a usted, usted tomó todo el tiempo que quería, hice una acotación nada mas no le quiete el tiempo pero como usted es preocupado de los tiempos y no le gusta escuchar a los demás le quiero decir una cosa yo le tomó la palabra empecemos a analizar los jueves cada uno de esos temas, tráiganos a ver dónde está la política pública, tráiganos los informes y empecemos a ver entonces como mejoramos, gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Si, bueno yo soy también de la idea de que si hay ideas buenas perfecto, maravilloso pero siempre y cuando se basen en la realidad de las situaciones, si aquí lo estoy viendo claramente el análisis que hace este señor que no se quién es ni nada, es equivocado porque está analizando situaciones o realidades o un Banco que no es como lo visualizan y ni el sistema lo es y propone los consultores los consultores son así o sea tienen una idea y entonces de pronto la lanzan en el documento que está en frente o en otras cosas que no he hablado con la gente y hacen hasta propuestas que no son factibles implementar otras si pero lo que pasa es que este señor se basa en un análisis cerrado, hace un análisis donde dice que el Banco le toca hacer esto, aquello y que el sistema

aquello y lo otro y realmente está equivocado en muchísimas apreciaciones que él hace. En algunas de las propuestas que hace algunas son factibles vamos a ver algunas son factibles otras hay que analizar y uno siempre debe ser abierto a las nuevas ideas y a las cosas que uno puede dejar. Ahora que me preocupa que esto es un informe de la Naciones Unidas, esto no es que el señor le hizo un informe al ministerio y nosotros lo estamos conociendo aquí y quedo entre nosotros este es un informe público, es un análisis conocido por la gente en general hasta llevado a la Asamblea, en ese sentido yo si quiero que nosotros hagamos una comunicación a Naciones Unidas a quien corresponda en este tema y que le hagamos las aclaraciones del caso, porque si a mí me dicen que yo soy una mujer que hace X,Y y Z y yo no lo hago yo me devuelvo y le digo un momentito yo no soy así.

Directora Barrantes Castegnaro: Perdón el informe es oficial.

Directora Ulibarri Pernús: El de Naciones Unidas si es oficial, se ha visto en la Asamblea.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo sé que fue visto en la Asamblea, pero yo no lo vi con logo de Naciones Unidas.

Directora Ulibarri Pernús: Esta contratado por Naciones Unidas.

Directora Barrantes Castegnaro: Esta pagado por Naciones Unidas.

Directora Ulibarri Pernús:: A no, si esta pagado por Naciones Unidas que yo sepa ellos no lo hacen, siempre contrata todas esas cosas.

Si Naciones Unidas lo pago y lo contrato y obviamente no importa puede ser que las Naciones Unidas comparta o no comparte el informe eso no me preocupa a mi lo que me preocupa que es un documento que anda por todo lado y que nos pone a nosotros en un análisis que no es correcto y si a mí me dicen que lo que estoy haciendo es A y yo hago B me analizan que tengo que hacer C y no es así, no perdón señor un momentito está equivocado ese informe las cosas se hacen así y asa, así que nosotros debemos enviarle a Naciones Unidas y a quien contrato este informe y a quien sabe quién más verdad, la realidad de cómo estamos analizando y porque hay una serie de aseveraciones que hace este consultor que no son correctas, porque además, creo que el señor no se estudió bien esto o con quienes se reunió no le explicaron bien o no sabía de lo que estaba hablando y entonces no se reunió con gente que conociera bien el sistema o lo hizo muy rápido y hace una serie de conclusiones y aseveraciones incorrectas. Yo si pediría que nosotros tomemos un acuerdo para que hagamos un documento a quien corresponde no se eso diría al menos yo para efetos de decirle mire con respecto al informe del consultor tal y tal no compartimos esto por esto y por esto en el sentido de un análisis equivocado para después hacer propuestas que serán buenas o no, pero basándose en un análisis que no es correcto y yo

aquí soy y estoy en la Junta Directiva del Banco y estando aquí en el Banco yo no voy a permitir que digan que estamos perdidos en el espacio, nosotros estamos funcionando según la ley, según la normativa que podrá ser cambiable que quieren que seamos del primer bueno nos vamos a otra institución pero en este Banco no se juega puede hacer una serie de cosas que el señor está informando ni nos compete y ciertamente como dijo don Guillermo mucho de lo que habla ahí es de política pública o sea nosotros no podemos decir que se atiendan los precario en tales y tales condiciones si quisiéramos pero no, claro si queremos podemos decir vamos a hacer un plan de mejora en este país y vamos a tocar a todos los cantones si queremos porque nadie no los prohíbe, pero realmente eso es política pública eso se debe ver en otras instancias que no nos corresponde y si se viera como política pública nos deberían pagar y yo no solamente tengo cuatro años, cinco de estar en el sistema es que desde que nació el sistema estoy y yo recuerdo que en la época que a mí me tocaba ser desarrolladora y yo no sé Marco que llegara una directriz, mire hoy se van atender los sectores tales y tales porque les aseguro que si eso se dice los consultores se van a esos lugares se van a buscar tierra, clientes o lo que fuera y los presentan ellos no tienen ningún problema y cuando estamos viendo y ya lo notificaron, este es un análisis que se ha hecho muchas veces el gran área metropolitana no tiene bonos porque la tierra aquí es muy cara eso que significa que yo me pongo, que se está haciendo que para la gran área metropolitana zonas tiene que tener una lógica o una normativa o algo diferente a como estamos tratando cuando las tierras se consiguen muy económicas hay algo que diferenciar pero el bono es igualen todo el país no importa si el terreno vale más o menos, pero bueno eso es otra cosa, pero deberíamos nosotros en pensar que si vamos, podemos hacer muchas cosas en este Banco, podemos modificar, podemos hacer cambios y yo soy la primera que me encantaría que el RAM funcionara, por cierto me acuerdo Dago que vos tenías una propuesta para modificar el RAM, porque es un programa del Banco que puede ser modificado, me recuerdo que eran los porcentajes de imprevistos y otras cosas porque eso es lo que estaba pensando la gente para presentar el caso RAM. Entonces veamos, cuáles son las razones porque el plan no pega o un programa no pega, el ahorro bono crédito pues para mi es maravilloso ese programa, pero de pronto no les gusto a los desarrolladores. Ahora hay que pensar en cosas que nos puedan servir, pero no necesariamente lo que estamos haciendo es incorrecto, estamos haciendo lo que nos compete y podemos hacer más y podemos mejorar más yo estoy segura de que podemos mejorar en tiempos en programas en muchas cosas, pero si yo

pido que nosotros si contestemos esto porque me parece que esto nos dice que sos A y que habla mal de vos a lo divino, vamos adelante, no sé cómo será eso.

Contestemos esto.

Director Presidente: Okey antes de votar eso, don Rodolfo vos querías decir algo.

Directora Rojas Jiménez: No muy rápidamente nada más, bueno yo me leí el informe yo lo estuve analizando y entiendo las preocupaciones de todos sin embargo yo siento que también tenemos que empezar a generar un poco más de conciencia a que podemos tener esa alimentación de los informes, el informe está, pueden haber cosas malas no voy a decir que no pero también hay muchas cosas que identifique en el informe que ya sabíamos que ya los tenemos y puedo nombrar que aquí nos dice que hay una falta de orientación estratégica territorial en el uso de los recursos, también que hay que realizar mejoras en los sistemas de verificación y control de proyectos de eso se ha venido hablando muchísimas veces, me encanto la parte en que también los servicios públicos deben de ser financiados por las instituciones que les corresponde que no seamos nosotros hay tiempos de desarrollo de aprobación, entrega proyectos que son larguísimos se deja en evidencia la planificación urbana que hay en temas de proyectos, en desarrollo de proyectos de interés social y no solamente en estos temas sino que también pude identificar que no hay una visión de que los desarrollos de vivienda social estén orientados también al transporte o sea muchas veces le damos soluciones de vivienda a poblaciones en sistemas donde no hay ni siquiera un transporte público y entonces eso tenemos que mejorar y que hacer que la movilidad sea más efectiva, yo considero que estos informes no son tanto para ponernos a pensar quien ha hecho quien no ha hecho y empezar a sacar trapos sucios del pasado esto es algo que tenemos que tomar desde ahora y empezar a trabajarlo, hay mucho por hacer, como decían los compañeros podemos hacer política, podemos ejecutar política y si no nos corresponde podemos hacer propuestas de política también a los entes que correspondan si es el MIVAH, se va al MIVAH se les puede proponer o que ellos vengan, pero también hay y estoy viendo un divorcio grandísimo y esto no puede ser tenemos que mejorar la gobernanza de las instituciones, empezar a trabajar como sector no podemos vernos así no , no y me manda aquí ya no tenemos que trabajar en conjunto para que los proyectos salgan y para que el país salga, si no empezamos a trabajar en conjunto, mejorar esa gobernanza, mejorar esa comunicación, no estamos haciendo nada.

Director Alvarado Herrera: Siempre lo hemos hecho juntos.

Director Rojas Jiménez: Entonces, creo que deberíamos empezar a dejar de ver el pelo en la sopa si no más bien buscar soluciones de las cosas que estamos viendo y aprovechar

todos estos recursos para mejorar entonces de mi parte estoy con toda la disposición de poder trabajar, para hacer mejoras para buscar de la forma que se pueda solucionar, pero sí creo que debemos tener un poco más de apertura a recibir críticas.

Director Carazo Campos: Vea yo tengo varias cosas del informe, no va a dar tiempo, don Roy pero a mi si me gustaría en algún momento retomar y quitando el velo como dice José, en una sesión donde podamos aportar de todo esto lo bueno y también lo malo porque yo creo que hay cosas y que cuando yo lo leo y las conclusiones de él, cuando él dice dicen hay atrasos en los procedimientos y eso genera costos y esos costos si los lleva los proyectos, cuando uno ve el decreto y dice que tiene que ir al MIVAH por un proyecto entonces uno dice bueno algo no está ahí verdad, cuando dice que todos los proyectos son iguales y volves a pagar por otro proyecto, que el proyecto es igual y volvés a pagar todos los estudios y todo y ves que es el mismo, ahí tendríamos que analizar que podríamos hacer que política y que directrices podemos tomar cuando un proyecto es el mismo y existen planos y existe todo, yo creo que ver más los problemas deberíamos generar esa sesiones que venía diciendo y lo dije el otro día para trabajar en ese tipo de cosas. Por ejemplo, en el GAM que podemos hacer bueno la vez pasada aplicando el tema de los bubis que es un tema que se puede trabajar, reciclaje de edificios, hay varias alternativas, vayamos eliminando propuestas que no se pueden hacer porque hablan de que se está pagando terrenos que generan costo y demás, pero si vamos a pagar un terreno al GAM es carísimo y si nos vamos a desarrollar las zonas que realmente queremos es muy caro, entonces todo ese tipo de cosas tenemos que analizarlas y cuál es la estrategia que vamos a hacer para que al final los recursos realmente podamos alcanzar las metas y si hoy no las alcanzamos con todos los recortes y si nos vamos a hacer proyectos más caros cuantos nos alcanzaría estaríamos a un 20 %, 30% de loque hoy hacemos de ocho mil bonos pasaríamos a cinco mil, entonces yo creo compañeros que si es importante retomar ese tema y ver todo ese tipo de parámetros y entre todos y como dice José, pasarle al MIVAH nuestras ideas o a quien tenga que ver el tema de la política y ver hasta donde, que nos sirve igual que tramitados por la administración igual de este informe que se puede retomar y que no, como dice doña Eloísa si hay que contestar algo pues lo contestamos y lo que haya que retroalimentarnos pues retroalimentarnos, creo que ese es el tema y aquí estamos todos por una misma causa y ojala en algún momento podamos ver esto porque tengo aquí muchas que me gustaría que me enseñen.

Director Presidente: Doña Eloísa usted sería tan amable de repetir un poquito la solicitud para efectos de votación.

Directora Ulibarri Pernús: Si, yo loque propongo es que hagamos una nota a la instancia que corresponda a Naciones Unidas que fue la que contrato no se dirección tal o no sé quién de Naciones Unidas, que contrató este estudio que fue que pagó por el proyecto, que lo recibió, para indicarle cuáles son algunos aspectos que nosotros consideramos que están errados en el análisis que tiene que ver con el Banco obviamente.

Director Presidente: Así como un descargo.

Directora Ulibarri Pernús: Que nosotros no compartimos tal cosa.

Director Presidente: Don Guillermo

Director Alvarado Herrera: Yo estoy en acuerdo si efectivamente si este informe lo generó por solicitud de Naciones Unidas entonces quisiera nada más por loque me señala doña Lina que verifiquemos si efectivamente, don Roy dice que si, verifiquemos si efectivamente esto es demandado por Naciones Unidas y si es así yo creo también que hacerles las observaciones del caso, precisamente porque se refiere al Sistema de acuerdo, yo también presente mociones, aprobado en firme, gracias.

Director Presidente: Don Marcos.

Director Carazo Campos: Yo creo que si la administración cree pertinente que hay cosas en las que no están de acuerdo y que el Banco ha hecho por años y que no están estipuladas dentro de lo correcto hay que contestarlas así como debemos haberle contestado a la Contraloría que no lo hicimos, que no lo hemos hecho y que deberíamos hacerlo me parece que hay que responder cuando hay cosas como por lo menos dar nuestro mensaje si lo van a tomar en cuenta o no pero por lo menos nosotros decir que no estamos de acuerdo y también lo que este bueno tomarlo en cuenta para más cosas pero si sería bueno que la administración trabaje en eso y después que no lo traigan para verlo cuando hace la respuesta, pero estoy de acuerdo apoyar la moción de doña Eloísa.

Director Presidente: Doña Lina

Directora Barrantes Castegnaro: Yo también sin embargo quiero insistir que 25 años de trabajar en una ONG financiada por Naciones Unidas y tres años de trabajar directamente con Naciones Unidas que señalan que un informe que no tiene los logos con determinada rigurosidad, tal cosa va en esta parte todo eso se lo indican a uno cuando el informe es oficial, eso no es un informe oficial de Naciones Unidas, eso es un informe financiado por un UFA por no sé quién, un montón de instituciones y un grueso debe venir, viene de un fondo que ni siquiera tiene una agencia oficial de Naciones Unidas, UNICEF,UFA pero hay un fondo grande eso ni siquiera es una de las agencias de las Naciones Unidas, estoy 90% segura que esto no es un informe de las Naciones Unidas, pero estoy de acuerdo en que

se responda porque tal y como han dicho mis compañeros fue un informe que el Gobierno lo va a presentar a la Asamblea Legislativa y que en mucho fue el sustento de la argumentación y Roy estaba ahí en la comisión de argumentación para tener que presentar un proyecto que digo una vez más que esta en la puerta del cementerio el informe, el proyecto, pero sin embargo, nos ha venido haciendo mucho ruido, entonces yo estoy de acuerdo de que este informe, el documento de la Contraloría y los próximos informes que vengan que estén sustentados en falacia nosotros los respondamos. Así que Aprobado en firme.

Director Presidente: Yo lo voto en contra, me parece que en términos globales como lo expliqué el informe te revela cosas que inclusive el sistema ya conoce y hacerlo sería demostrar una incapacidad autocritica que es para nada adecuada, así que yo lo voto en contra.

Director Rojas Jiménez: Yo de igual forma lo voy a votar en contra por lo que expliqué, creo que incluso no está muy claro si fueron las Naciones Unidas, quienes lo hicieron, me parece que es un informe podemos extraer cosas positivas y trabajar con base en eso, pero bueno mi voto es en contra.

Directora Ulibarri Pernús:: Mi voto es a favor, quiero decirles claramente que a mí la crítica no me preocupa para nada cuando es correcta, la crítica en este caso está fundamentada en digamos datos equivocados , en apreciaciones equivocadas pues no me parece, me parece bien igual que si hay aspectos ahí y buenas recomendaciones pues veámoslas. Y lo otro a cuál institución si financio vos sabes Lina que aquí puede ser Naciones Unidas con plata de un montón, entonces pueden ser todas esas juntas es que me preocupa más todas estas que financiaron habrá que mandarle nuestra comunicación también para que quede claro porque todas recibieron este informe, así que voto obviamente que mandemos respuesta.

Director Presidente: Gracias doña Eloísa.

Don Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Nada más para terminar poque vean la discusión ha sido amplia, pero y quiero señalar algunas cosas al tema positivo del informe aquí yo discrepo un poquito con José Rodolfo en el sentido de que nos vemos como divorciados yo como representante de la administración puedo decir que por lo menos con los jerarcas de hoy del Ministerio de Vivienda porque hoy estamos hablando no existe un divorcio, y más bien hemos estado trabajando bastante de la mano aunque en muchas ocasiones no lo habíamos hecho lo que no significa que en algunas cosas no discrepemos por supuesto que somos equipo y en lo

técnico tenemos nosotros que dar nuestro criterio para la toma de decisiones y eso lo hemos conversando anteriormente, le repito que no hay un divorcio. Ahora con relación al informe propiamente hay cosas muy positivas que definitivamente uno comparte como por ejemplo la innovación en los instrumentos financieros es una tarea pendiente, importante del Banco tan es así que está en el plan estratégico no de ahora, eso tiene muchos años eso uno lo rescata. Segundo orientación más estratégica en cuanto a la pluralización de la población objetivo, esto tampoco es nuevo años de estarse trabajando en el sistema bueno ya hay iniciativas que por ahí se han impulsado, tercero todo lo que tiene que ver con el aprovechamiento del suelo totalmente claro aún más ustedes recuerdan la discusión del plan estratégico incorporamos algunas cosas más concretas a solicitud me parece del presidente de la Junta y ya teníamos nosotros algo también para aprovechar mejor el tema del suelo, alinear nuestros esfuerzos a la política, el ordenamiento territorial, urbanismo eso también es un tema que se puede rescatar, cuarto la orientación estratégica en cuanto a la definición o más bien la distribución de los recursos yo coincido totalmente en eso, ahora para hacer eso hay que ser muy finos en la política pública y la política pública se construye socializando, se construye con la gente y ese es un tema que tenemos que mejorar, es muy importante, quinto establecimiento de métricas para medir el impacto con el valor agregado, el valor público de lo que hacemos claro que tenemos oportunidad de mejorar y por ultimo todo lo que tiene que ver con procesos de eficiencia ese tema no es nuevo para el Banco tampoco está contenido en el plan y además hay acuerdos e incentivas que llevan a lo que es la modernización institucional. Ahora lo que uno no puede aceptar es que el informe se haga con un objetivo y se utilice para otro yo creo que ese es el punto donde hemos tenido alguna discrepancia porque cuando uno ve el informe uno dice claro el costo se puede mejorar pero el tema es cómo se utilizan vean en las organizaciones hay algo que casi nunca hablamos y es el riesgo de imagen y este tipo de cosas genera muchos problema de riesgo de imagen y genera ruido y ese tema es en el que nosotros debemos ser muy directos con base en criterio técnico en datos, en fundamentación yo desde la Administración y trabajando en equipo no tenemos objeción a las cosas buenas que tiene el entorno y así lo hemos hablado y lo he hablado aquí con los dos subgerentes que saben que hay muchas oportunidades pero hay algo que le cuesta a las instituciones y es caro cuesta levantarse, entonces debemos tener claro que si el sistema ha funcionado relativamente bien y ha hecho más cosas buenas que malas entonces la decisión es que hacemos con el sistema le cortamos la cabeza o lo fortalecemos a mí me parece que cuando las cosas han funcionado relativamente bien hay que enfocarse en mejorarlo y yo

creo que esa es la tarea que tenemos como administración y como Junta Directiva independientemente de lo que a nivel político se quiera.

Hemos visto muchos ejemplos por razón objetivo, tenemos que aplicarlo, tenemos que mejorarlo claro, hay que mejorar, ahora estábamos viendo lo del decreto claro que tenemos cosas buenas que tenemos que ir a hacer nos guste o no, el tema es como implementamos las cosas como las llevamos a la práctica y finalmente como han sido construidas, comunicadas y socializadas para que los que tenemos que ejecutar la política pública lo que nos toca lo hagamos bien y lo hagamos eficientemente , yo creo que esa es la, el reto que tenemos yo por lo menos, rescato cosas del informe yo participe en algunas reuniones con don Nelson, pero nunca para los fines que finalmente el incluso menciono aquí en la sesión eso no lo puedo compartir, también debo decir que le facilitamos alguna información pero hasta ahí nunca tuvimos el espacio para discutir, bueno el informe no era para eso finalmente. Así que en cuanto a lo positivo lo rescatamos y lo tenemos que trabajar hay mucho que hacer y el tema es como ponemos esto en práctica para sea ejecutado me parece.

Directora Ulibarri Pernús: Es una nota corriente, no compartimos esto, pero nos parece interesante algunas propuestas.

[De conformidad con el análisis realizado y con el voto negativo del Director Presidente y del Director Rojas Jiménez por las razones apuntadas, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta]

****

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

****

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 08-2023

DEL 09 DE FEBRERO DE 2023

ACUERDO N°1:

Instruir a la Gerencia General, para que de inmediato solicite información al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, y la remita a esta Junta Directiva, sobre el procedimiento seguido para atender, en lo que respecta al Decreto Nº43713-MP-MIVAH, lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración, para que, con base en lo expuesto en la presente sesión, prepare y someta a la consideración de esta Junta Directiva, una nota de descargo al informe elaborado por el señor Nelson Stratta, de la firma Inflection Finance.

Acuerdo por Mayoría.-

****