**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 13-2023**

**DEL 27 DE FEBRERO DE 2023**

**(Acta grabada en soporte digital)**

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

Asisten también los siguientes funcionarios: Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausentes con justificación: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

**********

**Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

1º. Discusión y aprobación de orden del día.

2º. Propuestas de los señores Directores.

3º. Solicitud de aprobación de 24 bonos extraordinarios individuales.

4º. Solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos para el proyecto Riojalandia.

5º. Solicitud de financiamiento adicional por aumento de precios y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Lotificación Miravalles II.

6º. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Montecristo II.

7º. Solicitud de asignación de recursos aportados por la Municipalidad y ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Parque La Libertad.

8º. Análisis de propuesta sobre el terreno del Proyecto Corralillo.

9º. Análisis del criterio de la Asesoría Legal sobre el 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".

10º. Propuesta de actualización de la Declaración del Apetito de Riesgos, correspondiente al período 2022.

**********

**1° <u>Discusión y aprobación de orden del día</u>**

**Directora Ulibarri Pernús:**¿Están de acuerdo con la agenda? no sé si tienen algún punto. Sí, por favor.

**Director Carazo Campos:** Yo quisiera, doña Eloísa, compañeros, que retomemos el tema de lo del decreto que quedamos en que tenemos que tomar un acuerdo y no lo hemos tomado; entonces, para que lo pongamos como un punto de agenda, el análisis de lo que doña Ericka nos había presentado, que eran tres opciones y que tal vez doña Ericka ahora nos la vuelva a retomar, las tres opciones y que tomemos un acuerdo con respecto a ese tema.

Y el otro punto es que Dagoberto la semana pasada nos dijo que Ericka nos iba a pasar los contratos, que tenían machotes, que había dos o algo así de las entidades para revisarlos, pero no llegaron y yo pensé que también los íbamos a ver, Dagoberto dijo que los íbamos a ver; uno, no llegaron los contratos para revisarlos y dos, no viene como punto.

Entonces para preguntarle a Ericka ¿qué pasó con el tema de los contratos de los machotes que nos iban a pasar y no los pasaron?

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, vamos a aprobar primero la agenda y después le pedimos a Ericka que nos aclare a fondo, pero, si…

**Directora Barrantes Castegnaro:** Yo no sé si no debiéramos poner los asuntos de los Directores un poquito más para arriba, porque ¿ustedes creen que nos dé tiempo de llegar a asuntos de los Directores?

**Directora Ulibarri Pernús:** No sé, pero si ustedes gustan cambiar el punto y poner Directores de primero y después pasamos a la solicitud y aprobación de los 24 bonos si

gustan, vamos con directores lo planteamos bastante rápido para que no duremos mucho en el tema.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, perfecto, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Entonces vendríamos con el segundo punto, Directores pospondríamos el tema del decreto que lo podríamos pasar después de los temas de FOSUVI, para no...Antes de la propuesta, o sea sería como punto ocho.

**Director Carazo Campos**: El nueve sería.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ajá, se acuerda y pasamos Directores en la novena punto. Por favor, los que estén de acuerdo.

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

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

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

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

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

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

**Directora Ulibarri Pernús:** Ah! perdonen, disculpen, disculpen, disculpen un minutito. Vamos a que Ericka nos conteste sí; el tema de los contratos por favor, que nos quedaron varios puntos sin aclarar.

**Sra. Masís Calderón:** Sí, gracias. Buenas tardes.

Sí, efectivamente. Bueno, los borradores estaban listos, desde cuando don Dagoberto mencionó la semana pasada que ya estaban listos, era porque yo efectivamente se los había pasado, la semana trans-anterior a él.

Sin embargo, le hicimos otras modificaciones en esa última semana y el martes de la semana pasada, se lo remití nuevamente a él y a don Walter con las observaciones, digamos con las incorporaciones propuestas por el anterior Subgerente de Operaciones y la incorporación de algunos acuerdos de Junta Directiva que habían sido tomados por ustedes y por la Junta anterior que no estaban.

Bueno, hasta donde yo entendí era yo, se lo remitía a don Dagoberto y don Dagoberto se los remitía a ustedes, porque en todo caso hay algunos elementos técnicos, digámoslo así, que tiene que definir la Subgerencia de Operaciones en cuanto a porcentajes de multa y demás.

Sin embargo, como le digo, aquí lo tengo, si ustedes gustan, yo igual lo remito y se lo expongo en este momento a don David, pero todavía no he tenido las observaciones de la parte administrativa.

**Director Carazo Campos:** Sí, bueno, la idea era más bien eso, que nosotros pudiéramos ir adelantando y viéndolo y analizándolo. Al final ustedes tienen que venir a presentarlo acá. Porque la idea es más bien que podamos revisarlo y tener consultas para cuando ustedes lo trajeran. Esa era la idea y eso fue lo que planteaba Dagoberto ese día, que nos lo pasaba al otro día, más bien que él dijo; mañana mismo lo tienen a primera hora y más bien, hasta el jueves lo vemos y no estaba. Entonces, a mí sí me gustaría tenerlos para poder revisarlos y ojalá el jueves poder tenerlos, estarlo viendo en sesión.

**Sra. Calderón Masís:** Yo se lo acabo de pasar en este momento don David, los dos modelos. El modelo del contrato de obra determinada y el contrato de administración de recursos. Como le digo, ahí hay aspectos que están en blanco.

Porque no lo puedo definir yo, a falta de qué me lo defina la Administración. Esto está desde el martes de la semana pasada, yo sé que don Dagoberto el martes me dijo; yo ya lo voy a pasar, yo le dije; ya se lo remití, sí porque yo quedé de pasárselos a la Junta a más tardar el miércoles; entonces no lo voy a pasar, pero ya ahí sí desconozco, porque me imagino que estuvieron en gira y todo lo demás; ahí si está.

Lo único que no, para aclaración, los modelos que se están pasando es el de administración de recursos y el modelo de obra determinada para proyectos de financiamiento, porque los contratos ahora para tenerlos BANHVI o uno colectivo ya no van a salir de nosotros; ya eso sale de SICOP.

Entonces eso ya no es, o sea, el contrato va a ser tal cual está el cartel definido. Entonces sí tendríamos que definir igual, estamos trabajando con don Walter en la ruta, porque el contrato de administración de recursos entre el BANHVI-entidad autorizada se va a seguir suscribiendo.

Pero ya el contrato que normalmente nosotros revisábamos, que suscribió la entidad autorizada con el consultor, ya ese no, porque ya eso lo hace SICOP en la plataforma.

**Directora Ulibarri Pernús**: Perdón, nada más una pregunta ¿SICOP lo hace alguien?, o sea será por medio de SICOP que se presenta, el documento como tal que se presenta por SICOP alguien lo tiene que redactar.

**Sra. Calderón Masís:** El contrato no, es que en SICOP no se hace contrato. El contrato es la…, o sea, vamos a ver, es una plataforma, es un formulario, formulario, formulario y no hay ningún documento donde usted llega y diga voy a bajar el contrato como nosotros estamos acostumbrados.

**Directora Ulibarri Pernús:** Estoy de acuerdo.

**Sra. Calderón Masís:** O sea, el pliego de condiciones, es básicamente el cartel, y el pliego de condiciones es el que se estará trabajando a como siempre se ha trabajado; la entidad autorizada propone el pliego de condiciones, lo remite a la parte técnica, técnica revisa el cartel lo que corresponde, técnico, legal lo que corresponde legal y ahora necesariamente tiene que estar la participación del área de proveeduría de la entidad autorizada y el área de proveeduría del BANHVI.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, bueno, eso será otro decreto así; y seguro de entender que esos documentos de todas maneras, que aquí debe conocerse su relación. Claro que los términos y los temas de todas esas contrataciones, las pone el Banco con la entidad.

No es que la entidad inventa los términos para el proyecto de cada una, sino que hay una serie de reglas de juego que son las mismas y dependiendo del proyecto pues variarán cantidades o ciertas condiciones, etcétera más técnicas, pero las partes legales del contrato; casi estoy segura de que serán conocidas y enviadas dadas por el Banco, a las entidades para que estos sean los contratos que ellos manejen con los consultores; casi estoy segura.

Pero bueno, realmente es un tema que sí me gustaría que toquemos, porque si somos también que el Banco no tenga ninguna relación con las contrataciones estas, me sonaría un poco extraño, más que son terrenos BANHVI, pero con respecto al tema, primero lo que hacemos es que entonces David, no las envía.

**Sr. López Pacheco:** Ya se los envié, sí.

**Directora Ulibarri Pernús:** Y yo propondría que ese es un tema del jueves.

Entonces en la agenda el jueves que tendremos la sesión, pues incorporemos desde ya ese tema para verlo ahí y que digamos ojalá mañana podemos tener enviados esos documentos y ya por lo menos tener algún conocimiento y el jueves nos explican con detalles. Seguimos perdón Lina ahora sí, por favor.

**********

**2° <u>Propuestas de los señores Directores</u>**

**Directora Barrantes Castegnaro:** Sí. Hace algunos días habíamos planteado aquí en esta Junta, el atraso que había en los pagos a diferentes empresas que nos habían dicho que no, que eran Dago dijo que no, que eran solamente cuatro empresas.

Yo supe que sobre eso les pagaron a las empresas de las que nosotros estábamos hablando Marco y yo; les pagaron al día siguiente, lo cual a mí no deja de molestarme

porque los pagos el Banco los debiera hacer porque le corresponde hacerlo; y no porque algún miembro de Junta Directiva plantea que haya que hacerlo y presiona para que se pague.

Quedaron de presentarnos un informe sobre lo que estaba pasando con esos pagos, que no nos lo que no nos lo pasaron. Nos dijeron en la Junta del jueves se los pasamos del lunes se los vamos a pasar, nos no lo pasaron.

Y ahora tenemos una nota de Davivienda que nos la envían a la Junta Directiva, de la cual yo quisiera alguna explicación, porque habla de la cantidad de veces que se ha ordenado que esta Junta, ha ordenado proceder a pago y no se les está pagando el dinero que se les adeuda tampoco y entonces mi preocupación nos volvemos a la del origen.

Si nosotros no nos enteramos por alguna casualidad o porque una empresa se queja frente a nosotros, yo a mí me da una gran inseguridad saber qué es lo que realmente está sucediendo con los empresarios; los cuales ya sabemos, tienen condiciones muy difíciles, tienen muchos atrasos, su situación es muy complicada, no se les paga, o al menos algunos de nosotros consideramos en esta Junta, que no se les paga el esfuerzo que hacen como se les debiera pagar y que lo que les pagamos es muy poco.

Pero y entonces, yo me devuelvo a que yo quisiera tener una explicación de lo que está pasando con los pagos, muchas gracias.

**Director Carazo Campos:** No, era sobre lo mismo, era sobre ese mismo tema que ahora, disculpa, gracias.

Yo creo que abonando lo que dice doña Lina y esa nota que conocemos de Coocique y Coopenae, creo que son las entidades, ya son desde 2021, casos que están y que ahora tal vez podemos consultar allá afuera también, casos que no se han formalizado y que hoy en día no se han pagado y yo creo que esa nota ya está por acá en no sé si ya llegó a la secretaría, pero ellos la enviaron y de que a nosotros nos gustaría saber, como dice Lina, ¿Qué está pasando? Porque año y resto después que no haya pagos de casos individuales o proyectos que los pagos se atrasan. Entonces Dagoberto dijo la semana pasada que él nos iba a traer un informe de eso, y que iba a ver como estaba el asunto.

**Directora Barrantes Castegnaro:** La semana antepasada.

**Director Carazo Campos**: La semana antepasada. Y con esto si es un caso totalmente individual, este de Davivienda que es con COOCIQUE y COOPENAE, que son como 80 casos, si no me equivoco; por ahí andan de casos indígenas, que vienen desde 2021.

Entonces, este, don Walter, don Guillermo, sería bueno, yo creo que don Walter ya tiene un poco de conocimientos de eso, que a mí sí me gustaría, que tienen tanto tiempo que eso lo resolvamos con prontitud y ojalá que el próximo jueves estemos viendo esos casos, porque si ya FOSUVI los tenía y ya sabía cómo estaban. O sea, a mí me extraña sobremanera que hoy digamos no se hizo lo del IVA cuando nosotros tomamos un acuerdo en diciembre de que el IVA se hiciera a todos los casos, que se aplicarán hasta el 13 si fuera el caso, para que no estuvieran viniendo aquí a cada rato.

Y eso fue un acuerdo que tomamos en diciembre nosotros y que hoy diga que esos casos por asunto IVA, no se han emitido. Entonces, don Walter en ese sentido que dice doña Lina, pues es sobre el mismo tema.

**Directora Ulibarri Pernús:** Dos cositas, quería saber si esta nota yo, a usted, no la recuerdo haber visto la nota de Davivienda exponiendo las situaciones de los casos indígenas sin formalizar; entiendo yo.

**Sr. López Pacheco:** Sí señora.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿Usted la tiene?

La podemos buscar, perfecto, es que no me parece haberla visto, pero bueno. Porque no la… es que cuando la vi, no sé.

**Sr. López Pacheco:** No, porque si llegó el viernes, no está en la de hoy, pero sino sí.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿Nos cuentan un poco qué está pasando con el tema de desembolsos, porque estamos con el modelo anterior y también quizás Guillermo nos ayudas por favor?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, buenas tardes. El jueves vamos a tener ya en detalle los motivos por los cuales algunos desembolsos han sufrido atrasos.

La gran mayoría han sido por incumplimientos, digamos, o morosidad o por otro tipo de situaciones que se dan normales y por eso se han atrasado en algunos días. Pero igual el jueves en detalle le vamos a pasar la tabla actualizada.

Ya me han pasado a mí una tabla, pero la vamos a actualizar a la fecha de corte a hoy.

Con respecto al procedimiento de desembolso, ya se va a mandar una nota para el 15 de marzo, ya se le está comunicando. Ya he ido comunicando informalmente a las entidades que, a partir del 15 de marzo, ya deben tener implementados sus procedimientos de desembolso.

Y ya se les va a trasladar o enteramente a ellos la responsabilidad de seguir haciendo los desembolsos para tratar de ir aligerando digamos los procesos como tal y como habían quedado en acuerdo en diciembre.

Esto porque ellos mismos nos solicitaron aclaraciones. Hicimos un par de sesiones de trabajo con varias entidades autorizadas y nos solicitaron un poquito más de tiempo para poder implementar los procesos. Pero ya nosotros les dijimos que para el 15 de marzo es la fecha máxima, ya para que ellos inicien ya con sus procesos de desembolsos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Eso con el procedimiento nuevo que tenemos para con respecto a los casos que nos están planteando de casos aprobados desde 2021, que no estén desembolsados, no lo han desembolsado, ¿conoce otro caso aún estudiado?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Como le digo ahí tal vez ver los casos individuales, digamos como para casos individuales en el sentido específico para poderlos aclarar.

Yo el jueves lo que voy a hacer es presentarles a ustedes un real panorama total, general de todos los casos, ¿por qué ha habido atrasos? ¿cuántos días han sido de atrasos y por qué han sido el atraso? Digamos esa es la idea para que ustedes entiendan digamos cómo se ha estado trabajando el asunto de desembolsos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo espero que haya una muy buena razón, porque le cuento una cosa; que casos aprobados desde 2021, que son los indígenas, los recuerdo, ahora que estaban viendo, los recuerdo que seis yo ni recuerdo se acuerdan la aprobación de esos casos, que no se hayan girado, que no se hayan formalizado; supongo yo.

O sea, no me da, no me encuentro ninguna razón caso posible para que eso haya sucedido. Entonces a mí me parece que ahí debe haber algo diferente. Pero bueno, usted nos traerá las razones de esos atrasos que realmente sorprenden, verdad. Sí, Mariana.

**Directora Grillo Espinoza:** Yo nada más quería pedir, tal vez Walter, ¿si pudiésemos ver el proyecto de Santa Fe? Hace, bueno, no sé, más de un mes, he pedido ver para ver cómo le damos seguimiento. Entonces me gustaría verlo prontamente eso sería. Gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuánto cree usted Walter que nos pueda presentar este proyecto?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Santa Fe, no sé, como fecha máxima para tal vez de hoy en ocho, entonces se lo podemos presentar.

**Directora Ulibarri Pernús:** Lunes próximo, para ponerlo de una vez en agenda. Guillermo usted nos puede contar alguito de desembolsos, cuéntenos un poquito para ver cómo van.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, conforme lo señaló Walter, para la aplicación del nuevo procedimiento que esto en buena medida va a reducir considerablemente la cantidad de trámites de aquí internamente y se va a contactar a la entidad, para agilizar todos los pagos a los constructores.

De igualmente eso como ya lo hemos comentado en su oportunidad, pues eso va a tener un efecto muy positivo en los desarrolladores, inclusive en el desarrollo del mismo proyecto para desembolsar aquí en una forma oportuna y sin que se den estas trabas.

Porque el trámite que tenemos acá es bastante. Son bastantes los trámites que se hacen, o sea hacerse no solamente de proyectos; sino de casos individuales y todo y eso de alguna forma, pues no permite que el desembolso sea lo más ágil al reproceso.

Con este procedimiento que como decía Walter, vamos a tenerlo a partir de ya de marzo y estamos tramitando todos los casos que entren nuevos, que van a entrar con este nuevo esquema.

**Directora Ulibarri Pernús:** Y la última pregunta mía, ahora que usted dice casos nuevos, entonces me pongo a pensar en todos los casos que no son nuevos ¿quedan con el sistema viejo?

**Sr. Bolaños Sandoval:** No.

**Directora Ulibarri Pernús:** No, ah bueno.

**Sr. Bolaños Sandoval:** No.

**Directora Ulibarri Pernús:** Es que me preocupa mucho porque hay casos.

**Sr. Bolaños Sandoval:** No.

**Directora Ulibarri Pernús:** No tan nuevos pero que, no sé. ¿De qué año en adelante estamos hablando que los desembolsos lo harán las entidades?

**Sr. Bolaños Sandoval:** Sí.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, señor.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, yo le dije nuevos, porque efectivamente todos los nuevos van a entrar por este esquema. Y los viejos, estamos analizando para ver porque hay unos que ya van a terminar también.

Entonces no tiene mayor implicación si lo que ya las entidades tengan, digamos, que falte un tiempo adecuado para poder hacer el cambio, de acuerdo con el avance del proyecto también se pueden readecuar. Vamos a ir incorporándolos en el tiempo.

**Sra. Masís Calderón:** De acuerdo. En esos casos tendríamos que hacer una adenda a los contratos, porque en los contratos si está señalado que nosotros hacemos los desembolsos en la cuenta que asigne el consultor. Entonces, para que también la Administración al traernos el informe a cuáles se va a continuar y cuáles no, para hacer las adendas y que no haya un problema judicial posteriormente.

**Directora Ulibarri Pernús:** Bien.

**Director Carazo Campos:** Yo quería nada más recordarle a don Walter que lo tenga presente y que lo dijo Dagoberto también que lo vimos el jueves pasado, que quede para que este jueves lo veamos, que es el tema del informe de los proyectos, de los proyectos, de cómo íbamos. O sea, Dagoberto dijo que lo viéramos el jueves. Pero bueno, se pasó para miércoles y digamos que por ahí se quedó el asunto.

Pero hay proyectos ahí que se suponía que ya estaban muy avanzados, estaba Creciendo Juntos y estaba Cerro Verde, estaba la Isla de Chira; bueno, las islas que están en análisis, el de Alto Chirripó, que es de Fundación, que son 75 casos que me dijeron que ya está revisado, que lo tiene FOSUVI.

Entonces, a mí me preocupa realmente hoy que llevemos dos meses hoy, desde que entramos en enero y no veamos un solo proyecto. Cuando dijimos que nosotros vamos a calificar a las entidades por lo que vayan ejecutando, y si nosotros no le aprobamos proyectos, ¿cómo los vamos a calificar para que empiecen a ejecutar?

Entonces creo que es importante don Walter; se ha hablado de un portafolio que ustedes están haciendo un portafolio, que están con los proyectos y esto y lo otro. Muy bonito todo, pero necesitamos ver resultados.

Yo creo que, en dos meses, al día de hoy no ver resultados de proyectos que venían desde el año pasado en análisis de FOSUVI; a estas alturas me parece demasiado tiempo.

Y a mí sí me gustaría el próximo jueves y lunes, estar viendo ya proyectos aquí en aprobación, porque yo he escuchado muchas cosas y no sé. O sea, necesitamos empezar a ejecutar el presupuesto y que no nos agarre diciembre y creo que ha sido una de las cosas que usted ha dicho muchas veces aquí reiterativamente, que eso va a ser su lucha, pero hoy ver dos meses después y no tengamos resultados, a mí me preocupa en sobremanera este tema.

Entonces, yo sí espero que para el jueves tengamos ese informe de proyectos, de los nuevos por lo menos 2023, que está ahí el proyecto aquel que dijo MUCAP, el del Horquetas que hablaron don Alberto y demás, que han hablado, que no están en la lista tan siquiera que nos dieron en diciembre.

Además, quedaría pendiente también el tema de los proyectos viejos que hemos venido hablando, que hay una lista que nos iban a presentar, que don Guillermo el otro día dijo que estaban analizando todo el tema de cuáles se pueden ejecutar los dineros y no se pueden ejecutar, pero a mí sí me gustaría también a ese tema de los proyectos viejos, ponerles una fecha, porque ya eso yo tengo desde que entre aquí desde agosto, estar hablando de proyectos viejos; fue lo primero que vimos aquí el 8 de agosto y no hemos visto un solo

informe de todos los proyectos, con por lo menos que traiga una columnita que diga esta es la entidad, este es el compromiso, con fechas, con todo lo demás para que haya una programación.

A mí me gustaría una programación totalmente de la Administración que diga cómo se van a trabajar y cuáles están, a como lo decía Guillermo el otro día, a corto, mediano y largo plazo.

Eso está y espero que pronto lo podamos ver, que ojalá nos puedan dar ustedes una fecha hoy, porque ya llevamos rato en eso y no la tenemos. Entonces le agradezco por eso.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí Walter, quizás usted nos pueda dar alguna idea de fechas, porque son más de dos, los proyectos que están…

**Director Carazo Campos:** Para este año.

**Directora Ulibarri Pernús:** Esos que se traerían para aprobación, que tiene que ver con el informe de FOSUVI, que se aporta todos los meses, como todo eso es muy reciente; que si usted el jueves tendría esa información y lo otro serían los otros proyectos que venimos hablando hace ratillo, que usted está viendo, todos los proyectos, haciendo todo un portafolio, ¿ cómo le va con eso y cuándo cree usted que lo tiene listo para traerlo?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Okey, lo del informe de proyectos igual para de hoy en ocho se lo puedo ya traer actualizado, si se está haciendo un esfuerzo, no es que no se está trabajando, FOSUVI está analizando todos los proyectos.

Obviamente hay algunos que se han tenido que solicitar subsanes a la información, pero ya hay proyectos que ya están a punto salir. Pero igual ya de hoy en ocho, estaría trayendo digamos un informe formal con respecto a los proyectos nuevos 2023.

Ahorita le doy la palabra a Guillermo para que se refiera a los proyectos viejos. Con respecto al portafolio esté también, ya estamos, nada más esperando unos ajustes a las entidades que nos pasen lo que tienen ellos en teoría.

¿Por qué? porque nuestro portafolio y voy a adelantar un poquito, tiene cinco componentes; el componente de prospectos de proyecto, que son esos proyectos que van a ir de tubería, los proyectos que están en ejecución en algunas partes, sus ciclos de vida, los proyectos, perdón los casos tanto individuales, tanto Artículo 59 como ordinarios y luego venimos con los cierres de proyectos, que son los que está viendo don Guillermo que nos está colaborando en esta parte; cierre de proyectos viejos y proyectos que han estado ahí durante años.

Y, por último, uno no menos importante que va a ser toda la Unidad de Bienes, que lo vamos a unificar una sola y empezar a ver primero seleccionar ¿cuál de esos terrenos son

explotables para hacer proyectos o casos individuales y luego de eso empezar a darle prioridad a esos proyectos.

Entonces por ahí dónde va a andar el portafolio, ya lo tenemos estructurado a nivel macro, nada más que estamos en este momento haciendo el relleno de información, y luego los criterios de priorización; que eso es lo que compone a un portafolio de proyectos.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo podría usted ya ese último ya ese portafolio, etcétera, todos los proyectos viejos, etcétera, etcétera, cuando cree usted que pueda?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Estamos corriendo con las entidades, es que ahí dependemos de las entidades por lo menos para el componente uno, que es el del flujo de proyectos que ellos van a presentar. Ellos ya nos habían presentado una planificación, pero nos han estado indicando que van a venir más.

Entonces, la idea nuestra es meternos todos los prospectos del proyecto y ya con base a eso, entonces ya ir montando el portafolio. Entonces estamos sujetos un poquito a la respuesta de las entidades, pero estamos trabajando; yo creo que, de aquí a 15 días máximo, ya podríamos tener un reporte a ustedes para que vean más o menos como está conformado el portafolio.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque a mí me parece que eso está bien y el prospecto, pero digamos también nuestra preocupación más bien, los que ya tenemos aquí, qué está pasando.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Lo que está en ejecución, exacto. Eso si lo podemos construir rápido.

**Directora Ulibarri Pernús:** Esos son los que nos urge ver, nos 15 días.

**Director Carazo Campos:** Sí, discúlpame doña Eloísa, es que a mí me preocupa porque en diciembre nos presentaron una lista, noviembre por ahí, una lista que aquí la tengo yo en este momento que decía listado de los proyectos; 7-11-22 y donde venían todos los proyectos y lo presentó Mariella aquí y ella dijo el estado y aquí nos puso donde están todo, decía, entregado a FOSUVI, entregado a FOSUVI, todos que están entregados a FOSUVI; hay un montón, y de esos aprobamos dos en diciembre.

**Director Alvarado Herrera:** Ese era el informe del estado actual de…

**Director Carazo Campos:** Correcto de proyectos y entonces…

**Director Alvarado Herrera:** El informe del estado actual de FOSUVI.

**Director Carazo Campos:** Cuando uno ha averiguado y ha preguntado, hay varios proyectos ahí que tienen en DT y que supuestamente algunos ya están listos y demás. ¿Y a mí me gustaría saber ¿cuándo los vamos a ver, cuándo los vamos a aprobar? porque dos meses y no sé cuánta revisión.

Porque don Walter decía en un momento, que se iba a hacer un análisis para que todos los que tenían que ver en el ciclo del proyecto aprobaran de una sola vez, todos; riesgos aquí, aquí y allá y todo el mundo una sola vez.

**Directora Ulibarri Pernús:** De forma simultánea.

**Director Carazo Campos:** Pero hoy dos meses después, no tenemos ningún solo proyecto aprobado aquí en Junta. Ni visto tan siquiera, ni analizado. Entonces…

**Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, perdón, es que necesito aclarar algo bien, don Marcos, ¿Qué son para usted proyectos nuevos? no para los que están incluidos en FOSUVI y proyectos nuevos está bien…

**Director Carazo Campos:** Cerro Verde, usted me dijo que lo mandó en la misma línea.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Fue la única exclusión, yo le expliqué a usted fue la única exclusión que a pesar de que estaba aquí adentro, lo tomamos como conejillo de indias para ayudarlo.

**Director Carazo Campos:** Dagoberto me indicó que todos los proyectos usted los estaba haciendo en la misma línea y entonces me gustaría que cuando Dagoberto venga nos lo explique, porque eso me lo dijo Dagoberto y dijo que el trámite ahora iba a ser más expedito porque usted lo estaba haciendo de esa manera y eso me lo dejó claro Dagoberto a mí.

Y yo me reuní con él para preguntarle por eso, pero yo no estoy diciendo que yo me estoy inventando.

**Sr. Muñoz Caravaca:** No, no.

**Director Carazo Campos:** Él me lo dijo a mí.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Yo no estoy diciendo que usted lo está inventando. Yo lo que estoy diciendo es que…

**Director Carazo Campos:** Bueno, yo lo que quiero saber es por qué dos meses hoy después, no tenemos un proyecto don Walter; es lo que yo quiero saber y usted no me ha contestado en este momento, no me ha contestado, ¿Por qué no tenemos un proyecto hoy? dos meses después de que usted tiene aquí tres meses y los proyectos tienen más de un mes de que usted llegara ahí y no están aquí hoy.

Es lo que yo quiero saber, que usted nos diga ¿cuál es su percepción? y que le han dicho los DT y que le han dicho los demás. Yo lo que quiero saber porque no ha contestado, no me ha contestado ningunas de esas respuestas.

Lo demás no importa cómo lo está haciendo la tramitación, como usted lo haga ya es un tema de ustedes administrativo. Yo quiero saber ¿por qué hoy no hay un proyecto aquí para aprobación? es lo que quiero saber y le pregunté por varios.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo le preguntaría el de los proyectos que están en FOSUVI ¿cómo están para venir aquí, en qué momento usted los prevé? porque si a todos nos preocupa, y uno debería aprobar los proyectos en los primeros meses del año.

**Director Carazo Campos:** Sí.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, por favor, díganos.

**Sr. Muñoz Caravaca:** No, no, totalmente, y yo comparto completamente la preocupación de Marcos y la posición de todos nosotros. Entre más rápido tengan aquí los proyectos, mejor, en eso estamos enfocados.

El informe que vamos a traer de hoy en ocho ahí va a venir bien explicado en qué estatus está cada uno los proyectos y vuelvo a aclarar el procedimiento nuevo es para proyectos nuevos.

Y el único, la única excepción que hicimos fue con Cerro Verde, precisamente para medir cómo se iba comportando esos procedimientos, si iba que hacer algún tipo de ajuste. Pero este proyecto está para cuando entren los nuevos proyectos de entidad al Banco; ese que se va a empezar a llevar a cabo; nada más para aclarar.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Yo tengo dos puntos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Por favor.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias, no está don Dagoberto, pero quisiera ver alguno de los Subgerentes o tal vez Legal sepan del tema.

En la sesión 37 del 2022 de julio del 22, el presidente de esta Junta presentó una propuesta de la Ministra de Vivienda bajo oficio MIVAH-DMVA-0439-2022, que cuya fecha era 27 de julio y tenía relación con el cumplimiento del establecimiento del Artículo 38, inciso c) de la Ley de Planificación Urbana 4240.

Ese digamos que ha sido el primer documento, si le pudiéramos llamar así de lineamientos y la Junta tomó el acuerdo de instruirle a la Administración para hacer el análisis de identificación de aspectos, que requerirían por parte del BANHVI, desarrollar alguna clase de eventual aplicación que no tuviéramos.

Lo segundo que acordó es que íbamos a tener la comparación de los últimos 20 proyectos de vivienda, a fin de ver si se cumplía con los lineamientos presentados por la ministra a esta Junta Directiva, mediante el presidente de Junta.

No hemos tenido cumplimiento de las dos cosas. Y a mí todo este tema de los lineamientos, ya no solo son los oficios o el decreto específico, o incluso el reglamento que se nos dio a conocer la semana pasada; sino que todo esto me lleva a ser más cuidadoso por el proyecto

de ley que se conoce en la Asamblea Legislativa, que pretende el cierre de esta institución y del Sistema.

Yo hoy quería saber si tenemos ya el criterio de la Administración, con respecto a estos lineamientos que recibimos de la ministra.

Y por supuesto; también quisiera conocer cuándo vamos a tener el ejercicio de los proyectos; porque uno comprende que, en este tipo de proyectos, cada uno hará el trabajo que crea le corresponde.

A mí lo externado aquí me preocupa muchísimo la falta de discusión real, que tenemos con las autoridades del MIVAH y estos temas, pero lo menos que puedo yo, lo menos que yo quisiera, es que también aquí tengamos falta de analizar esos temas.

Si las autoridades del MIVAH no creen conveniente discutirlas con esta Junta Directiva en forma normal, como se hace en la administración pública, menos quisiera yo que a lo interno de esta institución, esta Junta no analice lo que tiene que analizar.

Así que tomé la palabra doña Eloísa para saber; comprendo que es un tema que tal vez ustedes dos no lo ven. No sé si está también en conocimiento de la asesora legal y si no es así; si no es así, quisiera que se lleven el tema para ver si lo podemos ver el jueves.

Esto es una indicación. Imagínense, que llegó a BANHVI el 28 de julio del año pasado y creo que es un tema que tuvimos que haberle ya dado respuesta.

Okey, veo que no tienen la información, así que por favor les ruego doña Eloísa, que el jueves agendemos esto para ver si damos respuesta. Yo había adelantado en esta Junta Directiva, que había leído estos lineamientos y que, en consulta con abogados del sector, llegué a la conclusión de que todos son de abordaje del INVU, en el momento en que se aprueban.

Pero una cosa es lo que yo ya sé; y lo que yo puedo discutir, y otra lo que le contestemos al MIVAH. Bueno, espero me haya explicado.

El segundo tema, está también relacionado a ello y le voy a pedir a los Subgerentes que me ayuden con este otro tema.

Y es que después de eso en la sesión 50-22 del 22 de setiembre, se recibió una carta de la Junta Directiva del INVU mediante oficio CJD-013-2022 del 25 de agosto, en cual se nos comunicaba el acuerdo de esa Junta Directiva, señalando que el Banco tenía que ver el cumplimiento de este Artículo 38, el cual nos decía que se encontraba en vigencia y por consiguiente es necesario su cumplimiento en el momento de la emisión de los actos administrativos que estén relacionados con dicha norma.

Por supuesto, le pedimos por acuerdo a la Gerencia respondiera ese oficio. Y perdón, no el oficio, sino que tomara en consideración también lo de la carta, a raíz del acuerdo anterior que cité; en la búsqueda entonces de poder, dice; considere y tome las acciones que sean pertinentes con respecto a lo que ya habíamos visto en esa sesión de julio.

Yo quisiera también que ese jueves pudiéramos ver las consideraciones de la carta. Yo en lo personal me imagino que por lo que estudié en ese momento con abogados del Sistema, le corresponde al INVU más bien, velar porque el Artículo 38 de la ley urbana se cumpla.

Y aquí lo que me interesa es responder la carta, porque si una Junta Directiva de una institución que además es entidad autorizada nuestra, nos solicita ver este tema y al final las consideraciones de este tema en materia de los proyectos debe ser más bien consideración del INVU; aspiro a que entonces así se responda.

Lo malo es que no respondemos como en el acuerdo 7 de julio, no hemos todavía tenido en esta Junta el análisis del oficio señalado y también el ejercicio que queríamos hacer del cumplimiento de esto en los últimos 20 proyectos que hubiésemos tenido entregados a esa fecha; que incluso se pueda ampliar a los proyectos entregados hasta ahora, porque ya llevamos de julio a diciembre hay seis meses más dos, ocho meses.

Y me imagino que hay proyectos entregados que podríamos verlo; esto con la finalidad de ver si esta institución efectivamente por el papel que hace el INVU y por el papel que hacen las entidades autorizadas de cumplir con la normativa, efectivamente estemos cumpliendo.

**Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo, gracias don Guillermo, no me parece que hayamos visto respuesta de esto Ericka, no se ha hecho ninguna. ¿ Se ha analizado esa nota, se le respondió a la Gerencia algo?

**Sra. Masís Calderón:** El acuerdo aquí lo tengo; dice que es el acuerdo 7, de la 37-2022 dice; unidad responsable de la ejecución; Gerencia General; Sub-Gerencia de Operaciones: Solicitud para valorar propuesta de la ministra sobre el cumplimiento de lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, con respecto a la ubicación de los proyectos de vivienda que sean financiados por el BANHVI.

Dice acuerdo: instruir a la Administración para que identifique los aspectos que se requieren para aplicar y eventualmente enriquecer la política pública planteada por la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos por medio del oficio MIVAH -DMVAH-439-2022 del 27 de Julio del 2022, en relación con el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 38, inciso c) de la Ley de Planificación Urbana.

Complementariamente, se solicita a la Administración que penetre a conocimiento de este Órgano colegiado un informe sobre los últimos 20 proyectos de vivienda aprobados por este

Banco, identificando si cumplen con los lineamientos generados que ha planteado la señora Ministra en dicho oficio; pero eso sino la Asesoría legal no, porque ni siquiera no fue trasladado ni nos fue solicitado, eso se le asignó es a la Gerencia y la Subgerencia de Operaciones.

**Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, como es la Gerencia de Operaciones y le toca a Walter en su momento.

**Sra. Masís Calderón:** Y Gerente General dice ahí.

**Directora Ulibarri Pernús:** No sí, pero junto con la Gerencia, la Subgerencia.

**Sra. Masís Calderón:** Y Dirección FOSUVI perdón.

**Directora Ulibarri Pernús:** Se escucha un murmullo a lo lejos, ¿Se está escuchándose no?

**Director Alvarado Herrera:** No, no, la propuesta es entonces verla el jueves.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí claro, la propuesta que se está haciendo es verla el jueves. Entonces agendémoslo para el jueves, porque ya me imagino a estas alturas la Gerencia tendrá la posición al respecto. Eso sería con respecto a los 20 proyectos y a la posición con respecto a la nota que nos enviaron de parte de la ministra y la Junta Directiva del INVU, Guillermo ¿usted quería decirnos algo?

**Sr. Bolaños Sandoval:** Sí que lo íbamos a ver. Yo no lo conozco, sinceramente. Entonces vamos a verlo, a ver cómo está, si se le ha dado algún trámite o no, en qué etapa está y para agendarlo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí, lo que me genera fue una discusión, sí hiciéramos eso. Muy bien, entonces vamos a agendarlos para el jueves, David ya tiene lista la agenda. Sí, decínos.

**Director Carazo Campos:** No, nada más para aprovechando. A mí me gustaría que don Walter nos diga cómo le fue en Miravalles, que tenían una reunión el jueves allá y que nos iban informar de cómo les iba con el Concejo y todo lo demás.

Porque se había quedado que para esta otra semana ya nos tenían el monto de cuánto iban a ser las reparaciones de Miravalles y todo lo demás. Creo que para la semana que seguía era; creo que es así para la que sigue; no está sino la otra. Es lo que se había quedado.

Entonces, después de esta reunión del Concejo y con todo lo que iba a pasar, ellos nos iban a traer las propuestas de cuánta plata era más o menos aproximadamente y lo del desarrollador ver cómo va ese tema también. Entonces sí me gustaría por lo menos que don Walter, nos cuente un poquito de ese tema.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, vamos a dar unos minutitos a eso. Pero después obviamente vendrá un informe más amplio, quizás que nos cuente rápidamente.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, si no muchas gracias don Marcos, si no este positivo, o sea, la reunión con el Concejo Municipal fue muy positivo.

Se les hizo una presentación breve pero concisa de los pasos a seguir. Hicimos un antecedente y todo el asunto; y les mostramos los pasos a seguir con unas posibles fechas de reactivación del proyecto.

En este momento, estamos a la espera nada más la entidad nos pase afinados los datos del levantamiento que se hizo.

Que ellos hicieron a inicios de este mes, y ya con eso nosotros estaríamos verificando y validando por muestreo, cómo se hizo ese levantamiento.

Fuimos a verificar, ya hay vigilancia nocturna con la petición de don Guillermo el otro día que nos dijo; vayan a dar una vuelta por la noche. No nos dejaron entrar, de hecho, porque no habíamos pedido autorización al Grupo Mutual.

Y después, en la mañana, al día siguiente, fuimos otra vez y fuimos a hacer un recorrido de la zona, ya hay mantenimiento; bueno desgraciadamente las casas si están bastante dañadas, pero por lo menos ya estamos, digamos, bajo control otra vez del proyecto a nivel de seguridad.

**Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, Lina me pidió la palabra.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Sí. Una vez más preguntar por el proyecto de Corralillo de Nicoya que había pedido en diciembre la reconsideración. Ustedes habían quedado la semana pasada, de darme alguna información sobre eso y quisiera igual saber, ¿qué pasó con El Porvenir en Matina y qué pasó con Trojas en Zarcero?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Porvenir, Trojas. Porvenir ya hay un acuerdo entre el AyA y la Municipalidad de Matina.

Don Dagoberto habló con Walter, el Alcalde de Matina y ya van a hacer un convenio, para poder entonces llegar a un acuerdo con respecto a lo del tema de la tubería. Le faltaba nada más la palabra montar en la tubería.

Entonces ya ese convenio se va a estar firmando en estos días, eso es en lo que es la parte de Porvenir.

Con Trojas, precisamente hoy ya recibí una nota. Se acuerda que Trojas, el Ministerio de Salud le había mandado una nota a la Dirección de Aguas, haciendo la consulta y cabida en la legalidad.

Ya hoy la Dirección de Aguas le responde al Ministerio de Salud, que de manera positiva para nosotros.

Al no haber reglamento, ellos lo que recomiendan es que se use el Transitorio II de la nueva ley; de que todos los proyectos que ya estaban construidos se mantengan como tal.

Entonces ahorita, lo único que estamos a la espera es que el Ministro a.i. de Salud, gire la instrucción para que se levante la orden sanitaria; ya estaríamos accediendo digamos al proyecto como debe ser. Y con respecto a Corralillo, está en el punto 7 de la agenda doña Lina, si quiere ahora lo vemos en detalle.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Ah bueno, perfecto, perfecto. Perdón. Y aquí una consulta más para los más viejos de estar aquí, por ejemplo, en ese caso de la Planta del Porvenir, tiene no sé cuánto tiempo el constructor de estarla manteniendo.

No es responsabilidad nuestra, que AyA no la haya recibido, pero tampoco es responsabilidad de ellos. Porque estaba aprobada y cambiaron y Acueductos cambió de opinión en algún momento ¿Quién asume esos costos?

**Director Alvarado Herrera:** Te cuento, si mal no recuerdo, si es este proyecto en Matina, ahí había S-02, si mal no me recuerdo, hay que verificarlo don Walter.

¿Qué es lo que sucede con los S-02? Es lote urbanizado, no es un S-01 que empieza y este Banco financia la construcción de la planta. No sé si me estoy explicando doña Lina porque es muy importante.

Cuando los miembros nuevos preguntan. A diferencia del S-01, ahí no hay problema, porque como nosotros financiamos la construcción de la planta, toda la administración de esa planta, como nos está pasando con Las Brisas, corre a cargo nuestro.

En el S-02 hubo un criterio de Legal, que señalaba que como nosotros compramos un lote con servicios, por decirlo así, el problema es de quien hizo la planta.

Ahora, que habrá que considerar doña Lina en que no lo hemos hecho; pero bajo los principios de razonabilidad y todos estos, uno podría considerar que cuando nos vendieron S-02, el valor del lote urbanizado estaba contemplado un presupuesto, que conllevaba por supuesto la entrega de la planta.

No sé si me estoy explicando; análisis que nunca hemos hecho bajo el tema de ¿qué pasa con un proyecto?

Ese proyecto yo creo que lleva, yo creo que, como cuatro años o cinco años, ¿para qué fecha tenía que ser recibida don Walter esa planta? No, no te preocupes, lo vemos después, lo vemos después, pero creo que son como cuatro o cinco años.

Claro, si vos me pusieras a mí a preguntarme si yo hubiera vendido ese lote con servicios y hubiera tenido costos de interiores, de mantenimiento, de ese costo que es elevado, yo hubiera digamos hecho otro tipo de análisis de venta de los lotes, pero bueno.

Así es, digamos la norma en que usted nos vende un S-02, usted es el responsable, más bien de que ese lote nos lo diera con servicios.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Muchas gracias.

**Director Alvarado Herrera:** ¿Era Terrenos Verdes?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Terrenos Verde.

**Director Alvarado Herrera:** ¿Entonces, ¿cuál es el caso Ericka? ¿Cuál es el caso que tenemos?

**Directora Ulibarri Pernús:** Hoy el de Matina.

**Director Alvarado Herrera:** No, hay un caso que vino.

**Sra. Masís Calderón:** Villa Bonita, será

**Director Alvarado Herrera:** No, hay un caso que vino. ¿Cómo se llama la empresa de Gerardo Álvarez?

**Sra. Masís Calderón:** Mar Azul, es Villa Bonita.

**Director Alvarado Herrera:** Mar Azul y señaló que pidiendo el pago de eso y se le contestó que no se podía porque era un S-02 ¿Ese no es el que estamos hablando entonces?

**Director Carazo Campos:** No, Porvenir es que el AyA aprobó una recepción de la planta de tratamiento en el 2021 y la notaria de dicha institución, no ha permitido hacer escritura de traspaso.

**Director Alvarado Herrera:** ¿Pero ese es S-01?

**Director Carazo Campos:** S-01.

**Sr. Muñoz Caravaca:** S-01, El Porvenir.

**Director Alvarado Herrera:** ¿Entonces por qué nosotros no pagamos en la administración, es que hay otro caso de ellos, que es S-02?.

**Directora Ulibarri Pernús:** Si no me equivoco ellos pusieron una parte S-01 y otra parte S-02.

**Sra. Masís Calderón:** En el caso de Villa Bonita, Villa Bonita es el que tenemos en reclamo, porque efectivamente, ellos lo que dicen; es que fue un híbrido que eventualmente habíamos comprado unas casas con los servicios y posteriormente se financió nuevamente la compra, o sea se financió el desarrollo de una segunda etapa; algo así y ya que…

**Director Alvarado Herrera:** Que ya tenía la planta.

**Sra. Masís Calderón:** Y que no estaban…, que no estaba ni una ni otra, de hecho, ese don Guillermo para que estemos enterados de eso, nos interpusieron una demanda, tenemos una demanda en el Tribunal Contencioso.

**Director Alvarado Herrera:** Entonces perdón…

**Sra. Masís Calderón:** Y tenemos audiencia preliminar ahora el 9 de mayo.

**Director Alvarado Herrera:** Ya por lo menos di la explicación de qué pasaba cuando es un S-02 como Villa Bonita.

Ahora vamos a la explicación de por qué lo que pregunta entonces doña Lina, porque si es un S-01, nosotros no nos hemos hecho cargo del pago de la administración. Es que yo creí que era ese caso, pero si es otro.

**Director Carazo Campos:** A lo que entiendo, ellos ya lo habían traído a la Junta ya habían enviado en algún momento, no sé, tal vez si alguien se acuerda.

Ya ellos habían enviado a hacer ese cobro de esos gastos administrativos, porque el AyA a lo que entiendo es que no autoriza el traspaso, que falta solo una firma y está pegado ahí en el AyA y nadie hace por dónde se firme el traspaso de la planta.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Que aparentemente ya va a estar resuelto. Pero digamos una cosa es cuando esté resuelto y otra cosa es para atrás.

**Director Carazo Campos:** Y que ellos mandaron los cobros acá y que.

**Director Alvarado Herrera:** Una cosa es una cosa y otra cosa es otra cosa.

**Directora Ulibarri Pernús:** Entonces dejémosle a la Administración el tema, para que no los averigüe qué está pasando con el Porvenir en este sentido y pasamos al siguiente tema.

**Director Rojas Jiménez:** Doña Eloísa.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ah perdón.

**Director Rojas Jiménez:** Nada más algo rápido, no, no rapidísimo. En el correo vi ya don David nos pasó el criterio legal del abogado externo con respecto a la planta de tratamiento de Las Brisas, entonces para ver si eso lo podemos agregar para la próxima semana en la próxima sesión, porque si considero que es bastante importante que lo veamos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Si eso Walter fuera para el jueves porque ya está el criterio del abogado.

Para el pago de Las Brisas, se había hecho una consulta al abogado externo nuestro.

**Director Carazo Campos:** Y que venga, venga.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ya él mando el criterio, ya lo tenemos, entonces para que el jueves venga y exponga y volvemos a ese tema, es un tema realmente rápido. Correcto, el próximo jueves ya no más puntos porque ya el jueves…

**********

**3° <u>Solicitud de aprobación de 24 bonos extraordinarios individuales</u>**

**Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, muy bien, entonces vamos al siguiente punto David por favor:

**Sr. López Pacheco:** Sí señora.

**Directora Ulibarri Pernús:** Que sería la solicitud de aprobación de 4 bonos extraordinarios individuales. Buenas tardes.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Nada más para hacer un anuncio ahí, ya está la última sesión que seguramente que don Alexis va a aparecer por acá, es un funcionario del BANHVI, que se acoge a la pensión.

*[Se incorporan a la sesión los señores Alexis Solano Montero y Yoi Agüero Céspedes, funcionarios del Departamento de Análisis y Control]*

**Sra. Masís Calderón:** Para que le demos gracias por los 30 años, ¿por cuánto Alexis?

**Sr. Solano Montero:** 34 años, cinco meses y medio.

Bueno, Buenas tardes. Se solicita aprobación de la Junta Directiva. La aprobación de 24 bonos individuales al amparo del Artículo 59 por un total de 456.966.287.02, distribuidos estos montos en las siguientes entidades:

Para la Mutual Cartago, 13 casos por 239.118.841.64, todos de propósito de compra de lote y construcción y bajo el programa de financiamiento extrema necesidad, 5 casos de COOPEANDE 1 por 104.747.325.19 para el propósito de compra de lote y construcción bajo el programa de extrema necesidad.

Un caso de la Fundación Costa Rica Canadá por 19.054.408.89 para propósito compra de lote y construcción, programa extrema necesidad, un caso de COOPENAE por 20.335.358.73 un caso de compra de lote y construcción Programa Emergencia de la Emergencia ETA.

Un caso del Banco Costa Rica por 18.051.858.24 propósito compra de lote y construcción, Programa Extrema Necesidad, dos casos de Grupo Mutual por 39.413.567.06, propósito lote y construcción, programa de financiamiento extrema necesidad.

Un caso de COOPEESPARZA por 16.244.927.27, propósito lote y construcción, programa extrema necesidad. Eso sería los 24 casos que se someten a aprobación de la Junta Directiva.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Algún comentario?

**Directora Grillo Espinoza:** Tenía dos consultas por el caso de Neftalí Chinchilla. Me parece pues que ya, bueno, este caso cumpliría para adulto mayor. Y no veo, digamos, tal vez que la casa esté adaptada con lo que exige la…, entonces tal vez se podría chequear. Sí veo que tiene digamos tal vez un área más grande de los 42 metros cuadrados, pero no dice nada. Sí de hecho él tiene 66 y la señora 65.

**Directora Ulibarri Pernús:** Como son una pareja, no requieren todos los requerimientos, los requisitos que le dicen.

**Director Rojas Jiménez:** Pero la casa debería estar adaptada para un adulto mayor.

**Directora Grillo Espinoza:** Bueno, yo es que tengo una consulta más bien.

**Sr. Solano Montero:** Los dos son adultos mayores.

**Directora Grillo Espinoza:**¿No está la información?

**Sr. Solano Montero:** No se indica en el informe, pero el área normalmente es el área de..

**Directora Grillo Espinoza:** Sí eso vi, que el área es mayor pero no indica digamos como en los casos que la casa está adecuada; exacto no se indica.

Entonces. Tal vez para que le hagan un chequeo. Y tenía también una duda en el caso de se llama Alba Nubia Jarquín bueno aquí, según los datos que da el SINIRUBE, ella tiene una hija que tiene una discapacidad; más no hace como énfasis en qué tipo de discapacidad, pero sí…

**Sr. Solano Montero:** No, dice retardo mental.

**Directora Grillo Espinoza:** No, ¿por qué no dice?, o sea solo dice que familia monoparental que subsiste económicamente de la pensión de la hija, la señora no puede trabajar pues la situación de su hija, le absorbe completamente.

Entonces, o sea, me parece que también en este caso debería, porque está para una casa de 42 para ver, ah no, está de 45, pero igual no indica.

**Directora Ulibarri Pernús:** Si, qué tipo de terapia tiene la persona.

**Director Carazo Campos:** Y si la casa es de discapacidad o no.

**Directora Grillo Espinoza:** Ah no, no indica. Serían esos dos casos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Y es una compra y venta en existente. Bueno, para no si me gustaría. Vamos a avanzar ¿qué número es, 11, ¿cómo se llama?

**Directora Grillo Espinoza:** Neftalí Chinchilla y la 14 Alba Nubia Jarquín.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, lo que vamos a hacer es vamos a votar todo menos estos dos para que nos las revisen y nos traigan el de Neftalí y el de Alba analizados y revisados para de nuevo, por favor.

Entonces, estaremos aprobando todo, menos el de estos dos señores, para dejarlos para esa sesión.

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

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

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

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

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

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

Entonces dejaríamos esos dos para la próxima sesión por favor. Para que nos acordemos, para que no se nos quede por ahí rezagados.

[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Solano Montero y Agüero Céspedes ].

**********

**4° <u>Solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos para el proyecto Riojalandia</u>**

[Se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento Técnico; y ingeniera Gabriela Solano Navarro, asistente de la Dirección FOSUVI]

**Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, esta es una solicitud de reasignación de saldos. Hay un financiamiento adicional y una ampliación de plazo también. Esto es para el proyecto de Bono Colectivo Riojalandia, que se ubica en Barranca, Puntarenas.

El proyecto está al 100% de avance constructivo. Un financiamiento total de 845.932.140 colones con 13 céntimos y el contrato se venció el 24 de febrero del 2023.

Importante, este proyecto ya está en fase de cierre técnico y financiero y es en esta fase, en donde nos damos cuenta de que todavía quedan ahí unos saldos que hay que girar y unas platas que hay que reacomodar. Entonces por eso es por lo que venimos con esta solicitud al día de hoy.

Bueno, estos son parte de los antecedentes. El proyecto se aprobó en prefactibilidad en el año 2014, y en el 2018 se aprobó el financiamiento. No voy a entrar en mayor detalle porque hay una serie ahí de ampliaciones de plazo y financiamientos adicionales que se dieron durante la fase constructiva y de reasignaciones de saldos.

Pero bueno, básicamente, como les decía, esto es parte del proceso de cierre y lo que estamos haciendo es ajustar los gastos administrativos que corresponden al 5% del monto total de la entidad autorizada, algunas ampliaciones de plazo que en su momento y financiamientos adicionales que en su momento se desarrollaron y que no se ajustó este monto.

Entonces, la primera propuesta es actualizar estos gastos administrativos de la entidad autorizada, que corresponden a 40.490.523 colones con 52 céntimos, para lo cual entonces es necesario ajustar esa diferencia.

El monto anterior era de alrededor de 35 millones, entonces estamos quedando como cortos con unos 5 millones aproximadamente; para lo cual entonces se propone realizar una reasignación de saldos por un 1.033.698 colones con 32 céntimos de los rubros de pruebas de laboratorio y kilometraje que no se ejecutaron en el proyecto.

Y nos queda entonces, aun así; una partida descubierta de 4.368.854 colones con 7 céntimos que requieren de un financiamiento adicional.

Adicionalmente se propone también ampliar el plazo para poder ejecutar estos desembolsos y poder ya finiquitar el cierre técnico y financiero y se proponen cuatro meses para realizar estas acciones.

Entonces la recomendación sería doña Eloísa, con base en la información remitida y avalada por la entidad autorizada; actualizar la partida de gastos administrativos de la entidad autorizada, que corresponde al 5% del monto total del proyecto, por un monto de 40,490.523 colones con 52 céntimos, una reasignación de saldos por un monto de 1.033.698 colones con 31 céntimos, un financiamiento adicional por un monto de 4.368.854 colones con 7 céntimos y una ampliación de plazo por cuatro meses. Eso sería, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, ¿algún comentario? Entonces procedemos a…, ¿hay preguntas? Procedemos a votar, Guillermo.

**Director Carazo Campos:** Yo tengo nada más…, perdón Mariella.

Vea, a mí sí me gustaría y tal vez para que lo tome en cuenta Walter. Bueno, si nos pueden decir, porque este informe llegó hoy.

Este informe llegó hoy a la agenda nuestra. Y, bueno, nosotros vamos a votar algo y varias cosas que vienen aquí de la cual no hemos tenido el tiempo suficiente para analizar y revisar.

Se supone que tiene que ser veinticuatro horas, entonces sí, para tomarlo en cuenta. Porque el informe don David lo subió, ¿verdad don David?

**Sr. López Pacheco:** Sí.

**Director Carazo Campos:** Hasta hoy se subió. A mí me preocupa porque ya son varias veces donde nos envían para agendas, cosas el mismo día y yo de verdad que deberíamos de tomar decisiones porque esperamos que nunca tengamos que cometer un error con esto.

Pero si mañana cometemos un error, nosotros vamos a cometer un error por no tener los documentos para un análisis antes y poder venir a consultar las cosas como debe ser.

Entonces yo sí les pediría a la Administración que próximamente si esto vuelve a pasar, pues yo no voy a aprobar ningún documento que no haya tenido el tiempo necesario para revisar y analizar, porque creo que no debe ser así y eso ya se había hablado en algún momento.

Entonces no sé cuál fue el problema o qué fue lo que pasó, pero sí me gustaría que lo tengan en cuenta para próximas decisiones, para que los compañeros lo tomemos en cuenta también para no aprobar cosas como estas; que no hemos tenido el tiempo suficiente para verlas.

**Sr. Muñoz Caravaca:** No, don Marcos muchas gracias por la información. Tomo nota, voy a averiguar qué fue lo que sucedió, porque más bien yo por andar de gira el jueves y viernes todo esto más bien había quedado preparado mucho antes. Entonces vamos a…, ¿fue viernes?

Vamos a tomar nota a ver qué fue lo que sucedió, yo le informo en la próxima sesión.

Porque nosotros estamos precisamente tratando de cumplir con ese plazo, para que ustedes puedan revisar bien los documentos.

**Director Carazo Campos:** Gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, fueron varios Walter. Varios de los informes fueron presentados hoy.

**Sr. López Pacheco:** Fueron tres informes.

**Director Carazo Campos:** Bueno de Riojalandia, la lotificación Miravalles y Corralillo. Esos tres no venían, ayer no estaban.

**Sr. López Pacheco:** No, es que es una presentación, Corralillo no.

**Director Carazo Campos:** Claro, ninguno de los tres no estaba, o sea ninguno de los tres.

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

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

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

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

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

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

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

**********

**5° <u>Solicitud de financiamiento adicional por aumento de precios y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Lotificación Miravalles II</u>**

**Sra. Salas Rodríguez:** Esta es la lotificación Miravalles. Es un proyecto S-02, en Upala, Alajuela, desarrollado por la constructora Dos por Tres Sociedad Anónima y la entidad autorizada Grupo Mutual.

El avance constructivo del 100%. Inclusive las familias ocupan las viviendas desde diciembre del año 2021, un financiamiento total de 440.636.695 colones con 60 céntimos y el vencimiento del contrato se dio el 31 de agosto del año 2022.

Lo que traemos el día de hoy, es una solicitud de financiamiento adicional por aumento de precios que la entidad autorizada nos presentó a partir de la aprobación de estos aumentos de precios por inflación en los S-02 que se autorizó y se aclaró la situación con respecto a legal en diciembre del año pasado.

Como antecedentes, el proyecto se aprobó en el año 2020 para 21 soluciones habitacionales. Hubo un financiamiento adicional, una ampliación de plazo aprobados en los acuerdos de Junta que pueden ver en pantalla y como les decía, las viviendas se ocuparon en diciembre del año 2021 por las familias.

Como es un S-02 estaba formalizado desde el inicio. Entonces finalizando la construcción, las familias pudieron ocupar las viviendas. Esta ampliación de plazo, adicionalmente del aumento de precios del financiamiento decenal por aumento de precios, corresponde justamente para poder terminar las obras pendientes de infraestructura que hay todavía; un asunto ahí con uno de los canales fluviales que la Municipalidad solicitó en uno de los oficios iniciales, que se mantuviera en terreno natural y después solicitó un revestimiento de este canal.

Hubo entonces una incertidumbre por parte de la empresa sobre qué eran las obras realmente que necesitaban y cómo se lo iba a recibir la Municipalidad ante el cambio de Gobierno.

La misma municipalidad tampoco sabía. Inclusive desde aquí desde la Gerencia General, salieron oficios hacia la municipalidad para que nos ayudaran a aclarar la situación.

Una vez aclarado, ya se sabe cómo es que hay que ejecutar las obras y es la empresa estaba desarrollándolas en este momento, pero tenemos entonces que esperar que las terminen de construir y que la municipalidad los reciba a satisfacción.

Una vez que eso sucede, ya nosotros podemos liberar las retenciones que les tenemos a los lotes por esas obras pendientes y finiquitar el cierre técnico y financiero. Entonces es para eso que también se está pidiendo esta ampliación de seis meses adicionales.

Y lo que les decía el financiamiento adicional por aumento de precios. Aquí se reconocen los meses comprendidos para el desarrollo del proyecto, específicamente de acuerdo con la metodología, se tiene un cálculo de 24.074.100 colones con 42 céntimos, que se recomienda de financiamiento adicional por este concepto.

Entonces, la recomendación sería con base en la información remitida y avalada por la entidad autorizada y después de ser analizada, se recomienda primero la ampliación de plazo por un total de seis meses, tres meses para la construcción, finalización de la construcción más bien sería ahí, finalización de la construcción de las obras pendientes de infraestructura.

Un mes para liberar las retenciones y dos meses posteriores para el cierre técnico y financiero.

Aquí no estamos, como el cierre técnico va bastante avanzado, por eso únicamente se está contabilizando dos meses, porque ya inclusive se hizo un análisis como un corte preliminar con la entidad autorizada, con Grupo Mutual.

Entonces por eso también en los plazos del cierre técnico y financiero se acortan significativamente y además, el financiamiento adicional por estos 24.074.100 colones con 42 céntimos por concepto de este aumento de precios por inflación, eso sería doña Eloísa, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿ Alguna pregunta?

**Directora Grillo Espinoza:** ¿Cómo está Mariella?

**Sra. Salas Rodríguez:** Bien y ¿usted doña Mariana?

**Directora Grillo Espinoza:** Es que vea tengo una duda con respecto a este proyecto. Bueno, según lo que leo, el contrato se firma en el 2020, ¿es así verdad?

Pero el inicio de la obra constructiva llega hasta el 8 de febrero del 2021. Entonces dentro del financiamiento que se pide de los 29 millones que ahí lo indica, dice que el plazo es comprendido desde octubre 2020 hasta el mes de enero 2022.

Entonces, ¿por qué si la obra constructiva o sea empieza desde el 8 de febrero, ya estamos incluyendo desde el 2020 y además que entre los cuadros de ajustes de precios vemos que casi todos inician desde abril 2021.

**Sra. Salas Rodríguez:** Ahí le voy a hacer esa aclaración. Cuando los presupuestos ingresan a análisis al Departamento Técnico, tenían fecha de enero del 2020, enero del 2020, de acuerdo.

En ese momento se hace toda la revisión, el proyecto viene Junta y después hay que hacer un ajuste de IVA. Entonces la empresa en octubre del 2020 agarra y nos actualiza los presupuestos.

Entonces, la entidad autorizada, cuando solicita el análisis del financiamiento adicional por inflación, ellos agarran los presupuestos de enero del año 2020. Nosotros les decimos como Departamento Técnico no, no pueden agarrar los de enero, tienen que agarrar los de octubre y el ajuste se hace durante el proceso constructiva.

El proceso constructivo, los presupuestos estaban fechados de octubre, pero el proceso constructivo en realidad se ejecutó de abril a diciembre. Por eso es entonces que el reajuste es efectivamente de abril a diciembre a enero, perdón, de abril a enero, con presupuestos de… no los presupuestos enero del 2020, sino con los presupuestos de octubre.

**Directora Grillo Espinoza:** ¿O sea, por eso pudo haber variado a 29 millones a 24?

**Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, correcto.

**Directora Grillo Espinoza:** Gracias.

**Director Carazo Campos:** Gracias, yo tengo una consulta Mariella.

Si el proyecto se terminó el año pasado en agosto, por qué hasta ahora piden reajustes, o sea, eso se aprobó el año pasado y digamos ese análisis que hace el ingeniero, arquitecto fue el compañero aquí, ¿ese análisis que vos hacés de 2021 a 2022 de ajuste de precio, tiene que presentar una memoria acá cálculo con todos, la inflación y demás para que lo revises conforme a eso?

Sí, ellos lo hacen mensual porque es que digamos no piden ajustes mensuales, o sea, porque no, no… se esperan un año después para venir a pedir un ajuste, digamos, de todo el proyecto; cuando usted tiene cortes, usted va sabiendo, por lo menos cada tres meses; no esperar un año completo, año y resto para venir a pedir un ajuste de precios.

Yo sé que esto el 02 se aprobó el año pasado. Pero sí lo hemos visto en los 01, se esperan hasta dos años después para venir a cobrar aquí un ajuste de precios.

Entonces, a mí me queda como esa duda y si quería preguntarles por qué se hace así o si es una directriz nuestra que le pedimos a ellos o no hay problema, que lo hagan cada tres meses.

Porque me genera esa duda; que pasa un montón de tiempo de proyectos, ya se terminó de construir, ya están en cierre técnico y demás, y un año después estamos cobrando ajustes.

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí, yo creo que, bueno, este es un proyecto de financiamiento. En realidad no es un proyecto de obra pública, pero como doña Ericka inclusive, creo que en una de las sesiones anteriores les había mencionado que a veces tienen hasta cinco años después de terminadas las obras y finiquitado el contrato, que ellos tengan la posibilidad de pedir este reconocimiento.

La Junta Directiva aceptó autorizarlo y nosotros no tenemos tampoco para los proyectos de financiamiento, un tope máximo hasta el cual puedan pedir ese financiamiento.

Lo que nosotros les hemos dicho, es una vez que se termine el contrato y finiquitado ya digamos con el cierre técnico financiero, ya usted no puede pedir más.

Pero en este caso, todavía nos hace falta porque hay obras pendientes; además del atraso este con la municipalidad.

Hay algunos proyectos don Marcos, donde ya inclusive nos van pidiendo los reajustes de forma mensual y así hemos tenido que estar realizando cuando hay disponible en una reserva disponible se van liquidando de una vez.

Pero vamos a tener casos ya, que ustedes van a estar viendo que mensualmente vamos a entonces estar viniendo a Junta con esos aumentos de precios.

**Director Carazo Campos:** Ericka, una consulta, ¿no hay alguna forma que nosotros podamos pedirle: mirá se terminó el plazo constructivo y tres meses después, si usted no pidió un ajuste se terminó usted no lo pidió, ya no lo pidió en tres meses, ¿cómo van a venir cinco años después a pedirnos un ajuste de precios?

O sea, legalmente nosotros no podemos poner un tope de tiempo, porque si seguimos en eso, imagínese el presupuesto del próximo año, lo vemos afectado por ajustes de precios de un proyecto que terminó hace cinco años.

Entonces hay que sacar una modificación de presupuesto para pagarle, porque si no había plata, entonces hay que tomarlo del presupuesto del 2050 para pagarles a ellos. Yo creo que sí sería bueno, analizarlo eso si podemos ponerle un plazo de tres meses a lo más para que haga un ajuste. Ya ellos tienen que saber en tres meses cuánto vale el ajuste demás, mucho.

**Sra. Masís Calderón:** Sí, es que aquí lo que me parece es que tenemos que ordenarnos en el tema de los contratos, como dice Mariella.

O sea, el tema es que esos contratos, son contratos de financiamiento y en todo caso, hasta antes de la entrada de la nueva Ley General de Contratación, nosotros lo que aplicábamos eran los principios, pero para otro tipo de contratos, no para estos.

Entonces igual y, aun así, utilizando los principios para una cosa utilizamos principios y para otro caso utilizamos la ley al 100%. Esos contratos son de financiamiento y las reglas en este tipo de contratos de financiamiento, pues la pone la Administración.

Bueno, entonces ahí si bien es cierto son un derecho que ellos tienen igual, por ejemplo, ahora cuando estuvimos revisando el Reglamento de Financiamiento Adicional que está por ahí pendiente para presentarlo también a la Junta; la recomendación, incluso de uno de los expertos que nos asesoró en la parte de reajustes y eso, era que las liquidaciones se fueran haciendo, digamos, cuando otra fuera por ajuste de precios y demás, que fuera haciéndose mensualmente.

O sea que, porque no tiene lógica, estar con un contrato abierto por tres años. ¿Vuelvo y reitero por qué? porque esos son otros modelos de contrato.

Esto es un contrato de financiamiento, no es un contrato de obra pública y que, en todo caso, siendo obra pública ni siquiera aplicábamos al 100% la ley, o sea, utilizábamos los principios.

Ahora, si vamos a ir a la ley al 100%, pero para los contratos bajo otra modalidad, no para estos. Entonces ahí tiene que hacerse un análisis desde la perspectiva de FOSUVI, Administración y Junta, ¿cuál es la recomendación que le van a hacer a la Junta para hacer la modificación en esos contratos?

**Director Carazo Campos:** Claro.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ahí me parece que es lógico que se vayan solicitando los ajustes en el proceso. Y otra cosa es si los ajustes se presentan así, y de cuando en cuando liquidamos el proyecto. Resulta que el proyecto se tiene que liquidar cuando ya no les demos nada.

Supongo yo, estamos lidiando tardísimo, nada más para que la empresa que debería tener esos cálculos al momento.

Quita tiempo no puede ser. Y estamos nosotros más bien con el problema de no poder cerrar los proyectos.

**Sra. Masís Calderón:** Además recordemos que cuando ustedes aprueban el financiamiento en los S-02, no solamente fue que se aprobó eso, ustedes aprobaron porque

no había, según la Administración o el Subgerente de Operaciones en ese momento, un procedimiento para hacer el pago de esos S-02.

Entonces, lo que se dispuso en el acuerdo también era que presentaran el mecanismo sobre el formulario que tenemos en el S-01 sobre cómo se iba a hacer el pago, cómo se iba a hacer la cronología; entonces igual está pendiente eso para los S-02.

**Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta es, ¿el plazo que estamos pidiendo y eso que este proyecto terminó en agosto, o sea está el corte de agosto, el tiempo de los contratos, pero hasta ahora lo estamos viendo, estamos ya finales de febrero, ¿qué pasó ahí? ¿por qué estamos viendo la ampliación de plazo hasta ahora?

**Sra. Salas Rodríguez:** Es porque necesitamos girar estos 24 millones básicamente.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿ Cuándo presentaron ellos la solicitud?

**Sra. Salas Rodríguez:** ¿Cuándo tenemos la solicitud? ya le digo.

**Directora Ulibarri Pernús:** En todo caso, lo que si me llama es porque agosto fue hace mucho, bueno, será que le dieron tiempo para pedir esos montos y estamos hasta ahora pidiendo; no obstante, en ese momento una entidad autorizada para poder seguir con el contrato.

**Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, 7 de diciembre doña Eloísa.

**Directora Ulibarri Pernús:** 7 de diciembre.

**Sra. Salas Rodríguez:** Es el oficio de la entidad autorizada.

**Director Carazo Campos:** 7 de diciembre.

**Sra. Salas Rodríguez** Sí, señor.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí mucho tiempo para efectos de presentarlo. Me imagino que igual, que usted está tomando medidas ya en este tema.

**Director Carazo Campos:** En setiembre ya había vencido el contrato.

**Directora Ulibarri Pernús:** Claro en agosto.

Bueno, señores yo creo que ya le queda a Walter la tarea de revisar bien eso, traernos obviamente una propuesta dentro de las propuestas que tiene que traer; propuestas de este tema, de los ajustes, cuando se deben de solicitar.

Les aseguro que los constructores todo el mundo se va a apuntar y todo el mundo lo va a ser bien, porque si algo les interesa es que se les vaya ajustando. Bien, vamos entonces a votar Guillermo, por favor.

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

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

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

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

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

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo puedo aprobar el punto A sin aprobar el B, ¿ se puede? si no, no lo aprobaría. ¿ Puedo aprobar el A y no el B, tengo que aprobar todo?

**Sr. López Pacheco:** Puede constar que está de acuerdo en la partida, pero el acuerdo es uno solo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero yo no estoy a favor de esos financiamientos seleccionables por las razones que ya les he explicado en varias ocasiones y que estaría de acuerdo en la partida, que es un tema de ampliación de plazos.

**Sr. López Pacheco:** Perfecto, tomo nota.

**Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien.

**Director Alvarado Herrera:** ¿Lo votó en contra, entonces doña Eloísa?

**Directora Ulibarri Pernús:** Lo voté en contra. Ah no sé, voto en contra del financiamiento por el monto de 24 millones y estaría de acuerdo en la ampliación de los plazos.

**Director Carazo Campos:** Doña Eloísa, ya me retiro porque van a ver Montecristo.

[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta y se retira temporalmente de la sesión el Director Carazo Campos].

**********

**6° <u>Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Montecristo II</u>**

**Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, vamos entonces con la solicitud de ampliación al plazo del contrato de ampliación de recursos del proyecto Montecristo II.

**Sra. Salas Rodríguez** Sí señora. El proyecto Montecristo II se ubica en Upala, Alajuela, la constructora es Mar Azul Sociedad Anónima y la entidad autorizada Grupo Mutual Alajuela La Vivienda.

El avance constructivo de este proyecto es del 99%, financiamiento total de 2.980.007.362 colones con 14 céntimos y el contrato se vence el 31 de agosto del año 2023.

Como antecedentes en este. En esta etapa ya el proceso constructivo de las viviendas ha terminado. Actualmente nada más tenemos seis casos pendientes por formalizar; por lo tanto, todavía tenemos algunas retenciones en la base del proyecto y por eso es que a ustedes les da un 99% de avance constructivo.

Pendiente les decía la formalización de seis casos, el traspaso de áreas públicas a la Municipalidad de Upala. Posteriormente a esto vendría el proceso de liberación de garantías y el cierre técnico y financiero.

Entonces, para estas tareas es que se pretende y se solicita disculpe la ampliación de plazo; serían entonces dos meses para la firma e inscripción de la escritura y traspaso de áreas públicas de la Municipalidad de Upala; a partir de la firma de la adenda, 15 días posteriores de ampliación de plazo para poder concluir el proceso de formalización.

Cuatro meses para la culminación de la devolución de las garantías de cumplimiento, dos meses para realizar el cierre técnico y financiero de la entidad autorizada y dos meses más para realizar el cierre técnico y financiero en el BANHVI.

Esto nos suma un total de 10,5 meses. Por lo tanto, doña Eloísa, la recomendación sería ampliar el plazo del contrato de administración de recursos por un total de estos 10,5 meses, distribuidos de la siguiente manera: dos meses para la firma de inscripción de la escritura de traspaso de las áreas públicas por parte de la Municipalidad de Upala, 15 días posteriores a esto, para finalizar el proceso de formalización de esos seis casos que se espera que vayan en paralelo durante la recepción. Por eso es por lo que solo están los 15 días, cuatro meses para hacer la devolución de las garantías de cumplimiento, dos meses más para realizar el cierre técnico en la entidad autorizada y dos meses para hacer el cierre técnico al interno del BANHVI. Eso sería doña Eloísa, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta es, ese punto B ¿entonces tiene que ser con el BANHVI? Al final ese cierre dura cuatro meses.

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí.

**Directora Ulibarri Pernús:** Porque está el de la entidad y después está el del BANHVI.

**Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.

**Directora Ulibarri Pernús:** 10 meses para cerrar.

Porque yo veía porque si son seis casos, se podían formalizar perfectamente en el durante los dos meses estos de la firma. Pero, bueno, están pidiendo 15 días más. Mariana.

**Directora Grillo Espinoza:** Tengo estas consultas. Bueno, yo entiendo muy bien pues todo el formalismo del traspaso de la municipalidad y entiendo pues que es un trámite que lo puede ampliar.

Pero digamos que también leo dentro de las justificaciones del porqué de los retrasos y todavía veo que el cierre está hasta el 31 de agosto de este año, que todavía hay plazo.

Entonces, dentro de las justificaciones hay un caso para sustituir y eso ya tenemos listas para su sustitución.

**Sra. Solano Navarro:** Sí, de hecho, es que digamos, vamos a ver al principio lo que se menciona es lo que dice el informe de la entidad. Después ponemos al día de hoy. Entonces, actualmente, dentro de lo único que está pendiente en temas de formalización, seis casos, son seis casos que son sustituciones que se tienen que hacer porque ya definitivamente en dos casos las familias se quitaron porque dijeron que no querían vivir en el lugar y los otros cuatro casos, tienen que sustituirlos totalmente porque las familias ya no cumplían. Entonces eso es lo que está…Tienen que venir a Junta, sí.

**Directora Grillo Espinoza:** Si, porque es que viene todo el historial. Pero los nueve casos para revisión están desde noviembre tal.

**Sra. Solano Navarro:** Ya está listo. Sí, por eso tal vez en el informe, como le digo al día de hoy, se menciona que al día de hoy esto es lo que está. Porque tal vez en el momento en que estaban en análisis, cambiaron varias cosas.

De hecho, en lo que fue el traspaso también ya avanzaron un poco, para poderlo hacer, entonces se avanza y lo que me gusta es ponerlo lo más actualizado posible de lo que ellos están indicando.

**Directora Grillo Espinoza:** Eso sería, muchas gracias.

**Sra. Salas Rodríguez:** Cuáles, eso sería importante aclarar que todas estas ampliaciones de plazo que se hacen para los cierres técnicos y demás; son plazos máximos y en la medida de lo posible, si estos plazos se acortan, pues eventualmente nosotros arrancaremos juntamente con el proceso de cierre técnico y financiero lo más pronto posible.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y qué es lo típico? Que se cumplan esos plazos no se hacen menores.

**Sra. Salas Rodríguez:** Vieras que no siempre doña Eloísa. Algunas veces sí hemos tenido la buena dicha de que sí.

Correcto. Pero si vieras que sí. Y entonces los cierres se hacen con contratos vigentes inclusive todavía.

**Directora Ulibarri Pernús:** Cuando se da eso, plazos máximos, normalmente la gente se atiene mucho. Esos casos de sustitución, uno por experiencia que ha visto que duran bastante que los tienen que identificarlos. Y bueno, todo el tema, ¿por qué usted calculó que serían dos meses y medio? porque tendrían que estar todos formalizados, en dos meses y medio.

**Sra. Solano Navarro:** Ya empezaron porque ya están listos. O sea, ya están identificados, o sea, ya paso todo el proceso en sí; porque recordemos que cuando un beneficiario no cumple se le dan los tres meses para estar buscando la firma, hacerlo, reafirmar.

La entidad tiene que reafirmar que realmente buscó al beneficiario para ya decir vean, aquí está el comprobante, ya después de esos tres meses ya buscan al sustituto, entonces ya ellos prácticamente lo tienen listo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ah okey, entendí que los estaban buscando.

Muy bien, entonces si no hay más preguntas, procedemos a votar.

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

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

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

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

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

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

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

Bien, eso seríamos entonces el traslado de recursos de ampliación del plazo al contrato de bono colectivo, Parque La Libertad de Pavas.

***************

**7° <u>Solicitud de asignación de recursos aportados por la Municipalidad y ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Parque La Libertad</u>**

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí señora este es el Parque Libertad es un bono colectivo de FUPROVI con Grupo Mutual.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ah perdón, si es de FUPROVI, ¿entonces me retiro y Marcos ya se puede devolver?

[Se reincorpora a la sesión el Director Carazo Campos y se retira temporalmente la Directora Ulibarri Pernús, por tratarse de un proyecto gestionado por la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), quedando presidiendo la sesión la Directora Barrantes Castegnaro]

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí, continúo doña Lina.

Este proyecto ya se encuentra el 100% de avance constructivo. Tuvo un financiamiento de 519.660.421 colones con 76 céntimos.

El vencimiento del contrato para el cierre técnico financiero es ahora el 6 de marzo del 2023.

Este proyecto también ya está en la fase de cierre técnico y financiero.

Dentro de los antecedentes les decimos que bueno, se aprobó en el año 2020 y no ha habido ampliaciones de plazo, sino que se ha mantenido, creo que el original.

Aquí la situación es que como los planos fueron brindados por la Municipalidad de San José, de acuerdo con el concurso que en su momento emitió el MIVAH, el BANHVI con la aprobación del proyecto, dejó muy claro en el acuerdo de Junta que ante errores u omisiones en ese diseño como era proporcionado por la municipalidad, ellos debían de hacerse responsables.

Entonces, ¿qué fue lo que sucedió? durante el proceso constructivo se detectaron algunos de estos errores u omisiones y la municipalidad estuvo completamente anuente de financiarlos y de pagarlos.

Estos dineros fueron trasladados al Banco y están en las cuentas del FOSUVI ¿qué es lo que necesitamos en este momento nosotros? que haya un acuerdo de Junta para incluir estos recursos al financiamiento del proyecto y nosotros poder tirarlos al constructor, porque efectivamente durante el proceso constructivo se determinaron que esas obras eran necesarias, las desarrollaron y fueron inclusive fiscalizadas por la entidad autorizada y revisadas también por nuestro inspector de calidad.

Entonces, en el proceso prácticamente de cierre del proyecto, es que entonces y después de que también es un procedimiento nuevo, no lo habíamos hecho antes, entonces también ahí les voy a ser sincera, tuvimos unos inconvenientes de poder determinar bien con la municipalidad cuál era el mejor mecanismo para que ellos nos trasladaran los recursos y nosotros después poderlos aplicar al proyecto.

Es que entonces este los traemos el día de hoy, este análisis prácticamente lo que hay que hacer es el desembolso final para el pago de constructor de esas obras y después ya nosotros efectivamente poder elaborar el cierre técnico y financiero.

La adenda hay que realizarla entonces al contrato de administración de recursos y hay que entonces habilitar el traslado de 3.561.624 colones con 85 céntimos a la línea que fueron depositadas a las cuentas del FOSUVI platino, a la línea del financiamiento del proyecto para que se realice el respectivo trámite de este desembolso y seguir ese dinero al constructor.

Estos fueron, básicamente, como les decía, obras por errores de omisión. En el diseño había unos muros y la reubicación de una caseta de guarda; básicamente.

Para eso, entonces se pide también ampliar el plazo un mes posterior a la firma de la adenda contractual para la tramitación de este pago pendiente y la presentación del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada.

Es solo un mes, porque ya el proceso de cierre, como les decía, lo hemos ido avanzando y ya hemos ido caminando en él y dos meses posteriores para la tramitación, ya a lo interno, del cierre técnico y financiero por parte de la dirección FOSUVI; eso sería doña Lina, gracias.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, Rodolfo.

**Director Rojas Jiménez:** Gracias, Mariella una pregunta.

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí.

**Director Rojas Jiménez:** Bueno, ya en este caso se había visto con anterioridad, cuando se aprobó el extraordinario donde se tomaron los dineros de la municipalidad para meterlos al presupuesto del Banco.

Yo veo y no sé, o sea, siento que el punto A no es algo más administrativo, ya que el presupuesto está dirigido para eso realmente. Y en el presupuesto se fue, que es para el financiamiento del proyecto de Parque La Libertad.

Entonces no sé, creo que eso lo podrían haber solucionado a nivel de administración los otros puntos, el B y el C de lo que son las ampliaciones de los plazos, pues ahí sí tal vez podríamos entrar previendo eso, pero ya se sabía percé; que los dineros habían ingresado por parte de la muni, entraron acá, tuvimos que hacer un extraordinario para que se incluyeran.

**Sra. Salas Rodríguez** Correcto.

**Director Rojas Jiménez:** Los recursos ya al presupuesto, pero ya iban con el fin para esto. Entonces no sé si es necesario eso, simplemente una pregunta.

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí, nosotros hicimos la consulta a la Asesoría Legal y la situación es que sí se aprobó a nivel del presupuesto de la institución, la recepción de esos recursos y por eso es por lo que están entonces en las cuentas del FOSUVI.

Lo que no se ha hecho todavía es aprobar para que esos recursos pasen de las cuentas del FOSUVI al financiamiento del proyecto y nosotros entonces poder adendar ese contrato. Hay que adendar el contrato de Grupo Mutual para poder trasladar nosotros los recursos a Grupo Mutual y Grupo Mutual, poderlos cancelar al constructor. Ese es el proceso.

**Director Rojas Jiménez:** Ese es el proceso, digamos, el que está. Pero digamos, ese proceso está en un procedimiento ya establecido o algo, ¿o es algo digamos que se recomendó de esa manera?

**Sra. Salas Rodríguez:** No, vamos a ver, el proceso de desembolso es el proceso normal que ya está determinado, ¿qué es lo que nos hace falta a nosotros para poderlo explicar tal vez de una mejor manera? sacar de la bolsita general, de la cuenta general de FOSUVI…

**Director Rojas Jiménez:** Claro, eso lo entiendo, pero, digamos, mi consulta es si cuando se aprueba el presupuesto, cuando se hizo el extraordinario no es mejor que esto se hubiera dirigido directamente a la bolsita del proyecto y no a los fondos del Banco como tal, porque ingresaron a las cuentas del Banco, pero pasarlo…

Pero digamos enviarlo directamente a la bolsa, digamos del proyecto para digamos, evitar este reproceso, digamos, no sé. Bueno, si tal vez la auditoría o legal nos puede decir; si eso es posible.

Porque incluso pensando en el sentido de que se agilice el proceso, de que no haya tanto que se va a la cuenta, entonces hay que pasarla al otro lado, sino que pasarla directo, porque me imagino que esto está dentro de un presupuesto con algún código presupuestario ya definido, para el proyecto o algo.

**Sra. Salas Rodríguez:** Yo creo que lo que sí nos faltó, como le digo, como es la primera vez ahí, tal vez nos faltó que cuando se trajo el presupuesto de una vez, se hubiera podido decir paren esto de una vez para…

**Director Rojas Jiménez:** La cuenta, tal, exacto ya hubiera estado.

**Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, ahí sí, yo creo que de ahí fallamos. Porque al final, cuando teníamos la plata en la cuenta platino dijimos ahora ¿qué hacemos con esta plata? Hay que ir otra vez a Junta.

Y si esperamos ya la lección aprendida, que para futuros, entonces cuando haya que venir con la modificación presupuestaria a nivel de la institución para poder recibir esos recursos de una vez, venga en el paquetito que se puedan destinar.

**Director Rojas Jiménez:** Okey como dijo Siri, intentaré hacer eso y vamos por ahorita si se puede. Si hubiésemos podido digamos…

**Sra. Salas Rodríguez:** Si hubiésemos podido.

**Director Rojas Jiménez:** En el momento en que se aprobó el presupuesto.

Para ver si entonces sí se hubiese podido tirarlo. Ahora fue como y estamos como ya lo dijo, hay una curva de aprendizaje.

**Sr. Sibaja Garbanzo:** Quedó en el limbo.

En la realidad, no puede hacer nada específicamente. Administrativamente, era potestad para hacer eso.

**Director Rojas Jiménez:** Okey, pero si se hubiera podido hacer desde el inicio.

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí. Desde el inicio, cuando se trajo a Junta la aceptación de esos recursos, se podía haber tomado en ese momento otro acuerdo para dirigirlo de una…

**Director Rojas Jiménez:** A la cuenta del proyecto.

**Sra. Salas Rodríguez:** Correcto y esa es la lección aprendida de que, a futuro, pensamos hacerlo todos, digamos ese paquetito.

**Director Rojas Jiménez:** Okey, perfecto. Gracias.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Si, ¿alguien más?, se me olvidó.

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

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

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

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

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

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

**********

**8° <u>Análisis de propuesta sobre el terreno del Proyecto Corralillo</u>**

[Se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús]

**Sra. Salas Rodríguez:** Aquí para este punto voy a pedir que me acompañe Luis Alfredo, pero yo puedo empezar, doña Eloísa, la presentación cuando usted quiera.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, okey si gusta entonces empezamos el informe del proyecto Corralillo.

**Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, el proyecto Corralillo, se presenta bajo la metodología; sí invitamos a Luis Alfredo, como les decía, que hizo el análisis, bajo la tipología de reglamento, tipología de terrenos.

[Se incorpora a la sesión el ingeniero Luis Alfredo Oreamuno Pérez, funcionario del Departamento Técnico]

El Departamento Técnico lo analiza, lo trae a la Junta Directiva y la Junta Directiva objeta la tramitación del proyecto en el acuerdo 10 de la sesión 61 del año 2022 y en diciembre, a

finales de diciembre, la entidad autorizada nos remite nueva información para reconsiderar este acuerdo y entonces nosotros como Departamento Técnico volvemos a aplicar el reglamento y el proyecto nos da una nueva calificación.

Entonces es lo que les traemos el día de hoy. A pesar de la nueva calificación, el proyecto sigue quedando en el rango intermedio. No sé si ustedes, tienen conocimiento un poco de la metodología, sino les explico rápidamente.

El Reglamento de Tipología de Terrenos, hace una caracterización técnica únicamente técnica de los terrenos que se están presentando para la modalidad S-01. ¿Cuál era el espíritu de este reglamento?

Bueno poder analizar de previo todos esos terrenos que se iban a traer bajo la modalidad S-01 para poderlos determinar y que los que llegaran finalmente aquí a financiamiento fueran terrenos mucho más aptos que los que nos estaban trayendo.

En esta calificación, hay un semáforo que este y unos rangos determinados que de acuerdo a la metodología que está definida en el reglamento se dan unas puntuaciones y entonces los terrenos pueden quedar en la categoría básica, en la intermedia o en el alta; pongámosle para entender amarillo, rojo y verde.

Entonces, si caen en la categoría verde, se le da el cheque, el aval a la entidad autorizada y se le dice si efectivamente usted puede continuar con el análisis, proceda con la revisión ya profunda de todo el formulario S-01 y formule bien el proyecto para que sea presentado al BANHVI

Si caen en la categoría roja, ahí se les dice; no señores, este proyecto técnicamente es posible porque sabemos que tal vez hay que desarrollar obras, pero se vuelve muy costoso para el sistema y replantéelo, se lo devuelvo para que lo replantee o para que definitivamente converse con el desarrollador a ver si le interesa o no presentar el proyecto.

Y después están los que caen en la categoría amarilla, que esa categoría amarilla quiere decir que técnicamente son costosos, pueden desarrollarse, pero que además tendríamos que empezar a evaluar tal vez otros aspectos sociales o administrativos, o inclusive a veces hasta políticos, para ver si el proyecto realmente la Junta Directiva toma la decisión de que se presente a análisis al BANHVI.

Entonces, todos esos proyectos que caen en esta categoría tenemos que traerlos a Junta, exponer nosotros, porque es que técnicamente están cayendo en eso y la Junta Directiva tomar la decisión.

Así fue como se ya se presentó. Como les decía anteriormente, en esta sesión el proyecto quedaba en la categoría amarilla, pero con una puntuación de 11, que es la puntuación más

baja, o sea de llave de puntuación de diez caería a rojo y ahora está quedando con una puntuación de 14 que con dos puntos más ya subiría, digamos, a la a la categoría verde.

Entonces, básicamente ya les expuse todo el proyecto. Es ese es el diseño del sitio que nos presentan, se ubica en Miravalles, Upala, Alajuela.

Se me quedó el título del proyecto anterior, si es en Corralillo de Nicoya.

**Sra. Salas Rodríguez:** Se nos quedó el título de la presentación anterior, y es con la empresa Construcciones Generales de Costa Rica Sociedad Anónima y Grupo Mutual Alajuela.

Como les decía anteriormente, parte de los antecedentes; el proyecto tiene un área de bueno el terreno, porque por ahora es un terreno 29.383 metros cuadrados ubicados en Corralillo de San Antonio de Guanacaste.

Ahorita el terreno no soporta gravámenes ni anotaciones y es la empresa Construcciones Generales Costa Rica Sociedad Anónima a través de la entidad autorizada Grupo Mutual la que lo presenta.

Como les decía la primera vez que fue analizado, en octubre del año 2020 en el Departamento Técnico, nos cayó en la categoría roja y obtuvo diez puntos, aquí entonces lo devolvimos a la entidad, en aquel entonces, el desarrollador y la entidad autorizada vuelven a proponer nuevas opciones. Entra nuevamente en julio del 2021…

**Directora Grillo Espinoza:** Perdón, Mariella, ¿qué es eso de gravamen de reservas?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Eso mucho de esos gravámenes es por el asunto de la ley de caminos, aquí este terreno tiene una…, este no es el caso, porque este sería un gravamen de la ley forestal tiene un pequeño desnivel o cauce hacia el centro que evacúa un pedacito de la finca del colindante al este y propio de eso.

Pero básicamente es de la ley de caminos, cuando se hacen los catastros y todo para el ancho de las calles públicas se ponen el gravamen de reserva.

**Director Rojas Jiménez:** ¿Pero, o sea, es una prevención vial?

**Sr. Oreamuno Pérez:** No, no porque ahí ya está catastrado, cuando está esa información posesoria tiene que dar el ancho de calle y todo eso. Pero esos gravámenes quedan ahí, los van arrastrando las fincas, si no los limpian es como el otro gravamen de servidumbre trasladada, si no la limpian; en algún momento, conforme se van haciendo aseveraciones, todos los lotes que van saliendo hijos, van arrastrando esa servidumbre. Igual han sido gravámenes.

**Sra. Salas Rodríguez:** Okey, desde así entonces, la primera vez que fue calificada se le calificó con un 10 y cayó en rojo.

Esta segunda vez que entró en julio, el desarrollador decide que va a asumir una parte de las obras externas solicitadas por la Asada y entonces eso hace que la puntuación le suba. Además, ajusta diseños con respecto a la disposición de aguas residuales, realiza nuevas pruebas de infiltración y entonces modifica un poco este de la estructura del proyecto; y es entonces en donde nos cae y nos suma un puntito al análisis que habíamos hecho. Pero eso hace que entonces, pase de rojo a la categoría de amarillo.

Lo que sucede que ¿por qué solo un punto le subió? porque él asume una parte de las obras externas del acueducto, pero no las asume todas. Entonces el reglamento nos dice que todavía el BANHVI tiene que sacar financiamiento, que son estas que están aquí aproximadamente 223 metros de tubería y 150…

Okey, desde así entonces, la primera vez que fue calificada se le 900, o sea, casi un kilómetro de tubería de 150 milímetros y la instalación de dos hidrantes.

Entonces todo esto, la normativa nos dice que no podemos habilitarle todos los puntos y es entonces donde este proyecto cae en los 11 puntos.

Adicionalmente, nosotros en octubre hacemos una visita al terreno para corroborar las condiciones de la finca y se verifica que lo que nos están presentando documentalmente se refleje y efectivamente ahí tampoco generó un cambio con la puntuación, se mantuvieron la puntuación que se había realizado a nivel documental.

Es entonces donde con esos 11 puntos, como ya cae en la categoría amarilla, lo traemos a Junta y la Junta Directiva decide declarar la objeción de este proyecto.

Nuevamente, el desarrollador presenta una serie de modificaciones y entonces volvemos a aplicarle la herramienta y aquí entonces con respecto a los factores de sustitución de terreno y cimentación, obtiene la mayoría de los puntos que son cinco.

Con respecto al factor de diferencia de nivel, obtiene 0 puntos porque la norma dice que tiene que haber; tal vez ahí les voy a dar la palabra Luis, para que les explique un poquito.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Lo que estaba afectando en los primeros análisis, que le bajaba la puntuación era básicamente lo del factor de nivel de terreno y lo de las obras externas del acueducto. Porque la Asada, en el caso del acueducto, la Asada pedía que aparte de esa tubería, un pozo, casetas de bombeo y todo eso. Y el reglamento tiene muy claro si es por tubería, hay un castigo ahí; en función de la magnitud de la tubería y los metros de tubería por unidad habitacional elevaba puntos.

Pero si aparte de eso hay que poner pozos, estaciones de bombeo le pone 0 puntos. Entonces, en esos primeros como no asumían nada, le ponía 0 puntos y en el caso de la

diferencia de nivel, es el reglamento analiza la diferencia absoluta, no hace como una ponderada entre el punto más alto y el punto más bajo.

Y entonces ahí tiene una pequeña loma en la parte Sur. Ahí por la condición de topografía, aunque el terreno es bastante plano, pues se levanta y entonces son 12 metros de diferencia de nivel y el reglamento dice que es más bien que se rechace, a no ser que la pendiente promedio esté entre un rango, que es entre 4 y 7%.

En el caso de ese terreno, anda como el 6, si mal no recuerdo, entonces se podía aceptar, pero poniéndole 0 puntos en lo que es diferencia a nivel de topografía.

Con esta última reconsideración que mandó la empresa a través de la Mutual, ellos lo que hacen es finalmente asumir todas las obras externas que pide la Asada; entonces ya tienen la puntuación máxima.

**Director Carazo Campos:** Menos la tubería.

**Sr. Oreamuno Pérez:** No, todo. Ellos dicen que todo, el Banco no financiaría nada de obras externas, solo financiaría el acueducto propio de la organización.

**Director Carazo Campos:** A mí en la filmina antes, me pareció que no decía eso.

**Sra. Salas Rodríguez:** Es que ese era en la revisión anterior, cuando habían obtenido 11 puntos. En esta nueva revisión, ya obtienen los 14 puntos, es por eso porque ya van a asumir…

**Sr. Oreamuno Pérez:** Lo que les sigue afectando a ellos, es la diferencia a nivel, pero eso no se puede hacer nada porque esa es la condición del terreno; ellos hacen un análisis, de más o menos de que es la porcentualmente, que es lo que tiene la lomita, por así decir, que es alrededor de un 5% de la finca en la mayor parte de la finca realmente es plana, es como viene subiendo y se sube al final. Pero como el reglamento hace una consideración absoluta, no hace digamos una diferencia bien ponderada, por eso es que ahí queda en 0 puntos.

Pero en este caso, ellos asumen para subir la puntuación es que van a asumir todas las obras externas que pidió la Asada. Lo único que eventualmente vendría en el proyecto a financiar es la red interna de la organización, así lo pusieron por escrito ellos en una nota y eso es lo que habría que eventualmente, cuando venga el proyecto aquí, a solicitud del financiamiento; asegurarse que así sea, bien por el analista.

Porque en este momento sería como una veni para que ellos continúen con el proceso de maduración.

**Sra. Salas Rodríguez:** Perfecto. Lo que les decía ahora Luis Alfredo, parte de lo que incide en esta nueva nota, la diferencia de nivel aquí corresponde a una situación focalizado.

Ya, eso ya se los explicó Luis, que hay una diferencia en una lomita que eventualmente es solo como el 5 entre el 5 y el 7% del terreno total, sabemos que también la zona es bastante plana, en realidad no estamos hablando que es muy quebrada.

Pero si como el reglamento dice que más de diez metros de diferencia, como decía Luis, absolutamente, el punto más bajo y el punto más alto ya se obtiene un 0, es por eso entonces, nos trae abajo este proyecto.

Y sumado a esto, la empresa también nos menciona una serie de argumentaciones de tipo técnico social, verdad que son de importante considerar como les decíamos nosotros, esto es un análisis meramente técnico, pero la entidad entonces nos remite esta otra información para que sea tan bien valorada por la Junta Directiva y sea considerada también parte del análisis, no es parte de la aplicación como tal del reglamento, pero sí es importante también que ustedes la conozcan, que es la cercanía con respecto al poblado de Corralillo de Nicoya, que hay un área vendible de 21.443 metros.

En promedio el lote quedarían 183 metros cuadrados que cuentan con todos ya los visados en las instituciones estatales, en el APC; que el distrito de San Antonio posee un índice de desarrollo social de nivel bajo y posee un segundo lugar en cuanto al mayor déficit habitacional en el cantón de Nicoya; que el poblado de Corralillo cuenta con escuela primaria, colegio técnico profesional, servicios básicos, transporte público, Ebais, Cencinai, delegación de Fuerza Pública, comercios, entre otros, y que según las estimaciones del desarrollador, en promedio el costo de una solución en el proyecto estaría rondando los 27 millones.

Dato obviamente que dependerá de una vez que se haga todo el análisis correspondiente en la entidad autorizada y traigan el proyecto a presentación al BANHVI si es considerado y aprobado en esta sesión.

Ese es un poco la ubicación y el desarrollo del proyecto con su diseño de sitio dentro de la comunidad de Corralillo y alguna de las fotografías del proyecto. Luis, esa parte del fondo es…

**Sr. Oreamuno Pérez:** No, si quiere devuélvase a la anterior un momentico.

**Sra. Salas Rodríguez:** Esta es la primera, ah bueno, aquí.

**Sr. Oreamuno Pérez:** La parte que se sube es esta de aquí, esa calle viene subiendo aquí, la calle pública existente. Entonces aquí se sube la lomita, ya el resto sí es plano porque esta finca, un poquito por acá viene naturalmente con aguas hacia allá, nos dijo en ingeniero responsable que está considerando dentro del diseño y la captación de esas aguas, que es muy poquito.

**Director Carazo Campos:**¿Y esa parte que vos decís que está alta se podría manejar con disculpa, con un movimiento de tierra?

**Sr. Oreamuno Pérez:** ¿Bajarlo?

Sí se podría bajar. Lo que pasa es que…

**Director Carazo Campos:** Queda más bajo.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Porque la calle es alta, o sea la finca va a nivel de la rasante de la calle prácticamente, un metro más alto que porque la calle es un sube y baja.

Va a quedar subido.

**Director Rojas Jiménez:** Pregunta y la escorrentía o ese caudal que sale ahí, que vos comentabas ¿tienen el dato de cuánto es ese caudal o…?

**Sr. Oreamuno Pérez:** A este nivel, pues ellos sí, porque ellos tienen planos elaborados a este nivel, nosotros no pedimos esa información.

**Director Rojas Jiménez:**¿Y ese entubamiento va a ir por dónde?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Iría eventualmente dentro del proyecto porque hay…, esto que se ve aquí, es una servidumbre para pasar aguas pluviales, aquí pasaría por todo esto y se sacarían por acá. Por aquí pasa una quebrada más o menos como por allá, pero si así esto es un área comunal y aquí ya serían los lotes.

**Directora Grillo Espinoza:** Perdón, en la foto anterior que está. Sí, como en el centro hay como un portal.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Eso es como el terreno natural que tiene, esa es la parte, digamos que iría apartando aguas. Esa es la parte que es un poquito más arriba, pero en general el terreno es bastante plano.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿La parte más alta, es esa que se ve ahí, la lomita?

**Sr. Oreamuno Pérez:** No, esa loma está como decir al frente. La parte más alta está colindando con la calle pública.

**Directora Ulibarri Pernús:** En todo caso, en la loma se pueden hacer parques y todo.

**Director Rojas Jiménez:** Mariella, ¿y cómo a cuánta distancia está del centro de esta propiedad?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Ah, como a 200 metros.

Allá se ve la plaza. Esta es la escuela, es está, son como 200 metros.

**Directora Ulibarri Pernús:** Alfredo, ¿ y qué nivel de avance tienen los planos finales?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Según me dijo el desarrollador ya están hechos incluso están en el APC.

**Directora Ulibarri Pernús:** Los diseños ya finales y todo.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Sí, por eso se atrevió a dar ese costo promedio que dice que es el que ya tiene estimado que puede ser; pero obviamente que tendrá que ir a revisión otra vez del Departamento Técnico.

**Directora Ulibarri Pernús:** Claro, claro. Esas que se ven como rosados en las esquinas, ¿qué son?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Rotondas, ah los dos son áreas comunales.

**Director Carazo Campos:** Áreas comunales.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿ Pero son zonas verdes?

**Sr. Oreamuno Pérez:**¿ Estas? unas son comunales, otras son parques y este…, parque, área comunal y juegos infantiles.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ese diseño lo hizo un ingeniero con solo ver.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Pues un arquitecto.

**Directora Ulibarri Pernús:** Pues yo no sé.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Me imagino, porque el aprovechamiento es muy alto del terreno en realidad. Es como 3% lo que no se aprovecha este terreno.

**Directora Barrantes Castegnaro:**¿ Cómo un 3%?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Sí más o menos, todo lo demás está entre lotes comunales, lotes residenciales y lote residencial comercial.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿Y tiene todo entrada y salida, dos?

**Directora Ulibarri Pernús:** A mí me parece que ese reglamento que tenemos de terrenos hay que darle una muy buena revisada, en eso Walter para que lo tome en cuenta.

Este tema, por ejemplo, de tomar la altura mayor y la menor y decir suma; una locura o sea imposible; vea lo que deja el resultado de un terreno tan bonito, se ve, y como tiene una lomita es lo primero que se toma es el punto.

Definitivamente eso no puede ser, debe tener otra lógica para tomar esas decisiones y muchos otros temas, me acuerdo de que dice el reglamento. Muy bien. ¿Entonces cuál sería la recomendación?

**Sra. Salas Rodríguez:** Okey, entonces la recomendación sería que, del análisis de la solicitud de reconsideración, el terreno, a pesar de que sube un puntaje de 11 a 14, sigue quedando nuevamente en el segundo criterio de decisión que dice: Terreno sujeto a revisión preliminar por parte de la Junta Directiva para determinar su viabilidad de financiamiento ante el Sistema Financiero Nacional.

Nuestra recomendación es que…

**Sr. Oreamuno Pérez:** Que se le dé el aval porque no queda compromiso de parte del BANHVI de financiar el proyecto eventualmente, porque eso es un aval para que la empresa continúe madurando junto con la Mutual y la solicitud formal de financiamiento antes de que llegar aquí otra vez.

**Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, se les dé el aval para que continúen y que, eso sí, recuerden que, para la parte de análisis de la solicitud del financiamiento, tienen que verificar que el diseño esté considerando el adecuado manejo de las aguas pluviales y los aportes de los terrenos vecinos.

Que se deje claramente establecido el compromiso expresado por los gestores del proyecto, en todos los requerimientos solicitados para el AyA que ellos dicen que van a ser asumidos por ellos y que es claro la responsabilidad de decidir sobre el tipo de estudios de mecánica de suelos que se requieren en el diseño; que esa es tarea del profesional responsable, pero que tome en consideración que estos estudios tienen que ser lo suficientemente detallados porque son la base realmente de los diseños que van a desarrollarse y que el BANHVI no va a financiar ni horas extras ni imprevistos, por omisiones u errores en estos diseños. Entonces, básicamente es eso.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿Eso va con planta de tratamiento?

**Sr. Oreamuno Pérez:** No, con tanques sépticos. En el estudio de suelos que ellos aportaron, indican que no detectaron nivel práctico más que en una pequeña parte, pero en un estudio dice que ellos creen que es por una cuestión propia de unas aguas friáticas prácticas y no es el comportamiento natural.

Por eso yo sí les advertí que deberán hacer estudios para estar seguros del problema, pero va con tanque séptico y drenajes.

**Directora Ulibarri Pernús:** Walter y Guillermo, ¿con quién voy a hablar primero? Walter.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias. Bueno, vamos a ver, el estudio que se hizo, bueno queda en el criterio de ustedes para decidir si continuamos adelante con el proyecto, por lo menos lo que es la posibilidad de financiamiento. Tal vez devolvéte un momentito a la diapositiva de... esa.

Hay un tema que tal vez me preocupa. Yo conozco bien esa zona. Me tocó inspeccionar muchas escuelas del terremoto, ahí en San Antonio, en Corralillo, en Puente Coral de Piedra, Puerto Humo; me preocupa un asunto y nada más lo pongo aquí, a mesa de discusión nada más es la masificación que se está generando ahí.

Digamos, es una zona netamente rural, o sea, la población que está ahí segúndate es gente que tiene su parcelita, o como ustedes pueden ver, la densificación de vivienda alrededor

del centro de Corralillo es poca y ahí estaríamos ingresando un proyecto fuerte, con muchas, muchas viviendas.

En este momento no sé hasta qué punto eso pueda dar al traste con lo que es en sí; el modus vivendi de las personas que están alrededor de la zona, que tal vez no están acostumbrada, un bloque, así como decía doña Eloísa, diseñado por un ingeniero, tal vez capta mejor en un área urbana, no tanto una zona rural.

Eso, digamos, es la observación que pongo como administración igual este respaldando que la puntuación dio entre un 11 y un 14 y está nada más sujeto a aprobación por parte de ustedes.

Pero quería nada más; hacer esa observación fuera del terreno de proyecto como tal, que me parece que se está densificando mucho, en una zona que tal vez no amerita esa densificación.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Pero perdón, sí, una cosita por favor, que yo iba a decir que según los índices que nos presentaron al principio, justamente es una zona que tiene un déficit de vivienda altísimo. Entonces, no sé cómo no se justifica si es una zona donde la gente necesita casas.

**Director Carazo Campos:** Vea, a mí sí me gustaría nada más. Creo que el proyecto ya ustedes lo traen cumpliendo en algunos parámetros.

A mí sí me gustaría que bueno el análisis que hagamos la Junta, que, si quede claro que es el proceder de ellos, corre bajo riesgo, porque cuando vengan presupuestos y analicen curvas de nivel y se haga que hacer terraceos y haga que hacer muros.

Y si la solución aumenta en eso, pues aquí no nos vamos a pasar. Por lo menos quiero que quede claro de mi parte, que nosotros tenemos un costo ahorita de vivienda, de solución y de lotes y que tiene que hacerse un evalúo del terreno y demás.

Entonces que, si quede claro eso y que implicado para ellos, que bueno si bien es cierto para que el terreno por lo menos está cumpliendo con los parámetros que nosotros tenemos, falta maduración y falta un análisis más profundo y demás en el tema de aguas.

Que no haya problemas con esas aguas que pasan por el medio de la finca, que haga una buena captación, que no vaya a afectar un poblado más cercano, que no afecte un río.

Todo este tipo de cosas que tienen que quedar muy claras al final, para cuando aprobemos el proyecto como tal, que hoy no estamos aprobando el proyecto, también que quede claro, hoy no estamos aprobando el proyecto.

Hoy estamos aprobando un análisis del terreno como tal, que ya ustedes hicieron y que el proyecto que aún no está aprobado, que llegará a aprobación cuando se haga la revisión

por parte de FOSUVI y demás con todos los diseños, estudios de suelos, estudios de capacidad soportante.

Y ojalá que FOSUVI tome esos parámetros Walter de que si esa parte alta, cuando vayan a hacer que la ingeniería sea una ingeniería de costo, que no vayan a traernos aquí un poco de muros y que después digan; mirá es que ustedes dijeron que si no era… el costo de la solución, ya sabemos por dónde van a andar y ellos están diciendo un aproximado, pero de ahí para abajo que lo que hemos aprobado en esas zonas.

Entonces para que quede claro y que les quede claro a ellos también que sea el mensaje que les vamos a mandar, eso era a mi entendido.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, a mí realmente me impacta ese diseño en esa zona, realmente, se ve que es una zona muy rural y de tal vez con ese proyecto ahí, pero lo que yo iba a preguntar precisamente ¿cuántas soluciones son estas?

**Sra. Salas Rodríguez:** 117.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, y está clarísimo, ¿que la demanda en la zona es apta?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Ellos dicen que alrededor del 90% son de los poblados circundantes que están ahí está Moracia, Corral de Piedra, Caballito, Porto Humo.

**Directora Ulibarri Pernús:**¿ A qué distancia de ahí?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Esos poblados, están un poquito más, o sea Moracia de ahí puede estar como a unos 2 kilómetros tal vez, Caballito como 2 o 3 kilómetros, Puerto Humo si está un poquito más largo porque la carretera se cae con una curva, si fuera en línea recta, está muy cerca y que alrededor del 10% es de gente de Nicoya, del otro lado del cantón de Nicoya que viven en precario, pero que el 90% ellos decían si más lo recuerdo, es gente de la zona de influencia, alrededor de los 10 kilómetros a la redonda.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo no conozco el lugar, ¿Nicoya, a que digamos centro?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Nicoya centro, de ahí está como a 14 kilómetros.

Unos 14 kilómetros. Eso es cuando usted llega a Nicoya, usted está cerca de ahí. Porque donde están ahí los semáforos que está creo que el McDonald o el Burger King ahí, que si usted sigue directo va para Santa Cruz y doblás a la mano derecha, vas para San Antonio y Corralillo, es un pueblo que está un poquito más adentro de San Antonio; San Antonio es la cabecera del distrito.

**Directora Ulibarri Pernús:** Si, ¿y tiene los planos hechos? porque si no tiene los planos uno le diría que haga algo más bonito.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Ellos dicen que ya tienen los planos hechos.

**Sra. Salas Rodríguez:** Sí. Nosotros también lo pensamos, doña Eloísa, no crea.

**Sr. Oreamuno Pérez:** O sea, se está aprovechando al máximo el terreno.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez una observación con respecto a las obras externas, que entiendo que nos han incluido en el presupuesto y que ellos se van a hacer cargo.

A mí me parece que es muy importante garantizarnos que eso vaya a ser así, porque eso va a ser al final y eventualmente, cuando nosotros ya hemos aprobado el proyecto, bueno, ustedes ya han hecho el desembolso todo lo correspondiente, tener la certeza de que como son conexiones al final, que efectivamente se tenga o alguna garantía de que se vaya a hacer. O sea, no solamente que él diga sino hubo alguna retención o alguna forma garantizarnos que eso se vaya a hacer, porque efectivamente podemos tener problemas al final.

**Directora Ulibarri Pernús:** Y otra cosa es que esas obras, no hay que esperarse al final porque son las obras de agua. Lo pueden hacer casi desde el principio.

Como puede ser hasta previas. Sí, Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias. Yo quisiera ir al puntaje si me lo permite, Mariella.

Bueno, yo no estuve cuando se dio la votación de esta Junta Directiva que digamos se probó en el darle continuidad al proceso de maduración.

Sí, recuerdo que la argumentación mucha fue de estas obras externas correspondientes al tema de agua potable, que nos cuentan hoy que tiene cuatro puntos, porque ellos asumen el costo y digamos enmiendan ese tema; no es de discusión ahora, pero yo sí quisiera que en algún momento en Junta debatiéramos estos aspectos.

Porque si nosotros, como se pretenden algunos lineamientos recibidos, vamos a solo permitir proyectos que cuenten con las obras externas de ampliación de acueductos para dar esos servicios.

A mí eso me preocupa mucho y me preocupa porque de lo que yo he estado de aquí, yo siempre lo señalo; no soy ni ingeniero ni arquitecto, pero tratar con lo que yo he visto, tratar al AyA es casi entonces que no haya proyectos, porque el AyA nunca planificará la ampliación del abastecimiento de los acueductos, porque al fin y al cabo hay necesidades de un desarrollo.

Ni siquiera lo consideran el tema del BANHVI, al ser proyectos del Estado para vivienda social ni los veo tampoco. Y es lo que me preocupa don Walter, y por el comentario de don Guillermo, que cuando nosotros podamos decir que son proyectos BANHVI, que el AyA presupueste obras mientras lo presupuesta, lo licita, lo construye; déjenme decirles que una cosa es decirlo y otra cosa es hacerlo.

Y me preocupa eso. Me preocupo tanto que pregunté para poder informarme, pero también me dijo uno de los constructores que él no le hallaba problema, porque, al fin y al cabo, reglamentariamente el AyA para las empresas que desarrollen esas obras y una vez el AyA cobre por esos servicios, el AyA tiene que hacer el pago correspondiente al desarrollador por esas obras.

Y yo quisiera don Walter, no es motivo de este debate del día de hoy, pero quisiera que se confirme eso, ya ahora no me recuerdo el reglamento que así lo señala, pero decía, me decía el constructor que efectivamente el reglamento lo permite, que creo que podría ser una salida a esto de que los lineamientos de ahora quieren señalar, que no puede haber proyectos aprobados que llevan a obras externas.

Entonces, quería aprovechar para decir esas dos cosas. Una que me preocupa sobremanera que los lineamientos vayan a decir que aquí no se apruebe ningún proyecto que requiera obras externas, porque en los ocho años que tengo aquí no veo ni al AyA haciéndolas ni planificándolas, menos presupuestándolas y muchísimo menos construyéndolas.

Se los digo sinceramente. Dios quiera me permita algún día ver que tengamos un AyA visualizando el mercado y adelantándose en la planificación del desarrollo urbano.

Por ahora yo no lo he visto, así que ese tema me preocupa. Se lo dejo a consideración de los miembros de Junta y principalmente aquellos que son ingenieros y arquitectos y saben de esto.

Bueno, lo segundo es que si esa es la salida para este tema y reglamentariamente don Walter eso se puede concebir que lo podamos ver con propiedad.

Okey, voy a dos temitas nada más antes de dar mi criterio. Don Luis Alfredo, bueno, gusto en saludarlo, tenía tiempo de no verlo.

En el factor de diferencia nivel, nos dicen que entonces hay como una lomita que hace taxativamente no cumplir con el reglamento y no me lo tienen que explicar más porque digamos ya lo vi.

Ahora a mí lo que me preocupa y es un poco lo que decía doña Eloísa, esto de taxativamente que no haya razonabilidad del Departamento Técnico.

Yo creo que eso hay que revisarlo porque no puede ser ni blanco ni negro. Yo de lo que he estado aquí, comprendí que primero todos los procesos constructivos tienen una solución ingenieril y segundo, que no hay proyecto perfecto si es que queremos tener proyectos perfectos.

Yo por lo menos no conozco que haya un proyecto perfecto, que tenga el desagüe ahí al fondo de la propiedad con una inclinación hacia el desagüe y que haya el servicio de agua y electricidad en el punto ahí de entrada del proyecto, que tenga o no tenga movimiento de tierras, que al final el proyecto tenga una perfecta percolación y entonces no tengamos que ir a planta de tratamiento.

Vea, no los conozco, por lo menos aquí nunca he visto que yo recuerde; habrá que ver cuando haya procesos de renovación urbana, pero por lo menos de lo que tengo aquí no lo recuerdo bien.

Vea, me preocupa eso Luis Alfredo, porque en esa revisión de este instrumento que todos sabemos que era lo que perseguía por una lomita bajó, que es un 5% el terreno, no sé, concuerdo con usted en su análisis de que es que, aunque taxativamente, así lo tuvieron que hacer, me parece que tiene que haber algún criterio y razonabilidad que el departamento pueda tener.

No sé si me expliqué; voy al otro punto, no sé porque me la quitó usted, que varas las tuyas. Mira, no entendí esto de un punto en el factor de sistema de tratamiento de aguas servidas. ¿Me lo podrías analizar, por favor?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Ese factor toma en consideración dos condiciones; la tasa de infiltración que, en ese momento, si no la recuerdo, cuántas.

**Director Alvarado Herrera:** ¿Si el terreno es permeable?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Exacto. Pero tiene varios rangos en función de la tasa de implicación, entre más duro infiltrando e integrando va bajando los puntos.

Y otra cosa que considera es la profundidad del nivel freático. En este caso, creo que la tasa estaba en 15 minutos por centímetro, entonces era lo máximo que permite.

**Director Alvarado Herrera:** Ah bueno, pero entonces ¿ahí sí hay un razonamiento del instrumento?

**Sr. Oreamuno Pérez:** Digamos, el de sustitución, todos tienen ciertos parámetros que nada más en la parte de diferencia de nivel, considera la diferencia a nivel entre el punto mayor y menor en función de la diferencia de nivel. Entre menos sea, más puntos sube, ahí va.

**Director Alvarado Herrera:** Okey, gracias don Luis Alfredo, es que yo vi lo de tipificación de terrenos, lo estudié hace tanto tiempo, ¿hace cuánto fue eso?

Yo creo que hasta hace poco se trajo. Bueno, yo acudo ya a mis observaciones y mis preguntas, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, yo quería ver las recomendaciones que ustedes están haciendo al final de nuevo. ¿Pueden ponerla un momentico?

Espere para ver, qué nos recomienda.

**Director Carazo Campos:** Gracias, Ingeniero, me queda la consulta con lo que usted le acaba de responder a don Guillermo.

Cuando usted le dice que le da una calificación de 1 al tema de filtración y que estamos en el tope máximo y usted antes decía que el estudio solamente se puede usar tanque séptico, drenaje.

Entonces me genera una duda ahora porque si tenemos poca infiltración el terreno de cómo usamos, ¿cómo podemos usar tanques sépticos y drenaje? si eso nos podría afectar, si el terreno no tiene buena percolación.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Está en el rango, digamos dentro del instrumento está en el rango, si más no recuerdo 3.

Sí, 1 porque juega la tasa de infiltración con la profundidad. Si el nivel freático hubiese estado más alto hubiese sido 0. Ahí está en 1.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Es que cuando uno ve el 1 y esa ponderación es cinco máximos.

**Director Carazo Campos:** Veinte minutos por centímetro.

**Sra. Salas Rodríguez:** Veinte minutos.

**Director Carazo Campos:** Centímetros, veinte minutos, si está…

**Sr. Muñoz Caravaca:** ¿El nivel freático cuando fue medido en invierno o en seco?

**Sr. Oreamuno Pérez:** No me recuerdo, pero creo que fue en verano.

**Director Carazo Campos:** Si tiene que ser en verano, mentira que lo van a hacer en invierno.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Esta es la tasa de infiltración del terreno, veinte minutos.

**Director Carazo Campos:** Un centímetro, veinte minutos. O sea que, si llueve un aguacero inmenso, inmenso, la capacidad de filtración es muy poco.

**Director Carazo Campos:** Por eso también la recomendación y ellos se comprometen en la nota, a una vez efectuado el movimiento, ellos van a verificar las bases de integración otra vez.

**Directora Ulibarri Pernús:** Esos son como los temas que, aunque, si los empiezo a entender, verificar completamente cuando se está en el proceso.

**Director Carazo Campos:** Claro.

**Directora Ulibarri Pernús:** Porque ya vienen con todo el dato y con esas historias, con unos estudios hechos en momentos no correctos, sería una embarcada.

Bueno, pero la recomendación de ustedes como técnicos.

**Sr. Oreamuno Pérez:** A este nivel, bueno, el reglamento en realidad no nos dice que recomendamos porque no, pero yo diría que no hay que perder de vista que es un aval para que ellos continúen.

No se está aprobando el proyecto, nada más continúen bajo su riesgo la maduración del proyecto.

Aquí va a tener que venir la solución final, ya con costos y con todo definido. Y ahí es donde ya van a saber si sí o si no, se financia. Ellos aducen que ya tienen los planos constructivos hechos, ya tienen aprobado, tienen los costos analizados y que andan dentro de eso.

Siga y preséntenos pronto un diseño, pueden presentar ya el proyecto a revisión al BANHVI ya como financiamiento, como tal

**Directora Barrantes Castegnaro:** Un diseño más bonito.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Yo no sé si nosotros podríamos decirle que revisen el diseño.

**Director Carazo Campos:** Porque la parte de diseño es un cambio de APC en lámina, nada más. Al final de cuentas.

**Directora Ulibarri Pernús:** Es que si presentaron el proyecto en APC ya, es otra cosa diferente.

**Director Carazo Campos:** Si ya lo tienen en INVU, digamos.,

**Directora Ulibarri Pernús:** Que me parece por ahí debe de andar la cosa súper adelantado.

**Director Carazo Campos:** Y si ya hicieron un gasto, o sea ellos se basaron en un gasto y ese gasto del APC no es barato tampoco. Planos, diseños y tiempo ya es un gasto.

**Directora Ulibarri Pernús:** Gastos importantes, pero veo que son planos aprobados.

Pero bueno, hay un problema ahí, a mí si me preocupa mucho eso, la filtración, todos esos temas técnicos que son determinantes, porque estamos hablando de tanques sépticos, imagine ciento y pico de personas, familias. Un tanque séptico tiene que ser que funcione muy bien.

**Director Carazo Campos:** Disculpá doña Eloísa, cuando uno ve proyectos como los que hemos visto ahorita, digamos allá en Guanacaste, este, el Golfo, Miravalles y en Guanacaste, digamos que uno analiza temas como estos que tienen poca infiltración los terrenos, yo creo que un proyecto de estos debería analizarse fuertemente el tema, de la planta de tratamiento.

O sea, es un proyecto muy grande y debería analizarse fuertemente el tema de la planta para no tener problemas a futuro.

Entonces, yo sí creo que sería bueno como darle un análisis a ellos para que lo revisen, porque si ya nosotros le dimos una calificación de uno, a un tema como estos; técnicamente ya vimos que estamos en el tope, eso ya nos tiene un riesgo, o sea, nos está tirando un riesgo y nos está diciendo ahí hay un punto que les puede causar problemas y ya lo hemos vivido. Yo creo que tenemos que ser más precavidos en este tema.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ya tenemos proyectos con problemas de drenaje.

**Director Carazo Campos:** Sí.

**Sra. Salas Rodríguez:** El proyecto entró en rojo.

Subió un poquito y se cambiaron algunas cosas y subió un poquito. Pero en el fondo sigue siendo débil el mismo proyecto. Lo que se hizo fue que el señor aceptó el financiar las obras externas del acueducto. Eso también es importante, tomarlo en consideración.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo presumo que tiene demasiado adelantado el proyecto.

**Sr. Oreamuno Pérez:** El reglamento, en la parte de lo que es discusión de aguas hervidas tiene tres opciones, obviamente.

Si hay conexión a colector, pues nada más se analiza la longitud de la conexión, si es planta de tratamiento lo que analiza el reglamento es la distancia de entre el desfogue de la planta de tratamiento al punto de vertido y lo analiza tanto por longitud absoluta por longitud por unidad de solución y en función de eso; y lo otro es con tanque séptico, que se analiza la tasa de filtración y la profundidad del nivel freático.

En lo que es el acueducto, el reglamento analiza dos cosas; lo que puramente conducción que tiene tres o cuatro rangos en función de la longitud de la conducción que para interconexión y otras obras adicionales.

Si hay obras adicionales, el reglamento lleva 0, así lo dice. A no ser que el desarrollador asuma todo, que se le pone 4 puntos que es lo máximo que se daría en ese factor.

**Sr. Muñoz Caravaca:** No, nada más para reiterar y bien lo decía don Marcos, el tema de la infiltración es un tema que él lo indicó muy bien, es un riesgo, o sea para que lo tomen en cuenta.

Yo aquí estoy haciendo una presentación, obviamente el punto de vista técnico. A mí me parece que este tema de infiltración debe de tomarse con mucha precaución e igual que el desarrollador, si esto se aprueba positivamente, el desarrollador entienda que no hay ningún compromiso por parte del Banco.

O sea, que de aquí en adelante él sigue asumiendo por cuenta propia, el riesgo y si se da después un resultado negativo, más adelante, porque no está dando los números que no venga después a hacer un reclamo oficial o legal, con respecto a que se le dio expectativa

y después no se le cumplieron. Yo sería que por lo menos, eso quede bien, bien claro por parte de la Administración.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, en ese tema de la infiltración, que es el que preocupa bueno esperaría que el tema del terreno tenga suficiente capacidad de soporte.

Ahí debería de cuidarse de que la información se tome en el momento que es invierno, para efecto de que toda la información sea en los momentos más críticos, para que nosotros estemos claros de en su momento de aprobación; concretamente en ese punto.

Me parece sumamente importante para verlo y obviamente sino…, la otra sería una planta de tratamiento específico, esos ciento y pico de familias y si estará cerca de una quebrada o no.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Relativamente cerca de una quebrada, pero ahí sería lo que el punto de vertido que le defina el Ministerio de Salud. Más que todo porque muchas de esas quebradas en Guanacaste, son de flujo intermitente en verano.

Habría que buscar una de flujo permanente.

**Directora Ulibarri Pernús:** Y lo otro es que sé si la habrá diseñado los planos con todo un sistema de alcantarillado.

**Directora Ulibarri Pernús:** Del pluvial, sí; es que a este nivel no presentan ellos planos.

**Sra. Salas Rodríguez:** Del sanitario.

**Directora Ulibarri Pernús:** Digo yo, sería bueno averiguar eso, si ya lo tiene metido, excepto que sea un solo trámite. Que lo dudo mucho.

**Director Carazo Campos** Que no creo que haya ido a Senara, se tira un año ahí.

**Directora Ulibarri Pernús:** A la de menos está metiendo todo al sistema.

**Sr. Oreamuno Pérez:** Entonces si lo va a considerar alcantarillado sanitario, ya solo es la planta lo que haría falta.

**Director Carazo Campos**: Exacto.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, claro, sería solo la planta**.** Bueno señores, ¿alguna pregunta más? ¿ Alguna inquietud más? Okey, entonces Guillermo, vas vos de primero, ¿ cuál sería tu voto?

**Director Alvarado Herrera** Bueno por el razonamiento, yo acogería la recomendación de la Administración.

Yo por lo menos tengo absoluta claridad porque esto se debatió en Junta en su momento y don Rodolfo Mora en ese entonces asesor legal, señalaba claramente no me acuerdo doña Ericka, si hubo criterio por escrito, pero señalaba claramente de que esta Junta efectivamente diera posibilidad para continuar con el proceso de maduración.

No contraía ninguna responsabilidad y eso quisiera mencionarlo para los miembros nuevos. Eso está claro desde que se aprobó el Reglamento de Tipologías de Terrenos.

Lo segundo, el proyecto vendrá cuando se desarrolle toda la tramitología correspondiente y si es recomendado por una entidad autorizada; no solo era el cumplimiento de la normativa, sino la razonabilidad técnica y la razonabilidad financiera. Y eso también lo tengo absolutamente claro.

Ahora, si entonces valoramos estrictamente el reglamento de tipologías, digamos que, en el caso de diferencia de nivel, ponéme ahí el puntaje, no, no, el puntaje de 0 puntos. Digamos que ha habido un razonamiento por parte del área técnica que nos permite ver que digamos, hay un análisis de razonabilidad y por tanto yo no tengo problemas de que efectivamente, como lo dice la Administración, el proceso de maduración continúe igual.

**Director Carazo Campos:** Sí, yo igual. O sea, digamos ya hay un parámetro técnico que le permite venir a esta Junta, ya lo hemos revisado y nosotros dimos un criterio.

Hoy estamos haciendo un análisis más profundo, que ese análisis igual se va a hacer cuando venga el proyecto. Esto no es una aprobación, ya lo hemos dejado claro.

Entonces, pues yo no tengo problema en que continúe. Eso sí, debería don Walter, decirle que analice el tema de la infiltración, que vea el tema de la planta de tratamientos como una opción, porque para que él venga más seguro cuando venga un proyecto acá, que analice muy bien el tema del desfogue que ustedes lo van a revisar y que ojalá que el proyecto no lo suban acá hasta que ustedes estén seguros de todo eso, porque ya queda claro lo que nosotros le hemos dicho y que hemos acotado para este proyecto.

Entonces yo lo apruebo y que continúe para con el proceso de debido que tiene que hacer para caminar el proyecto.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Yo también lo apruebo. Y también quisiera insistir en lo de la planta de tratamiento, que la parte técnica del Banco le insista en lo de la planta de tratamiento, que me parece que nos daría muchas más seguridades a él sobre todo gracias.

**Directora Grillo Espinoza:** Yo en este caso lo voy a votar negativo, viendo ya que hay un factor de riesgo, en cuanto a temas de infiltración. Me preocupa un poco todo el tema de las curvas de nivel y el terraceo que debe tener todas estas obras externas, pues de lo que se ha hablado. Y de mi parte pues yo lo voto negativo.

**Director Rojas Jiménez:** Este tipo de proyectos desde que nacen con algún tipo de irregularidad, el problema se mantiene, aunque le digamos que vamos a hacer una cosa u otra, el problema siempre va a persistir.

Creo que ya desde un inicio se dio una puntuación negativa y hemos ido ajustándole para darle una puntuación hasta que la lleguemos a lo que tienen que; para que pueda ser aprobado.

Yo entiendo que en esta parte no estamos aprobando el proyecto, es para que el desarrollador siga el camino. Sin embargo, también creo que es innecesario y es injusto para el desarrollador darle cabida a que continúe con un análisis o con un proyecto que bueno, por lo menos a lo que yo logro ver técnicamente con los problemas de infiltración, con los problemas de nivel, con el problema también de las aguas pluviales que están ahí.

Creo que hay bastantes argumentos para poder rechazar este proyecto, entonces de mi parte lo rechazo, o sea, no apruebo la recomendación, al igual que se hizo la vez pasada.

Me parece que el aprobarlo y aunque se diga que no van a haber financiamientos adicionales, una vez que esté en marcha el proyecto, van a decir mirá, vamos a hacer un muro o vamos a hacer una tubería y un elemento adicional.

Entonces de alguna manera u otra se puede ir acomodando. Entonces, de mi parte, si ya vemos un riesgo, si ya vemos algo que está, que puede ser perjudicial para incluso el sistema, prefiero mejor no darle más largas al asunto y entonces no aprobarlo de mi parte, entonces no está aprobada la recomendación.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo lo voy a aprobar positivo. Pero sí quiero que quede muy claro a esta persona o a este señor que obviamente las obras externas no vamos a financiar absolutamente nada.

O sea, son datos muy importantes. La preocupación sobre lo que tiene que ver con el tipo de terreno, con su nivel de filtración. Creo que el factor de diferencia de nivel es injusto, no debería ser un 0 dado el terreno como es.

Creo que eso es uno de los grandes errores que tiene este procedimiento o este reglamento, y de verdad posiblemente tendría más puntos y estaría mucho más aplica torio.

No sé si esta es la mejor forma de analizar el terreno. No lo conozco técnicamente bien, pero bueno, es lo que tiene el Banco y es la recomendación que nos están haciendo.

Entonces poniéndolo en acuerdo, que técnicamente nos preocupemos bastante bien. El proyecto nos debe preocupar bastante cuando llegue, como todos. Yo voto positivo, voto a favor de seguir adelante. O sea, que este desarrollador sepa que está positivo y que no está aprobado el proyecto, desde luego, ni cerca de eso. Gracias. Muy bien, sí. Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** No, es que yo sí quisiera aclarar algo que dijo don Rodolfo. Nosotros nos hemos ido acomodando nada, la empresa subsanó un señalamiento de esta

junta en el caso del factor de obras externas, donde tenía 0 puntos, ahora tiene cuatro; no porque nosotros hubiésemos acomodado.

La empresa dijo que construiría a su propio costo las obras externas. De ahí que entonces llega a los 14 puntos que viene aquí a valoración. Entonces sí quisiera aclararlo, porque aquí nadie está acomodando nada. Gracias.

**Director Carazo Campos:** Doña Eloísa. Nada más para reforzar lo que dice don Guillermo y hay un tema importante.

Nosotros rechazamos esto; solo por las obras externas, la primera vez que lo rechazamos y todos lo rechazamos por eso. En ningún momento, tocamos otros parámetros.

Entonces, cuando uno rechaza algo debería rechazarlo completo, por todo. Hoy estamos analizando más a fondo, pero para futuro, porque cuando no hicimos ese análisis pasado, si nosotros hubiéramos hecho ese análisis en el pasado, cuando lo rechazamos la primera vez. Hoy estamos llenos de otras cosas que no la hicimos la primera vez, todo lo que estamos hacienda, hubiera sido diferente.

Hoy le estamos diciendo al señor otras cosas que no le dijimos la primera vez. Yo creo que ahí nos..., por eso yo lo aprobé, porque mi error en el pasado fue no haber estudiado bien este tema y no haber visto todos esos parámetros, porque yo me acuerdo muy bien que lo primero que yo hice fue el tema del análisis de la tubería, cuánta plata era y fue lo que yo vine a exponer acá.

Entonces creo que esto nos queda a nosotros también. Yo opino muy de la línea tuya, José, pero creo que cuando nosotros le rechazamos a alguien por algo, no puede venir aquí otra vez y rechazarlo por otra cosa.

Y yo siempre he insistido en eso, que debemos ser consistentes en lo que decimos.

El Señor asumió toda la tubería, todo lo que nosotros le dijimos y ahora viene aquí, o sea él ya cumplió con lo que nosotros le dijimos en el acuerdo, lo rechazamos por esto, se lo rechazamos porque tiene problemas de infiltración.

O sea, esos parámetros, nosotros dijimos en ese momento no quiere decir que no lo precavamos hoy, está precavido, pero el rechazo nuestro la vez pasada fue por el tema de obras externas y creo que tal vez nada más para dejarlo a acotación.

Que hoy lo que realmente la calificación aumentó fue eso y que, si tuviera un punto más, creo que después de 15 no vendría aquí.

Después de 16. O sea, que si este terreno lo hubieran calificado menos ni lo hubiéramos estado viendo aquí, el terreno no aplica dentro de la parte técnica y sube el proyecto completo acá. Entonces, para que también quede claro ese tema ahí.

**Director Rojas Jiménez:** No, nada más doña Eloísa, que yo recuerde, cuando se hizo el análisis y la discusión, si se habló sobre la parte de las aguas pluviales, lo de las posibles terrazas, las curvas de nivel, lo de las pendientes del terreno y todo eso sí se habló.

Digamos que se está subsanando esto de obras externas, sí, pero aun así la propiedad en sí como tal; ya tiene problemas y esos problemas sabemos que muchas veces van a ser caros, enmendarlas.

Entonces si cuando regrese el proyecto y está bien planteado y hay una solución ajustada, pues se puede valorar, pero digamos, en este momento, a como yo veo, creo que va a ser un proyecto caro por toda la gran cantidad de mejoras que hay que hacer a nivel de tipo de dependientes, de soluciones pluviales y demás.

Entonces por eso es por lo que estoy reforzando mi decisión de no votarlo a favor.

**Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo, muchas gracias por la aclaración de los compañeros, me parece muy importante para lo que dijo Guillermo y Marcos; obviamente la aclaración que nos hace.

Seguimos señores.

[De conformidad con el análisis realizado y con el voto negativo de los Directores Grillo Espinoza y Rojas Jiménez por las razones antes anotadas, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Salas Rodríguez, Solano Navarro y Oreamuno Pérez].

**********

**9° <u>Análisis del criterio de la Asesoría Legal sobre el 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>**

[Se retira de la sesión del señor Muñoz Caravaca]

**Directora Ulibarri Pernús:** Son las siete de la noche y tenemos el tema del decreto presidencial, que es el que sigue, que no sé cuánto tiempo nos va a llevar y después tenemos la propuesta de… yo quisiera saber cuánto tiempo estamos, están pensando para esos temas. ¿David le dijeron en algún momento?

**Sr. López Pacheco:** No, señora.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Del apetito de riesgos? Es que puede ser tan rápido como…, porque a veces viene con un resumen rapidísimo. Y después el informe de cumplimiento normativo y las labores de la Oficialía.

No quisiera decirles mire, les doy diez minutos porque la verdad es que no me costó nada, que la Administración, con todo el esfuerzo que hace, pero este no sé el decreto cuánto nos puede llevar, porque si no vamos a ver alguno de esos temas, sería bueno avisarles a las señoras porque no quisiera tenerlas y…

**Director Rojas Jiménez:** Doña Eloísa ¿el decreto, no requiere como más tiempo para discusión?

**Directora Ulibarri Pernús:** Es que, bueno, ya lo estuvimos conversando, por eso va a llevarse su rato. Por eso yo creo…

**Director Rojas Jiménez:** Por eso no sería mejor, ese no.

**Directora Ulibarri Pernús:** No, ese de decreto, eso lo vamos a dejar ahí que es lo que decimos, lo más bien, yo pienso que los otros temas…

**Directora Barrantes Castegnaro:** Cambiamos el orden del día, proponerlo, más bien ya lo hicimos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí ya lo estuvimos hablando

**Director Rojas Jiménez:** ¿Pero en una hora se verá?

**Directora Ulibarri Pernús:** Claro que sí.

**Director Carazo Campos:** Eso lo habíamos analizado la semana pasada.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ya lo habíamos analizado. Pero obviamente, seguimos analizando. Sí Guillermo,

**Director Alvarado Herrera:** No, más bien nos urge actualizar la declaración de apetito de riesgo, podemos pasar los dos informes de la oficial de cumplimiento normativa, para el jueves y tenemos también correspondencia.

De ahí que yo creo que vamos a lo del decreto, vamos a lo de apetito de riesgo y después correspondencia.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque hoy no nos va a dar tiempo y hacerla esperar para nada.

**Director Alvarado Herrera:** Sí.

**Directora Ulibarri Pernús:** Podríamos…, ¿están de acuerdo señores? sí. Okey, entonces avisémosle a Merlyn.

**Sr. López Pacheco:** Yo me encargo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, por favor que variamos y lo programamos para el jueves. Ya el jueves estamos hasta…

Bueno, de acuerdo. Entonces, vemos, pasamos lo del tema del decreto presidencial para hacer la conversación al respecto.

Si les voy a pedir que, en el tema del decreto, como ya lo vimos la vez pasada, ah bueno, Guillermo no estuvo. Entonces, por favor, sus participaciones lo más concretas posible.

No les voy a poner tiempo ni nada por el estilo, pero digamos al grano cada uno, por favor. Entonces podemos para que Ericka; Ericka nos presentas de nuevo muy rápidamente, las tres opciones que usted nos puso, por favor.

**Director Rojas Jiménez:** Un comentario, es que estaba hablando con Mariana y vemos que en correspondencia está la consulta que se le hizo al MIVAH y esa consulta es necesaria para tomar la decisión. Entonces…

**Directora Ulibarri Pernús:** La vemos de una vez.

**Director Rojas Jiménez:** No, pero no está todavía la respuesta. Está el oficio del BANHVI al MIVAH que se hizo la semana pasada. Entonces esa consulta es necesaria para tomar la decisión. Entonces creo que vamos a entrar a una discusión que no podemos aprobar, porque falta la respuesta del MIVAH.

**Directora Ulibarri Pernús:** Vea, yo les voy a hacer, yo no sé cuál consulta se le hizo al…

**Directora Grillo Espinoza:** Acá está.

**Director Rojas Jiménez:** Ahí está el documento.

**Directora Ulibarri Pernús:** Podemos verla. Sí, pero bueno, yo tengo mi posición clarísima con ese decreto, no sé, los compañeros, los demás, es darle más largas al asunto porque ya tenemos muchos meses de estar viendo este tema y no aterrizamos.

**Director Carazo Campos:** Discúlpame, doña Eloísa. Lo que se le preguntó nada más al Ministerio fue si ellos habían hecho la consulta.

**Directora Ulibarri Pernús:** Ah sí. La del Ministerio de Economía.

**Director Carazo Campos:** Exacto, eso es lo que se le consultó.

**Directora Grillo Espinoza:** Pero aquí dice que se le está pidiendo todo el análisis sobre la normativa. Eso es lo que dice el documento.

**Director Carazo Campos:** Sí, pero del fondo como tal, la decisión que no tenemos que tomar, a mí criterio, tampoco tiene que ver tanta relevancia porque el decreto está mal planteado.

O sea, ellos lo hicieron sin tomarnos en cuenta a nosotros y a un montón de personas más. Es mi criterio. Igual ese es el análisis que vamos a hacer ahorita.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí y que se habían hecho las consultas al MEIC, entiendo que el documento dice que hasta no lo hicieron.

**Director Carazo Campos:** Exacto, que el mismo documento dice que no le hicieron la consulta.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo no sé para qué le mandamos esa nota la verdad al ministerio.

**Sra. Masís Calderón:** Sí, yo de hecho, porque me dio vergüenza mandarle a preguntar algo que ya estaba.

Yo lo que de hecho si ustedes ven la consulta, lo dirigí de otra forma.

Lo que les dije fue que siento que no habían hecho la consulta, que nos motivarán, cuáles habían sido el análisis que ellos hicieron, como hay que llenar un formulario ahí, de decir costo-beneficio; entonces que cuál fue el análisis que hicieron ellos para determinar que efectivamente no eran requisitos nuevos y que no iba ahí.

Que nos dijeran, bueno, por ejemplo, en la población objetivo, cuando nosotros hicimos el análisis para poder ver si el de población objetivo se lleva a consulta pública o no, nos tuvimos que sentar con el documento, a decir; ¿introduce requisitos nuevos? entonces hay que contestar sí o no, ¿cuáles requisitos son? ¿Son de costo o son requisitos, digamos costo de cualitativos y cuantitativos?

Entonces ahí fuimos respondiendo y la instrucción que se nos dio en el momento en el MEIC es que con solamente un sí, había que hacer la consulta pública. Entonces la pregunta que yo le hago, el borrador, yo lo preparé, la consulta al Ministerio era que ya sabíamos que no se había hecho consulta pública porque el mismo decreto lo decía. Nada más que nos hicieran, respetuosamente, nos facilitaban el análisis que ellos habían determinado para concluir que efectivamente nada de eso era un requisito.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, para efecto de que nos demuestren que no, pero…

Correcto, sí señora.

Bueno, señores, ustedes consideran que, si continuamos con el tema, sí, Guillermo, Lina, Mariana; sí.

**Director Alvarado Herrera:** Yo por lo menos, digamos, yo tengo claro el análisis y sería bueno poder discutirlo en Junta.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

**Director Alvarado Herrera:** Incluso porque la consulta realizada que, en aquel momento, yo estuve de acuerdo, pero era claro que el mismo decreto señalaba que la consulta pública

no se había hecho; el mismo considerando lo dice y dice que no hizo la consulta porque no veían requisitos nuevos, eso es verdad.

En aquel momento yo dije aclaremos esto, porque incluso a mí me parecía que la institución no tenía que durar tres meses para preguntar al MIVAH si había habido consulta pública, esa es la verdad.

Vamos al análisis de esto, porque al fin y al cabo lo importante es que esta Junta debata en base a un informe que ustedes recibieron ese informe. Yo no estuve en Junta, pero si lo leí.

**Directora Ulibarri Pernús:** Si, Mariana.

**Directora Grillo Espinoza:** Yo nada más que quisiera respaldar, lo dicho por vos Ericka. O sea, me parece que ya hay una consulta que debemos de esperar. De igual forma, bueno, yo sé que Roy no está hoy, pues él también la vez pasada expuso su pensar.

Y muchas de las cosas que tal vez Roy les explicó, pues vienen en la respuesta que se manda a pedir.

Entonces pues, bueno, yo de mi parte no me parece a discusión, nada más quería dejarlo aclarado, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, yo les agradezco la posición, pero…

**Director Carazo Campos:** No se vota.

**Directora Ulibarri Pernús:** Votemos a ver si lo discutimos, entonces; Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Yo estoy de acuerdo en discutirlo.

**Director Carazo Campos:** Igual yo también estoy de acuerdo.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Yo por principio siempre estoy de acuerdo en discutirlo todo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Está bien eso. Mariana

**Directora Grillo Espinoza:** Bueno, yo estoy en desacuerdo por las razones que ya expliqué.

**Director Rojas Jiménez:** Okey, yo estoy en desacuerdo de que se discuta por varios motivos. Primero, que en la misma consulta, se indica que esta consulta al MIVAH va a ser utilizada para complementar los análisis de esta normativa.

Entonces, digamos, no podemos hacer el análisis sin tener las consultas que se están haciendo. Y segundo, esta es una normativa que emite el MIVAH, que en este caso es Roy y considero que él debería de estar presente también para que tenga el chance de poder de defender los temas.

Sin embargo, pues como dicen la mayoría, pero digamos de mi parte, yo si no estoy de acuerdo en que se discuta sin estar toda la Junta en pleno.

**Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, yo sí estoy de acuerdo en que se discuta. Creo que ya de hecho la vez pasada se discutió y yo di mi punto de vista. Por lo tanto, no voy a hablar mucho hoy.

Creo que solo Guillermo no estaba y bueno, veremos otras posiciones al respecto para que lo expongamos.

Sí, les voy a pedir por favor entonces que nos concentremos en el tema, seamos directos y es por lo que estoy entendiendo de la nota que voy a leérmela bien. Pero en todo caso, la respuesta que podamos tener del Ministerio no es contundente, digamos como para que nosotros cambiemos de opinión en ese sentido. Por favor, Ericka.

**Sra. Masís Calderón:** No sé cómo Walter no está, porque hay aspectos bastante técnicos ahí, me parece importante que él esté.

Bueno, vamos a ver, bueno, muy rápidamente en el oficio, como les decía originalmente, como lo indicó don Roy en la sesión anterior, el primer acuerdo que se toma y que no se había presentado.

Ah bueno, vamos a ver las recomendaciones nada más al final. O querían que hiciera un análisis, es que estoy viendo aquí que…

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Alguien necesita ver el análisis?

**Sra. Masís Calderón:** No, solamente recomendaciones.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo creo que las recomendaciones, el análisis.

**Sra. Masís Calderón:** Muy bien, don Guillermo usted era el único que no estaba.

¿Usted quiere que le haga el análisis? Que revise todo el documento o solamente vamos al capítulo de recomendaciones y subsanes.

**Director Alvarado Herrera:** Doña Ericka, yo ya lo leí.

**Sra. Masís Calderón:** Ah bueno, comprendo.

**Director Alvarado Herrera:** Muchas gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, vamos a recomendaciones.

**Sra. Masís Calderón:** Bueno, nosotros traemos aquí un cuadro de opciones y recomendaciones.

Porque si bien es cierto, sabes más que todo lo que queríamos decirle a la Junta es las opciones que tiene la Administración para analizar o atacar o contradecir o hacer observaciones del documento como tal.

No necesariamente recomendaciones ni esta asesoría como tal, porque hay algunos elementos de legalidad o de cortesía, digámoslo así, que uno consideraría, como decía

doña Lina, que es un poco complicado ponerse dos instituciones a discutir, cuando somos de la misma área, entrar en una discusión judicial.

Pero bueno, esas son las opciones que hay. Entonces nosotros decíamos que, para poder suspender el acto administrativo, que es lo que buscamos es que se suspenda el acto administrativo dictado en un decreto, teníamos dos opciones; ir a una acción de inconstitucionalidad o ir a una acción de medida cautelar a un proceso judicial contencioso administrativo con medida cautelar.

Entonces, esta es la primera señalamiento que hacemos, que es interponer una demanda en el Juzgado Tribunal Contencioso Administrativo con medida cautelar, esto con el fin de solicitar la suspensión del acto administrativo de manera inmediata y hasta que no se resuelva el proceso judicial por el Fondo que dice; esta opción nosotros la asesoría legal no la recomendamos, por cuanto el proceso judicial iría de la mano o pendería de una medida cautelar para suspender el acto, sin que haya certeza de que esta medida sea acogida por el tribunal.

Y en este caso no se acepta la medida cautelar, tendríamos que atender un proceso judicial complejo y extenso sin la suspensión del acto, que es lo que eventualmente nosotros estaríamos buscando.

Entonces, en un proceso en un Tribunal Contencioso Administrativo, actualmente estamos hablando de entre cinco y 10 años dependiendo de la carga de trabajo, porque eso no depende de la asesoría legal, ni depende del abogado, del director o de las partes; sino depende del despacho y la carga de trabajo que tenga.

Y en virtud de lo anterior, se sugiere que de previo a tomar cualquier decisión, la Junta Directiva y la Administración realice un análisis de costo-beneficio. ¿Eso qué es lo que decimos? bueno, efectivamente, como les decía, esto es un acto administrativo. Para poder suspender un acto administrativo, necesitamos la orden de una autoridad superior, que sería en este caso un juez.

En el caso de los entes públicos, es decir, aquí es acudir a un contencioso administrativo que es la única sede en la que se puede ventilar los asuntos de la Administración y sí o sí de la medida cautelar.

Que la medida cautelar, lo que uno le dice al juez es; estamos en un peligro inminente, de que, si continúanos con lo que establece el acto administrativo, podríamos tener estas y estas consecuencias.

Entonces le solicitamos que mientras se analiza la legalidad o no del decreto, se suspenda la aplicación de esto. Y esto, o sea, se interpone las dos cosas la demanda y la medida

cautelar, y el juez determinará si hay elementos suficientes para aceptar la medida cautelar y decir se suspende el acto o no.

Puede ser que sí, puede ser que no. Y si el juez dice no, no acepto la medida cautelar, pero si se acepta la demanda, entonces vamos a estar en un juicio contra el Poder Ejecutivo para defender el fondo del asunto.

Y como le digo, ahí no habríamos atendido el afín principal, que es; que se suspenda el acto. Pero bueno, esa es una de las opciones con las que contamos, que nosotros no la recomendamos, por eso; por el riesgo y eventualmente porque sabemos y tenemos claro que vamos a entrar en una discusión con el Poder Ejecutivo y con el Ministerio.

La otra es, interponer el recurso de amparo ante la Sala Constitucional. El único elemento que vemos aquí para hablar de inconstitucionalidad es el tema de que; el decreto no fue consultado a las comunidades indígenas y que, si o si tienen que tener que ser consultado, este y la Directriz 27 y todos los que anteriormente tampoco fueron consultados.

Entonces que la columna o más bien el argumento de peso para poder interponer un recurso ante la Sala, era alegando esta falta de omisión de la consulta pública. Y el tema acá es que, cuando uno interpone un recurso de amparo eso no suspende el acto administrativo.

Si ustedes recuerdan la vez pasada, cuando nosotros creamos los requisitos para las comunidades indígenas que estábamos variando, se interpuso un recurso y la Sala, mientras que se resolvió el fondo del asunto que fue eso sí, digamos que un poco más corto, podemos estar hablando de seis meses, un año incluso, tal vez menos. O sea, eso ya no depende de nosotros.

En ese caso, cuando ya la Sala analizó el caso, pues obviamente se suspendió el acto, pero mientras que se interpone y mientras que lo conoce la Sala los primeros argumentos, no hay suspensión del acto.

Y lo otro es que, si nosotros consideramos que efectivamente la propuesta de la Administración y de la Junta era que habían argumentos que si los vemos, que si hay requisitos nuevos, que tal vez no se dio el procedimiento correcto para algunas nulidades relativas o que hay algunas acciones de inconstitucionalidad en el decreto, que se solicite al Poder Ejecutivo, hacer un escrito y decirle que con toda la motivación que nosotros hicimos en el análisis que hicimos del decreto, consideramos que podrían haber, don David se pasó a otra cosa; bueno, entonces en este último caso, lo que nosotros decíamos era bueno, si realmente, porque sí en el primer acuerdo, al menos la redacción, cómo quedó, tal vez don David, si vamos en la parte inicial.

Donde estaba el acuerdo. En ese acuerdo, que es lo que decía don Roy, es que él nunca dijo o sea o el espíritu de la Junta no fue decir que no iba a aplicarse.

Él dijo no, porque el decreto como tal no está derogado, que ya lo que hemos hablado un montón de veces, que, si el decreto está vigente, tener que aplicarse y que decía que lo que habían votado ustedes en la Junta, era suspender la aplicación hasta tanto se tomaban las medidas pertinentes para modificar los reglamentos vigentes en el BANHVI e introducirle los cambios.

De hecho, eso es lo que dice el acuerdo. El acuerdo dice posponer temporalmente por un plazo de hasta seis meses, que será el 4 de mayo, la aplicación en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los lineamientos para la definición de territorios y su población objetivo, taca taca, decreto tal.

Lo anterior, mientras este 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.

Entonces que lo que se estaba en espera era que se hiciera todo un trabajo técnico- legal para que estos lineamientos o toda la normativa que estaba contenida acá, la trasladaremos a los reglamentos o a las reformas que nosotros tenemos.

Entonces, por eso no se había hecho en su momento el análisis legal desde la perspectiva que se hizo ahora, recientemente.

Entonces si ya ahora la propuesta es otra, porque si eventualmente hemos determinado que existen requisitos nuevos y que existen cosas que digamos, el procedimiento no fue el correcto, entonces que se le solicite al Poder Ejecutivo derogar el decreto y enderezarlo como corresponda.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, gracias Ericka.

**Sra. Masís Calderón:** Con mucho gusto.

**Directora Ulibarri Pernús:** Me llamó quién vamos a ver, les voy a dar la palabra, ¿quién toma la palabra?

**Director Carazo Campos:** Yo solo quiero referirme a un punto nada más. Gracias. No, yo vea con este tema cuando se hizo la discusión de este decreto, yo creo que las posiciones siempre estuvieron muy claras y la mía fue muy clara.

Que yo no estaba de acuerdo con este decreto y tal vez la redacción del acuerdo como tal y me queda de experiencia para seguir revisando los acuerdos se fue en esa línea y lastimosamente por ingenuo uno en este tiempo poco que llevamos acá, no revise ese acuerdo, pero nunca, por eso cuando se les preguntó hasta aquí de frente, yo le dije eso

no eran mis expectativas, porque nunca fueron mis expectativas venir a aplicar algo como esto, que todos los que estamos apoyando, que la persona que más necesita y que este Banco camine nunca.

Yo nunca hubiera estado de acuerdo en esto que mete un montón de regulaciones que nos vienen a complicar el tema del presupuesto del Banco.

Entonces creo que el tema aquí se dio por un acuerdo que fue mal redactado y que nosotros no revisamos y que se fue así, pero sí, esto lo hemos revisado meses atrás, desde ahí no hubiéramos venido y yo hubiera sido el primero que hubiera dicho; eso no es así.

Entonces, para dejar eso claro, porque si el acuerdo se tomó en ese sentido, pues tal vez la redacción y lo demás en ese momento que se dio, no se le puso la adecuada atención para que quedara como realmente creo que algunos miembros de acá lo esperábamos.

Entonces eso solo para dejarlo claro en ese sentido y decir que bueno, el análisis que se ha hecho legal y técnico dice que realmente el decreto viene a incumplir muchas cosas y que está pasando por encima de parte técnica, de parte de regulaciones, no fue consultado y que bueno eso; nosotros tenemos que tomar un acuerdo.

La semana cuando Roy estuvo aquí, eso se tomó en acuerdo porque Roy lo propuso y así lo apoyamos, que se le consultara al MIVAH.

Pero no pudimos tomar un acuerdo al final, porque era el que esperábamos en esto, porque se dijo vamos a analizarlo y se quedó en ese asunto y al final, como siempre pasa, que se queda en el aire, no tomamos el acuerdo.

Pero yo creo que eso, eso está claro, que cada uno aquí tiene su voto y ha hecho su análisis y yo he hecho el mí a este decreto y desde el día uno que lo hablamos yo tenía claro que el decreto tenía sus falencias.

Entonces eso si Ericka para decirlo, porque usted acota el acuerdo y que lo ha dicho don Roy con toda la razón por lo que dice, porque si uno le analiza algunos puntos, cada quien lo analiza desde el punto que lo vea y la perspectiva que lo lee.

Entonces yo siempre entendí que nosotros íbamos a esperar un criterio legal y técnico, para ver si el decreto entraba con toda la rigurosidad y cumplía con todo. Eso era lo que yo esperaba y ustedes lo llevaron por otra línea.

Y bueno, por dicha lo vimos a tiempo, pero yo creo que no era ese el sentido y el análisis que nosotros le dimos cuando se habló de ese decreto, cuando se tomó este acuerdo; para dejarlo claro y ese era mi comentario, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Bueno, gracias. Voy a empezar por el acuerdo que se está tratando de dilucidar, pero está claro ahí en la pantalla, que lo que pidió la Junta. La Junta le pidió a la Administración un criterio técnico y legal del decreto publicado.

Por supuesto, yo creo que ninguno en esta Junta, va a estar en contra de la formulación de la política pública y el espíritu del acuerdo es ese, vamos al criterio técnico y legal para ver la implementación de la política pública.

El problema es que tanto el informe técnico como el informe legal, nos hacen ver la imposibilidad de poder aplicar la política pública. Y eso yo creo que tenemos que dejarlo absolutamente claro y ese es el espíritu del acuerdo.

Lo voy a leer para que conste en acta, dice: posponer temporalmente por un plazo de hasta seis meses que vencerá el 4 de mayo del 2023, la aplicación al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda de los 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, Decreto Ejecutivo 43.713-MP-MIVAH.

Lo anterior, mientras este 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 Financiero Nacional para la Vivienda; garantizando así el apropiado acatamiento de lo dispuesto por el Poder Ejecutivo.

Entonces, reitero las dos cosas del espíritu de ese acuerdo; uno, ningún miembro de esta Junta, ni me imagino que la Administración está oponiéndose a formular política pública. Para eso pedimos el acuerdo el estudio técnico y legal y lo hicimos para darle posibilidad a que se instaure la política pública.

Lamentablemente, como no hubo un proceso de socialización de las autoridades del MIVAH con esta institución ni con esta Junta Directiva, teníamos que ir entonces a escuchar el criterio técnico y legal.

Si hubiéramos tenido el proceso socialización lo hubiéramos tenido antes y el decreto no hubiera salido publicado con los errores con los que salió. Como no es así, se toma entonces el acuerdo de tráiganos el criterio técnico y legal.

Ahora, el problema es que el criterio técnico señala claramente no sólo de que hay requisitos nuevos, sino también señala algunas cosas que deben ser analizadas por las implicancias que tienen en el Sistema.

El criterio de legalidad todavía hace más difícil el tema porque reitera efectivamente al inicio del análisis, las situaciones de legalidad, que hacen que este proceso del decreto tenga serias deficiencias legales.

Bueno, eso es lo primero que quisiera aclarar. Lo segundo, ya entrando entonces en el análisis, principalmente del tema de legalidad.

Yo quiero decirles que lo más importante de la lectura del decreto compañeros y compañeras de Junta, es que legal señala, que debido a que hay criterios de requisitos nuevos, este proceso del decreto tuvo que haber salido a consulta.

Y eso sí es un problema para nosotros y para los nuevos en esta Junta Directiva, yo quiero decirles lo que nos pasó una vez en setiembre del 2017.

La Junta había conocido un procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en donde dice, voy a leerlo textualmente; Procedimiento de Inspección de Obras Financiadas con Recursos del FOSUVI en Conjunto de Casos Individuales Tramitados en Territorios Indígenas-Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, publicado en el Diario Oficial de La Gaceta número 154, del miércoles 16 de agosto del 2017 y según lo indicado, el Artículo 16 de ese procedimiento empieza a regir a partir del 16 de setiembre del 2017.

El decreto fue publicado el 16 de agosto del 2017 y su rige era a partir del 16 de setiembre, es decir, un mes después y como contenía requisitos normativos para territorios indígenas, la Dirección de Mejora Regulatoria le indicó al Banco, se le indicó a la Secretaría de Actas de esta Junta Directiva, que no había desarrollado el proceso de la consulta.

Y para los nuevos miembros de Junta, les quiero terminar lo que decía la Dirección de Mejora Regulatoria. Les recuerdo que la Ley número 8220 y sus reformas, considera como falta grave un elenco de supuestos entre los que se destaca la realización de la evaluación costo-beneficio de la regulación cuando corresponda.

Eso hizo a la Junta Directiva tener que ir al proceso de consulta; porque la Dirección de Mejora Regulatoria nos indicaba que era falta grave. Y cuando uno comete un acto de falta grave, hay apertura de procedimiento administrativo que puede llevar al despido de nuestros cargos; pasó aquí ya 2017.

No voy a entrar en el análisis de Legal, de todo lo que señaló lo Legal. Solo voy a indicarle a esta Junta Directiva que solo ese hecho nos hace hacerle ver al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y al Presidente de la República, que el decreto debe ser de consulta y debe ser de consulta, por los requisitos nuevos que se señalan tanto en el documento de Legal como en el informe técnico.

Y eso tiene que permitir que entonces el Poder Ejecutivo estudie suspender el rige del decreto hasta que el proceso de consulta se desarrolle y eso es lo segundo que deberíamos de solicitar.

Entonces, en conclusión, por lo señalado por Legal y por lo que ocurrió aquí en el 2017, donde la Dirección de Mejora Regulatoria nos recuerda que es falta grave no ir a los procesos señalados en la Ley 8220; que incluso es considerada como falta grave.

A mi entender, debería esta Junta decirle al MIVAH que debido a que el proceso de consulta no se ha hecho, ni al análisis de costo-beneficio, deben proceder hacerlo. Y mientras eso se desarrolle, el Poder Ejecutivo debe de entonces plantearse la no aplicación del decreto hasta que esto se dé.

Sería eso, doña Eloísa.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Alguien más quiere comentar algo? okey, entonces, bueno en vista yo creo que eso que vos estás indicando es un poco el último, pero sin pedirle que…

**Sra. Masís Calderón:** Se derogue

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sino que se haga el análisis. Pareciera interesante esa opción, aunque, bueno, me imagino que cuando se tenga que hacer la consulta, pues irán a aparecer las situaciones concretamente que digamos que padece el decreto, entonces pondríamos a votación si les parece la propuesta de Guillermo, de comunicarle al Poder Ejecutivo que ese decreto debe de hacerse la correspondiente consulta dada la ley y tal y tal; y todo lo que tiene referencia.

De este decreto previo antes de ponérselo en operación digamos, lo podemos poner bien bonito Guillermo en la redacción suya. Y con Legal le ayude, si señora.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, sí yo mencionaría también esto que no…

**Director Alvarado Herrera:** Yo lo hice precisamente para que todo este análisis vaya en el…

**Directora Barrantes Castegnaro:** Quede en el documento que le hagamos al Poder Ejecutivo.

**Director Alvarado Herrera:** Si yo quisiera más bien…

**Sra. Masís Calderón:** Perdón.

De hecho, yo en el análisis que hago ahí en el oficio, ahí cito que tiene que ser consultado. Bueno, primero hablamos de que por el decreto del MEIC, de la obligatoriedad hacemos el artículo 12 de hacer consulta pública en general y después hago referencia a que por disposición ya de la Sala Constitucional, ahí tenemos cuatro o cinco votos que señalan la obligatoriedad de hacer consulta pública a las comunidades indígenas.

Y de hecho, también, señaló que el decreto del Poder Ejecutivo; o sea el Poder Ejecutivo emite un decreto diciendo que se exige hacer consulta pública a las comunidades indígenas y que entonces estamos incluso violentando ese mismo decreto que también dictó el Poder Ejecutivo, ordenando la consulta pública.

Si gusta, veámoslo un momentito don David, pero dice como muy resumido, para no hacerlo tan amplio, pero ahí si lo hago. Ves por ejemplo aquí donde dice vamos a ver, creo que está más arriba don David, para ver para la parte, déjeme ver si lo encuentro.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Pero creo que no estamos hablando de lo mismo Ericka, perdón.

**Sra. Masís Calderón:** Si, es la consulta que le hizo…, a eso me refiero yo cuando dice don Guillermo que nosotros habíamos publicado una directriz y que no fue consultada a las comunidades indígenas, entonces nos pusieron un recurso de amparo y ahí hay dos resoluciones en el sentido de que…

**Directora Barrantes Castegnaro:** Yo a lo que me refiero no es a la consulta, a lo que me estoy refiriendo es a la falta grave que cometeríamos; si no señalamos la urgencia de realizar la consulta, eso es lo que estoy…

**Directora Ulibarri Pernús:** La falta grave, pero…

**Sra. Masís Calderón:** A la sanción que podrían traer a los…

**Directora Barrantes Castegnaro:** Exacto.

Nosotros en caso de que no se realice la consulta y de que nosotros no lo señalemos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Pero vamos a ver. Pero mi pregunta es más bien ¿quién no ha realizado la consulta, es el Ejecutivo?

**Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, pero nuestra obligación es señalarlo.

Es decirle que tiene que hacer. Darle al Poder Ejecutivo que tiene que hacerlo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Si no se caería en una falta grave.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Exacto.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, Guillermo, ¿estamos?

**Director Alvarado Herrera:** Tal vez, reitero, hice todo ese análisis en la búsqueda de que la redacción esté clara. Porque incluso he manifestado que no voy a repetir el análisis ya hecho por Legal, porque ahí está y está muy claramente especificado con respecto a la consulta pública y está claramente especificado el análisis de costo-beneficio, del cumplimiento del 8220 y está especificado los requisitos nuevos.

Pero no solo lo tenemos ahí, también tenemos el informe técnico que lo domina don Walter creo, de todos los requisitos nuevos que se establecieron, entonces la idea es hacer eso redactado.

Posteriormente, también señalé que ya este Institución vivió un proceso similar en el 2017, por ser un decreto publicado en agosto con rige a setiembre y donde nos advierte la propia Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, que nos recuerda que es falta grave, no desarrollar el cumplimiento del estudio de costo-beneficio. Entonces eso también hay que apuntarlo.

Y vuelvo a tomar la palabra, aunque sea reiterativo, porque tiene que quedar claro, como dice doña Lina, la redacción de esto. Incluso estoy preocupado, como ahora estas actas son ilegibles de que vamos a tener que buscar un mecanismo para leer los acuerdos, porque a veces no reúne el espíritu del análisis, porque quien lo concluye, el presidente de esta Junta no hace correctamente la conclusión y que tenemos que cuidarnos de eso.

Lo viví ahora en un acuerdo que don David me compartió en algún momento que estaba redactándolo y de lo que él interpreto del análisis de conclusión hecho por el presidente. Y yo le decía vea, yo recuerdo que la moción la presenté yo redactada en estos términos, pero bueno, tendríamos que ponernos a ver la redacción del acuerdo.

Espero haber sido totalmente específico y bajo eso, entonces propondría eso; si a los compañeros de Junta les parece bien.

**Director Alvarado Herrera:** De acuerdo, si Ericka.

**Sra. Masís Calderón:** En eso que menciona don Guillermo, vieras que…

**Director Alvarado Herrera:** Hay perdón, perdón, Ericka y me faltó una cosa que sí no dije, pero sí la dijo Ericka, que no solo nos corresponde el análisis del 8220, sino de la consulta a los pueblos indígenas, porque modificaba temas del programa de territorios indígenas.

Entonces eso habría también que señalarlo; eso sí me faltó decirlo y agradezco que lo haya mencionado la asesora legal, gracias.

**Directora Ulibarri Pernús:** Si, Ericka.

**Sra. Masís Calderón:** Que en cuanto a lo de los acuerdos, sí me parece bueno. Igual no sé, los compañeros de Auditoría, que también deberían hacer referencia a eso.

Yo vengo oyendo desde hace bueno, desde que comenzamos de este período, obviamente es una Junta nueva y obviamente tenemos que irnos acomodando, pero sí me parece que, en otras oportunidades, o sea, sale al menos un borrador de acuerdo, verdad que don David normalmente pues afilaba, definía y después igual con el apoyo de la Asesoría Legal.

Pero últimamente yo creo que ese, o sea ese acuerdo no se toma. O sea, ese resumen de que ustedes redacten el acuerdo, no se toma. Usted dice, bueno, se va a tomar un acuerdo en ese sentido y ahí que don David lo redacte.

Pero me parece que sí se carece. Y sí, lo he visto y les voy a decir ¿por qué? porque bueno, por ejemplo, hoy yo estaba leyendo un documento, un acuerdo de Junta que ni para atrás ni para adelante no entendíamos; igual.

Entonces involucraba la asesoría legal y lo que decía era que la asesoría legal estaba revisando un contrato de fideicomiso, el contrato de Fideicomiso Coba Sur, nosotros no lo estamos revisando, no lo puedo revisar porque todavía no tengo la propuesta de la Administración para cambiar ese contrato, digamos la cronología o el diseño de Cobasur.

Por ejemplo, este señor don Ronald Hidalgo me llamó y el otro día me dijo yo no entiendo qué es lo que quiere la Junta, ¿qué es lo que me está pidiendo la Junta? y si también era carecía porque él me decía; no entiendo ¿cuál es la solicitud puntual?

Me parece que algunos acuerdos y es por eso, porque normalmente antes trabajábamos así o no sé Joseph digamos de qué obviamente vos venías para las sesiones y demás.

O sea, siempre se redactaba un borrador y obviamente, pues ya don David le daba un poquitito más de forma de contenido de más, pero la idea principal salía de acá. Entonces me parece que últimamente no se está haciendo así y que por eso tal vez a veces se confunde mucho en cuanto a la parte.

**Sr. Sibaja Garbanzo:** Sí, en ese sentido, pues es importante tener claro que hay muchos acuerdos de lo que yo llevo aquí que he venido varias veces que lo toman en firme de una vez, y no se hace la redacción como tal, sino que nada más acuerdo en firme, acuerdo en firme y ahí va; ¿me explico?

Entonces muchas veces el acuerdo no está redondeado o muchas veces lo que antes decía Ericka era que cuando se proponía algo ya venía el acuerdo prácticamente redactado para que don David nada más lo montara, pero ya toda la Junta lo tenía claro que era lo que se iba a acordar.

Yo creo que don Guillermo también tenía la experiencia. Entonces yo creo que es importante que, en ese sentido, si los acuerdos están saliendo, más que salen en el acuerdo en firme para que se ejecuten, sería bueno como que haya una revisión previa del acuerdo antes de que se comunique.

Y eso no estamos hablando de las actas, eso es un punto y aparte; sino que el acuerdo como tal haya como como un rodeo o una vinculación del acuerdo como tal a los miembros

de la Junta para que, de alguna manera, se establezca un mecanismo que sea informar de que el acuerdo está conocido y está totalmente en línea, lo que se está discutiendo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Me imagino que se refieren a ciertos acuerdos, porque nosotros no entrábamos, si entrábamos a ver varios, pero depende de la importancia del acuerdo, lo revisamos de previo. Bueno, en general.

**Sra. Masís Calderón:** Y es que antes doña Irene era como, ella sintetizaba muy bien la idea a todos y la resumía y la hacía más…

**Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, okey estábamos votando, por favor.

revisamos de previo. Bueno, en general.

**Sra. Masís Calderón:** Yo no sé, perdón si más bien pueden hacerle como la redacción.

**Director Alvarado Herrera:** Vamos a pedirle nada más que nos pasen la redacción.

Antes de comunicar, yo lo voy a aprobar y lo hago en firme.

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

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

**Directora Grillo Espinoza:** No me quedó claro el acuerdo, ¿puede repetirlo?

**Directora Ulibarri Pernús:** Vamos a decir el acuerdo, lo que queremos es mandarle una nota al Ejecutivo, el acuerdo, indicándole la importancia de que se hagan las consultas del caso, dado lo que implica no cumplir con la 8220, sino Guillermo, si usted tiene una mejor redacción de lo que yo estoy diciendo, entonces por favor.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias. Le tenemos que decir; después de este acuerdo y dado el informe técnico y el informe legal, le tenemos que expresar al Poder Ejecutivo, que debido a que hay requisitos nuevos, el proceso del decreto tuvo que haber salido a consulta pública; según la Ley 8220.

Que, al no haberse hecho, tenemos que alertar al Poder Ejecutivo de que tiene que desarrollar esa consulta, según la Ley 8220.

Igualmente, que la consulta, tiene que hacerla en los territorios indígenas, porque también presenta requisitos en territorios indígenas, que ya no es la 8220 es la… El convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, que además de eso, queremos señalarle al Poder Ejecutivo, que ya en esta institución en el 2017, la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC, nos alertó en al haber salido en decreto en agosto del 2017, publicado unos lineamientos que tenían un rige a partir de un mes después; y señaló que era falta grave, no desarrollar el proceso de costo- beneficio señalado en el 8220.

Esas dos cosas las tenemos que alertar o las tres cosas, porque incluyendo territorios indígenas, para que nosotros no nos veamos expuestos a que en algún momento se nos

señale falta grave, que pueda llevarnos a que el Consejo de Gobierno nos abra una apertura de procedimiento y podamos incluso ser destituidos de nuestros cargos. Gracias.

**Sra. Masís Calderón:** Y después decía que se solicite la suspensión hasta tanto no…

**Director Alvarado Herrera:** Ah perdón sí, y lo otro es pedirle al Ejecutivo que mientras se desarrolle el proceso de consulta, el decreto quede suspendido.

**Directora Grillo Espinoza:** En ese caso, yo votaría negativo. Primero, porque no tenemos específicamente el acuerdo de noviembre, porque tal vez Ericka si lo tiene, donde ya se había acordado desde noviembre que todavía no se ha cumplido. Entonces…

**Sra. Masís Calderón:** Perdón, es el primero, perdón doña Mariana es para que lo vea.

**Directora Grillo Espinoza:** Yo preferiría, por esa parte; la segunda es porque al igual que José yo creo que tenemos que esperar la respuesta que nos va a brindar el Ministerio, que ya se mandó la consulta desde acá y también soy consciente, creo que somos conscientes digamos que ese decreto pues tiene algunas cosas que, pues no están bien claras, pero tampoco es que se ha cerrado el portillo a decir, así iba a quedar el decreto y punto, sino que pues esas cosas de mejora.

Creo que Roy lo explicó en la sesión pasada, eso se puede conversar y pues está anuente a hacer pues cualquier mejora que se pueda hacer. Entonces yo de mi parte, lo voto negativo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Rodolfo.

**Director Rojas Jiménez:** Sí, pues entiendo, pero también tengo mis dudas, porque también la consulta que se realizó al MIVAH, prácticamente lo que dice es; que se determine si se estableció, dice: como el análisis que llevó a determinar que dicha normativa no establece ni modifica trámites, requisitos y procedimientos vinculados a los administrados.

Eso es un análisis a la 8220 también para ver si no está. Y ahora le vamos a volver a mandar a decir lo mismo y más bien ya ahora le vamos a decir hasta sin habernos dado respuesta que están mal y que tienen que suspenderlo y que tienen que… y de verdad yo considero que en este caso la norma es, o sea, es un decreto ejecutivo, es vinculante, es aplicable en este momento.

Si hay problemas en algún punto específico de fondo, pues habría que estudiarse. No es algo que podamos, así como recurrir porque sí.

Creo que se tiene que esperar a ver qué respuesta se van a tener, y con base a eso y ya decidir si vamos a pedir que se recurra o no, pero en este momento creo que estamos todavía en una indefinición de que fue lo que se hizo.

Porque no les hemos dado la opción de que nos den. Y como les dije del inicio, yo considero que no deberíamos discutirlo hasta que esté esta respuesta, porque estamos tomando acuerdos y no los estamos cumpliendo. O sea, tanto el de noviembre como este otro tampoco se está cumpliendo y que se van a utilizar para lo que es parte del análisis y no lo estamos recibiendo. Entonces yo en ese caso, lo voy a votar en contra también.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, bueno, yo lo voy a votar a favor, para… y en firme, para que avancemos sobre el tema. Comprendo a los compañeros, pero definitivamente tiene que hacerse la consulta, el mismo documento, ellos decían que no la hacían. Bueno, Ericka nos comentó hay un poco cómo redactó el documento; claro que no se había hecho la consulta. En fin, pienso que ese documento quizá debió de haberse mandado.

Y en firme para que procedamos y sí les pediría, porque el tiempo pasa, a cómo vamos, entonces debemos de reaccionar ya.

Para que el Ejecutivo tenga nuestra posición y nuestra preocupación. El tema es una preocupación, en esa línea. Señores, vean faltan seis minutos para las ocho.

**Director Alvarado Herrera:** Vamos al otro punto y correspondencia para el lunes.

[De conformidad con el análisis realizado y con el voto negativo de los Directores Grillo Espinoza y Jiménez Céspedes, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta acta].

**********

**10° <u>Propuesta de actualización de la Declaración del Apetito de Riesgos, correspondiente al período 2022</u>**

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, tenemos que ver Riesgos porque tiene que quedar aprobado para poderlo presentar y vamos a… eso es un tema rápido, creo.

[Se incorpora a la sesión la licenciada Lorena Leiva Chaves, funcionaria de la Unidad de Riesgos]

**Sra. Leiva Chaves:** Para los que no me conocen, mi nombre es Ana Lorena Leiva, yo estoy en la Unidad de Riesgos, encargada de lo que son los riesgos operativos, pero en este momento, por la coyuntura, también estoy coordinando la unidad, en ausencia del titular del puesto.

La pregunta que me hacía doña Eloísa, voy a exponer un resumen muy corto, porque este documento es una actualización, lo que se está solicitando de la Junta Directiva es una

actualización del documento y las variaciones y el detalle de las variaciones ya fueron analizadas en el seno del Comité de Riesgos. Yo no sé si usted me va pasando don David. Bueno, entonces el documento se llama La Declaratoria del Apetito de Riesgo. Ese es el documento que en virtud de que debe ser aprobado por la Junta Directiva, yo que vengo a hacer el resumen.

Entonces, como antecedente, quiero comentarles que la versión actual que está vigente se aprobó en la sesión número 11-2021 de octubre del 2021 por parte del Comité de Riesgos y se aprobó por la Junta Directiva en noviembre del 2021.

Desde ahí no ha tenido ninguna otra actualización, hasta la actualización que se realizó el año pasado en diciembre y que ya cuenta con la aprobación y la revisión detallada de parte del Comité de Riesgos que se revisó en la sesión 01-2023.

La revisión que se hizo del documento es una revisión integral de los indicadores, pero en este momento lo que tenemos para traerles hoy, son las variaciones de los indicadores financieros. La parte de los indicadores operativos estamos planificando realizarla durante el 2023.

En la sesión 01-2023, entonces, como les decía, se avaló la propuesta y se acordó remitirla a esta Junta y se hizo eso durante febrero, ahora recientemente mediante el oficio BANHVI-CROF-0029-2023, que fue remitido acá a Junta.

Entonces, antes de empezar a que veamos los indicadores, rápidamente quería hacerles un repaso breve de lo que es la Declaración del Apetito de Riesgo.

Hace unos días un CEO del Comité de Riesgos les dio una capacitación general donde se vieron varios temas de los que se deben por lo menos conocer acá en Junta.

Uno de esos es la declaración de apetito, bueno ¿Entonces, ¿qué se conoce como apetito de riesgo?

Ese es el nivel y los tipos de riesgo que la entidad está dispuesta a asumir. Es decir, ahí decimos cuáles son los riesgos que nos vamos a enfrentar y los niveles, como dice ahí, en los que nosotros nos vamos a sentir cómodos con esos riesgos.

Entonces, la declaración lo que hace es reunir una serie de medidas cualitativas y cuantitativas de cuál es el sentir o la forma en que la entidad va a ir asumiendo esos riesgos.

Vemos que tenemos que se expresan como los riesgos de ingresos, las medidas de riesgo de liquidez, hay declaraciones cualitativas también para hacerle frente a los riesgos, como el riesgo de imagen o de reputación, los riesgos de conducta, de legitimación de capitales y entre otros.

Como les pongo ahí al final, estos dos conceptos se extraen de uno de los lineamientos de la SUGEF, que es el CONASIFF 416, que anteriormente se conocía como la SUGEF 1616 relacionada con lo que es todo el gobierno corporativo.

Entonces esto en términos conceptuales, podemos decir entonces que la Declaración de Apetito de Riesgo, es una concatenación de lo que es; los objetivos estratégicos y los riesgos, pero los riesgos asociados con esos objetivos y además la forma en que los vamos a ir atendiendo, monitoreando.

Otro concepto que me gustaría que les quedara claro o por lo menos repasado en este momento, es estos tres conceptos que se retoman mucho en la Declaración de Apetito y es el término propiamente apetito, el término tolerancia y el término capacidad.

Bueno, en una de las capacitaciones obtuvimos esta primera gráfica de la izquierda donde decimos bueno, ¿qué es apetito? apetito es lo que quiero.

Es decir, cuando decimos el apetito de riesgo de la entidad, es los riesgos que la entidad quiere y se siente como de…perdonen, por eso me lo traje, porque sabía que iba a empezar a sonar la alarma; los riesgos que la entidad sabe que va y la forma en que los va a ir atendiendo, gestionando o enfrentando.

¿Qué es la tolerancia? la tolerancia va a ser lo máximo que quiero, es decir, en apetito, yo estoy cómoda, estoy tranquila, la entidad sabe hasta dónde puede llegar y está cómodo ahí.

En tolerancia ya es el máximo que quiere, es decir, todavía hasta ahí está bien, pero eso es lo máximo que acepta. Cuando llegamos a capacidad, ya ahí entra un tema ya como de que ya pasamos la alerta de la tolerancia, ya estamos, como dicen, casi que, al borde, a punto de desbordarnos.

Entonces, si nos vamos a Google fácilmente encontramos estos tres conceptos; apetito de riesgo es el nivel de riesgo y los tipos de riesgos que la entidad desea asumir para conseguir sus objetivos y los planes de negocio, lo que les he venido diciendo, la tolerancia va a ser el umbral. Es decir, es como que decir este es el punto verde, el punto ya amarillo y el rojo la capacidad.

Entonces, cuando nosotros llegamos con los indicadores a un tono amarillo, es donde ya está empezando puede ser una alerta y decir aquí tenemos que tomar acciones, pero cuando ya llegamos al rojo ya de ahí no hay forma, hay que aprenderlo porque ya llegamos al límite, ya después de ahí nos podemos desbordar. Y como lo dice el concepto, la organización que supera la capacidad de riesgo, se podría encontrar en serias dificultades para continuar su actividad, ya ahí hay pérdidas.

Podríamos estar enfrentando pérdidas patrimoniales si ese riesgo se materializa, estamos hablando del riesgo. Entonces por aquí también, otro concepto importante de tomar en cuenta es que vamos a tener tres niveles de apetito de riesgo, un nivel conservador, que ese es el nivel donde las operaciones y los proyectos que se realizan se van a incrementar con posiciones de riesgo muy controladas, muy conocidas.

Es como cuando uno es muy, muy conservador en el riesgo que asume, el apetito de riesgo moderado ya ahí hay un poquito más de soltura y ahí uno se arriesga un poquito más, pero se conoce bien las operaciones que se tramitan y las exposiciones son controladas aun cuando existe incertidumbre. Aquí, ya en el segundo punto, la incertidumbre aumenta un poquito más en los riesgos que asumo.

En el punto agresivo como su nombre, o sea, como la palabra lo dice, valga la redundancia, se realizan inversiones u operaciones que implican posiciones de riesgos ya un poco más alto, con una incertidumbre o una posibilidad de materialización más alta.

Cuando se habla en términos financieros, siempre se dice o se entiende que, a mayor riesgo, mayor rentabilidad. Entonces los agresivos generalmente se van a esos puntos donde aun cuando son muchos riesgos, también saben que podrían jugarse una muy buena rentabilidad de retorno.

En el caso nuestro, por no estar tan orientados a este tipo de variables, ya aquí tendríamos que valorar muy bien el tema de que son los recursos patrimoniales, los que podríamos vernos expuestos a pérdidas fuertes, si esos riesgos se materializan, si tomamos una posición de apetito de riesgo agresivo.

Bueno, entonces, ya entrando a lo que son los riesgos relevantes del BANHVI, vamos a tener riesgos financieros y no financieros, que son los conocidos, los financieros, el riesgo de capital de solvencia, el riesgo de liquidez, el riesgo de crédito y el de tasas de interés.

Y los no financieros sería el estratégico, el riesgo operativo, el de tecnología de información, el riesgo de reputación, los regulatorios y legal y el riesgo de legitimación de capitales que, junto con el riesgo de tasa de interés, están muy ligados a lo que es la regulación de la SUGEF.

Entonces, para efectos de este resumen, lo que yo extraje de la información que ya vimos en el Comité de Riesgo es, los principales cambios para efectos de que esta Junta conozca las principales variaciones que tiene la nueva declaratoria en relación con la anterior.

Entonces, en términos del riesgo de crédito, anteriormente teníamos todos estos indicadores de la izquierda que son siete indicadores. Estamos eliminando el de concentración de operaciones activas, el de proporción de operaciones de crédito, de

concentración de garantías según tipo, cobertura de garantías. Estamos eliminando cuatro y estamos sumando una a las que ya existían.

Estos cambios que estamos haciendo acá son cambios porque a la hora de que la Unidad de Riesgo revisó con las áreas a cargo, nos dimos cuenta de que había algunos indicadores que ya se revisaban en otro contexto, porque muchas veces son indicadores de desempeño, de productividad.

Entonces, para efectos de tener la declaración un poco más concreta, estamos haciendo algunas eliminaciones y algunas inclusiones, que son las que, en estos resúmenes, estoy mostrándoles.

Como ven, entonces eliminamos cuatro indicadores, incluimos uno, hay tres que se mantienen tal cual y al final quedamos con cuatro. En términos del riesgo de capital, estábamos con tres indicadores, estamos eliminando por términos de que uno es de desempeño y otro es por normativa que lo tenemos que cumplir sí o sí, entonces estamos dejando solamente el de suficiencia patrimonial, nos quedamos con solo uno.

Esto es como la dinámica de la actualización del documento es tratar de hacerlo. Bueno, hicimos una primera versión y en esta revisión lo que estamos haciendo es tratar de hacerlo más concreto y de no duplicar con otras áreas indicadores. Es decir, que ya otra área por normativa lo calcula, no venir nosotros a calcularlo otra vez.

Tal vez un paréntesis, es que estos indicadores se revisan todos los meses y en el informe de riesgos vemos los resultados de tal cual, cuál se pintan en verde, cuáles en amarillo y cuáles en rojo.

En cuanto al riesgo de capital e ingresos, tenemos estos cuatro indicadores en la declaratoria actual y estamos proponiendo equilibra dos; igual porque son de desempeño y se calculan por otras áreas.

La tónica es la misma, digamos en todos venimos igual con el de liquidez, estamos suprimiendo dos, este primero de crecimiento de cartera en cuenta general, porque al analizarlo con el área se vio que no era de utilidad y el de índice de cobertura de liquidez, que es normativo y ya por default, la Dirección FONAVI lo calcula.

Después, en cuanto a tasas de interés propiamente estamos suprimiendo uno, el de exposición al valor de patrimonio por variaciones en tasas de interés, que es normativo.

Es decir, se tiene que calcular sí o sí y solo estamos dejando en la declaración, el de exposición de la utilidad financiera por variaciones en la tasa de interés.

Adicionalmente a esos, estamos agregando algunos indicadores sobre riesgos transversales, como por ejemplo anteriormente, bueno estamos eliminando y también estamos agregando.

En la propuesta anterior, estaba el de tiempo de formalización del FOSUVI, el de índice de eficiencia de las entidades autorizadas que se están suprimiendo y se están agregando la proporción de riesgos operativos altos y críticos indicados.

El perfil de riesgo de fraude, que son indicadores con algunas mediciones ya realizadas pero que todavía no están totalmente plasmados como seguimiento. Se han hecho algunos estudios aparte, pero estamos proponiendo incluir estos en la declaración para empezar a monitorearlos.

El de porcentaje de proyectos con desviaciones en cronograma. Ese es el de cronograma de ejecución del proyecto, proyectos del FOSUVI, concentración en asignación de recursos de FOSUVI por entidad autorizada y por empresas constructoras, eso no es nuevo también, el de superávit del presupuesto del FOSUVI ese también es un indicador que está en ejecución, el tiempo promedio de resolución de procesos de reclutamiento y el indicador de rotación de personal, que son indicadores nuevos que estamos proponiendo agregar a la declaración para empezar a monitorearlos.

Vean que también se mantienen los que están marcaditos aquí en verde, que es el de la ejecución de planes de mitigación, que todos los meses igual lo calculamos, el de riesgos de proyectos de TI y el de riesgos de ciberseguridad, que, si los estamos dejando, que estaban ya planteados anteriormente.

En cuanto a estos transversales, también estamos proponiendo eliminar el de la cantidad de riesgos de proyectos estratégicos de TI según el nivel de riesgo para modificarlo, como proporción de riesgos de proyectos estratégicos que superan los niveles de aceptación y el de la cantidad de riesgos de ciberseguridad; según el nivel de riesgo para sustituirlo por proporción de riesgos.

Aquí es prácticamente lo que cambia, es la forma de medición, es el mismo concepto, solamente son ajustes. Como les decía, estos son los cambios principales que se están dando en el documento.

Hay otros cambios de forma, de ampliarle algunos conceptos, pero que tal vez para efectos de conocimiento de la Junta, como ya se dieron a otro nivel, entonces no los estoy trayendo solo para resumir un poco la presentación.

En cuanto al riesgo de reputación, se está proponiendo; anteriormente teníamos uno de calificación sobre percepción de la labor del BANHVI, ese estamos proponiendo eliminarlo

y más bien implementar lo que son tiempos promedio de resolución de quejas y denuncias, y el de cambio en la exposición negativa.

Este es un dato que nos suministra la unidad de comunicaciones sobre lo que salen en los medios de comunicación, en los medios impresos, en televisión, en radio y en redes sociales, y dejar vigente la calificación de satisfacción de beneficiarios finales, que esto es una encuesta de opinión y el índice de transparencia del sector público, que este es un indicador que extraemos de otros entes públicos como la Contraloría y el CFIA.

En cuanto a riesgos transversales también, otra alternativa o propuesta que tenemos en el documento nuevo es el de incluir un indicador sobre la exposición del patrimonio con estimación de procesos legales.

Esto ha venido tomando un poquito de auge con la revisión del riesgo legal y las exposiciones a indemnizaciones por procesos. La exposición del patrimonio bueno, como les decía, por indemnizaciones legales o multas y el tiempo promedio de resolución de quejas y denuncias, pero más de tipo legal, no administrativas.

Otro de los principales cambios que está en este documento, en esta declaratoria, es el de las desviaciones y excepciones. Ya vimos que con las métricas en algunas ocasiones se presentan desviaciones, es decir; que dijimos que el nivel de apetito va a quedar en un 0.1 y empieza a desviarse, ya sea hasta el 0.5, etcétera, digamos, por decir un ejemplo que nos da el dato muy diferente, pero no obedece a un error, sino a que la operativa no da para 0.1, que fue lo que se había definido.

Entonces por algún cambio operativo se da, cuando se justifica que ya sería una desviación, que habría que ver si es temporal o si es algo que va a quedar de esa manera, porque esto es muy dinámico.

O sea, si la operativa cambia, podría ser que los indicadores cambien. Entonces el término de desviación y el término de excepción, que es que una excepción, es cuando, por ejemplo, se da una situación particular en la operativa que hace que ese indicador de apetito no se pueda calcular o no sea necesario calcularlo en ese momento, porque no va a aportarnos nada.

Entonces vamos a tener desviaciones y excepciones y lo que se incluye en el documento, son las cualidades o características que va a tener que cumplir esa justificación para que se autorice por parte de esta Junta, una desviación a un indicador o una excepción, que ahí vamos a tener que definir en qué tiempo se va a presentar la desviación, que es el criterio de temporalidad, la justificación, valga la redundancia, por parte del área de negocios responsable, el análisis que se hizo durante digamos, cuando la desviación se va a

presentar por más de 12 meses, se tiene que hacer un análisis de los límites de apetito para validar la vigencia, la variación en la justificación legal, si es que se diera o fuera necesario dentro del marco jurídico que regula el Banco, el tratamiento que se le va a dar a la desviación y a la excepción y la aprobación por parte del Comité de Riesgos, antes de traerla a la Junta Directiva.

Y por supuesto que la documentación, todas esas regulaciones se están incluyendo en la nueva versión de la Declaración del Apetito.

Entonces, en resumen, estamos que, en la declaración anterior, teníamos 32 o tenemos 32 indicadores, hay 11 que estamos dejando tal cual están sin cambio, estamos eliminando 19, estamos incluyendo 16 y uno para modificación, para quedar en 28.

En realidad, no es que está cambiando tanto en cantidad, pero en forma, sí en análisis y en contenido. Eso es principalmente lo que nos dice ese cuadro.

Y de mi parte eso es, yo no sé si fue muy rápido la exposición o si ocupan que aclaremos algo.

Como le decía al inicio, ya esta versión de la declaración del apetito de riesgo fue analizada y avalada por el Comité de Riesgos, discutida en una sesión. Entonces no sé si ocupan que les aclare o les amplíe en algo.

**Directora Ulibarri Pernús:** No, más bien te pregunto ¿eso tiene que aprobarlo la Junta o no?

**Sra. Leiva Chaves:** Es de aprobación, sí doña Eloísa. Porque la primera versión fue aprobada, como les decía en el 2021 y si el de las instrucciones de gobierno corporativo, la contemplan como parte de las responsabilidades de la Junta Directiva. Entonces por ahí fue que se presentó previamente al Comité, sí señora.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Alguna pregunta? Todo está bien claro, vamos a votar por favor, Guillermo.

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

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

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

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

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

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

Muchas gracias, Lorena.

**Sra. Leiva Chaves:** Muchas gracias, buenas noches.

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

**********

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

**********

# BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

## JUNTA DIRECTIVA

## ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 13-2023

## DEL 27 DE FEBRERO DE 2023

***ACUERDO N°1:***

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0188-2023, del 23 de febrero de 2023, la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-SGO-OF-0073-2023 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, CoopeAnde N° 1 R.L., Coopesparta R.L., Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Banco de Costa Rica, Coopenae R.L. y Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para financiar veinticuatro operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia de Operaciones, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado informe BANHVI-SGO-OF-0073-2023. No obstante, se estima oportuno posponer la resolución de los subsidios tramitados a favor de las familias que encabezan los señores Neftalí Chinchilla Alfaro y Alba Nubia Jarquín García, con el propósito de que la Administración verifique e informe a esta Junta

Directiva, que la construcción de las viviendas se ajusta a la condición de adulto mayor del señor Chinchilla Alfaro y a la situación de salud de la hija de la señora Jarquín García.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de veintidós operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente detalle:

| **Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo** | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito (*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| García Baltodano Joseline Eloísa | 7-0243-0544 | 7-173456 | Pococí | CLC | 5.000.000,00 | 12.000.000,00 | 48.982,05 | 489.820,50 | 17.440.838,45 |
| Ortega Graham Yeneiry | 7-0142-0149 | 7-178070 | Pococí | CLC | 7.000.000,00 | 11.710.000,00 | 55.109,13 | 551.091,25 | 19.205.982,13 |
| Meza Cortez Nuriel Carolina | 155808-657328 | 6-57367 | Puntarenas | CLC | 6.000.000,00 | 14.972.300,00 | 60.919,05 | 609.190,49 | 21.520.571,44 |
| Olivares Carrero Ismara Lilieth | 155824-753617 | 7-150293 | Matina | CLC | 4.500.000,00 | 12.299.000,00 | 139.406,43 | 464.688,10 | 17.124.281,67 |
| Martínez Torres Ana Lorena | 2-0510-0967 | 7-125512 | Pococí | CLC | 5.250.000,00 | 11.710.000,00 | 55.109,13 | 551.091,25 | 17.445.982,13 |
| Carranza Rojas María de los Ángeles | 6-0402-0982 | 7-182298 | Pococí | CLC | 7.500.000,00 | 11.710.000,00 | 55.109,13 | 551.091,25 | 19.705.982,13 |
| Peralta García Laura Eugenia | 2-0586-0571 | 7-173455 | Pococí | CLC | 5.000.000,00 | 12.000.000,00 | 46.869,75 | 468.697,50 | 17.421.827,75 |
| Sequeira Romero Katherine | 1-1407-0976 | 7-125513 | Pococí | CLC | 5.250.000,00 | 11.710.000,00 | 165.327,38 | 551.091,25 | 17.345.763,88 |
| Jiménez Chavarría Gladys Marina | 7-0169-0891 | 7-185723 | Pococí | CLC | 6.300.000,00 | 12.237.000,00 | 49.851,30 | 498.512,98 | 18.985.661,68 |
| Aurora Araya López | 7-0152-0789 | 7-161729 | Pococí | CLC | 5.000.000,00 | 11.710.000,00 | 165.327,38 | 551.091,25 | 17.095.763,88 |
| Obando Uriarte Susan Magaly | 2-0580-0175 | 2-537207 | Upala | CLC | 6.000.000,00 | 13.500.000,00 | 57.334,58 | 573.345,75 | 20.016.011,18 |
| Ugalde Ureña Eylin María | 1-1449-0700 | 7-177828 | Pococí | CLC | 6.000.000,00 | 11.825.000,00 | 48.022,80 | 480.228,04 | 18.257.205,24 |
| **Entidad Autorizada: CoopeAnde N° 1 R.L.** | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito (*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Luquez Querick Betzayda | 155820-878701 | 2-583574 | Upala | CLC | 10.039.400,00 | 11.340.000,00 | 65.778,93 | 657.789,26 | 21.971.410,33 |
| Pérez Manzanares Lilliam del Carmen | 155837-128223 | 2-583575 | Upala | CLC | 8.413.000,00 | 11.340.000,00 | 62.792,45 | 627.924,49 | 20.318.132,04 |
| López Carrillo Cristofer | 5-0375-0169 | 2-583567 | Upala | CLC | 8.837.500,00 | 11.340.000,00 | 190.715,81 | 635.719,37 | 20.622.503,56 |
| Téllez Teresita de Jesús | 155823-481602 | 2-543468 | Upala | CLC | 6.832.000,00 | 13.500.000,00 | 65.071,07 | 650.710,70 | 20.917.639,63 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| López Obando Mariluz | 2-0572-0233 | 2-543469 | Upala | CLC | 6.832.000,00 | 13.500.000,00 | 65.071,07 | 650.710,70 | 20.917.639,63 |
| **Entidad Autorizada: Coopesparta R.L.** | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito (*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| González Alpízar Isamar | 2-0726-0632 | 6-231623 | Puntarenas | CLC | 4.700.000,00 | 11.340.000,00 | 204.927,27 | 409.854,53 | 16.244.927,27 |
| **Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo** | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito (*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Mora Herrera Mónica Isabel | 1-1252-0265 | 6-224784 | Puerto Jiménez | CLC | 4.000.000,00 | 11.340.000,00 | 152.840,68 | 502.842,18 | 15.690.001,50 |
| Barahona Mendoza Denabel de los Ángeles | 6-0389-0225 | 6-203067 | Montes de Oro | CLC | 11.500.000,00 | 11.760.000,00 | 198.670,96 | 662.236,52 | 23.723.565,56 |
| **Entidad Autorizada: Banco de Costa Rica** | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito (*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Villalobos Gamboa Jessica María | 6-0364-0955 | 6-236694 | Corredores | CLC | 7.000.000,00 | 10.908.374,93 | 15.942,59 | 159.425,90 | 18.051.858,24 |
| **Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá** | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito (*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Luna Vega Yeimi Suyen | 7-0238-0172 | 7-169012 | Guácimo | CLC | 5.985.000,00 | 12.720.000,00 | 149.746,67 | 499.155,55 | 19.054.408,89 |
| (*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda | | | | | | | | | |

**2)** En los casos que incluyan la construcción de la vivienda, será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental Nº 27.

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

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

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

**6)** Se pospone por ahora la resolución de los subsidios tramitados a favor de las familias que encabezan el señor Neftalí Chinchilla Alfaro y la señora Alba Nubia Jarquín García, con el propósito de que la Administración verifique e informe a esta Junta Directiva, que la construcción de las viviendas se ajusta a la condición de adulto mayor del señor Chinchilla Alfaro, así como a la situación de salud de la hija de la señora Jarquín García.

***Acuerdo Unánime y Firme.-***

**********

***ACUERDO N°2:***

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0192-2023, del 24 de febrero de 2023, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe BANHVI-SGO-0076-2023 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto de Bono Colectivo Riojalandia, ubicado en el distrito Barranca del cantón y provincia de Puntarenas y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 20-2017, del 20 de marzo de 2017.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Subgerencia de Operaciones analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en cuanto a los siguientes alcances: a) prorrogar cuatro meses el contrato de administración de recursos, para realizar los desembolsos pendientes y entregar el cierre técnico y financiero; b) actualizar la partida de gastos administrativos de la entidad autorizada, correspondiente al 5% del monto total del proyecto por ¢40.490.523,52; cubrir, mediante una reasignación de saldos, parte del saldo descubierto en la partida de gastos administrativos de la entidad autorizada, correspondiente al 5% del monto total del proyecto, por un monto de ¢1.033.698,31; y cubrir, mediante un financiamiento adicional, el resto del descubierto en la partida de gastos administrativos de la entidad autorizada, correspondiente al 5% del monto

total del proyecto, por un monto de ¢4.368.854,07. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto la inversión planteada permitirá garantizar la seguridad de las obras financiadas y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para el referido proyecto, en los términos que propone la Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-SGO-0076-2023.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de Bono Colectivo Riojalandia, una ampliación de cuatro meses al contrato de administración de recursos, para realizar los desembolsos pendientes y el cierre técnico y financiero.

**2)** Autorizar para dicho proyecto, la actualización de la partida de gastos administrativos de la entidad autorizada, correspondiente al 5% del monto total del proyecto, por ¢40.490.523,52.

**3)** Cubrir, mediante una reasignación de saldos, parte del saldo descubierto en la partida de gastos administrativos de la entidad autorizada, correspondiente al 5% del monto total del proyecto, por un monto de ¢1.033.698,31.

**4)** Cubrir, mediante un financiamiento adicional, el resto del descubierto en la partida de gastos administrativos de la entidad autorizada, correspondiente al 5% del monto total del proyecto, por un monto de ¢4.368.854,07.

***Acuerdo Unánime y Firme.-***

*****************

***ACUERDO N°3:***

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0189-2023, del 24 de febrero de 2023, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe

BANHVI-SGO-OF-0077-2023 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para prorrogar el plazo del contrato de construcción y administración de recursos, así como para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto Lotificación Miravalles II, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 86-2020 del 02 de noviembre de 2020.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Subgerencia de Operaciones analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar por seis meses el plazo para la conclusión de las obras faltantes, la liberación de garantías, la entrega del cierre técnico y financiero, y la ejecución administrativa del cierre técnico y financiero del proyecto; y aprobar un financiamiento adicional por la suma de ¢24.074.100,42, para cubrir el pago por aumento de precios en viviendas al desarrollador. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

**Tercero:** Que con base en las justificaciones expuestas por la Subgerencia de Operaciones, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Grupo Mutual para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos en el informe BANHVI-SGO-OF-0077-2023.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto Lotificación Miravalles II, un financiamiento adicional por la suma de **¢24.074.100,42** (veinticuatro millones setenta y cuatro mil cien colones con 42/100), para cubrir el pago por aumento de precios en viviendas al desarrollador del proyecto.

**2)** Aprobar una ampliación de hasta seis meses al plazo de dicho proyecto, según el siguiente detalle:

a) Tres meses a partir de la firma de los contratos, para concluir las obras de infraestructura, por las cuales existe una retención sobre el precio de venta de los lotes del proyecto.

b) Un mes para la liberación de retenciones de los lotes y la elaboración del cierre técnico y financiero, por parte de la entidad autorizada.

c) Dos meses para la ejecución administrativa del cierre técnico y financiero del proyecto.

**3)** Deberá realizarse una adenda/contrato de administración de recursos, con los plazos y el monto del financiamiento adicional autorizados en el presente acuerdo.

***Acuerdo Unánime y Firme.-***

**********

***ACUERDO N°4:***

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el oficio C-0059-DSSC-2023, del 11 de enero de 2023, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), solicita la autorización de este Banco para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Monte Cristo II, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, y aprobado mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 23-2020, del 23 de marzo de 2020.

**Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-SGO-OF-0069-2023, del 23 de febrero de 2023 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0187-2023, de esa misma fecha– la Subgerencia de Operaciones presenta el resultado del estudio efectuado a la indicada solicitud de Grupo Mutual, concluyendo que, con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar una prórroga de 10,5 meses al contrato de administración de recursos, con el fin de realizar las actividades pendientes para el traspaso de las áreas públicas, finalizar el proceso de formalización, concluir el trámite de devolución de garantías de cumplimiento y ejecutar el cierre técnico y financiero del proyecto.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-SGO-OF-0069-2023.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, una prórroga de 10,5 meses al contrato de administración de recursos del proyecto Monte Cristo II, según el siguiente detalle:

a) Ampliación de plazo para la firma e inscripción de la escritura de traspaso de áreas públicas a la Municipalidad de Upala: dos meses a partir de la firma de la adenda.

b) Ampliación de plazo para la conclusión del proceso de formalización: 15 días a partir del punto a) anterior.

c) Ampliación de plazo para la culminación de la devolución de garantías de cumplimento: cuatro meses a partir del punto b) anterior.

d) Ampliación de plazo para realizar el cierre técnico y financiero: dos meses a partir a partir del punto c) anterior.

e) Ampliación de plazo para realizar el cierre técnico y financiero administrativo: dos meses a partir del punto d) anterior.

**2)** Deberá realizarse una adenda/contrato de administración de recursos, independiente al principal, incorporando los plazos indicados en el presente acuerdo.

***Acuerdo Unánime y Firme.-***

****************

***ACUERDO N°5:***

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0186-2023, del 23 de febrero de 2023, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-SGO-OF-0068-2023 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos e incorporar recursos aportados por la Municipalidad de San José, para el proyecto de Bono Colectivo Parque La Libertad, ubicado en el distrito Pavas del cantón y provincia de San José, y aprobado por medio del acuerdo N° 2 de la sesión 24-2020, del 30 de marzo de 2020.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Subgerencia de Operaciones concluye que con base en los argumentos señalados por Grupo Mutual, recomienda aprobar una prórroga de un mes para tramitar el pago pendiente y que la entidad autorizada presente el cierre técnico

y financiero, así como un plazo de dos meses para que la Dirección FOSUVI realice el cierre técnico y financiero; y autorizar el traslado de ¢3.561.624,85 de la cuenta FOSUVI-PLATINO a la línea de financiamiento del proyecto, para que se realice el respectivo tramite de desembolso y se gire el dinero al constructor. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-SGO-OF-0068-2023.

**Por tanto, se acuerda:**

**1-)** Aprobar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, una prórroga de tres meses al proyecto de Bono Colectivo Parque La Libertad, según el siguiente detalle:

a.) Ampliar el plazo en **un mes** posterior a la firma de la adenda contractual, para la tramitación del pago pendiente y la presentación del cierre técnico y financiero por parte de la Entidad Autorizada.

b.) Ampliar el plazo en **dos meses** posteriores al punto a. anterior, para la tramitación y cierre técnico y financiero del proyecto en la Dirección FOSUVI.

**2-)** Autorizar el traslado de ¢3.561.624,85 (tres millones quinientos sesenta y un mil seiscientos veinticuatro colones con 85/100) de la cuenta FOSUVI-PLATINO a la línea de financiamiento del proyecto Parque La Libertad, para que se realice el respectivo trámite de desembolso y se gire el dinero al constructor.

**3-)** Deberá realizarse una adenda/contrato de administración de recursos, con los plazos y el monto autorizados en el presente acuerdo.

***Acuerdo Unánime y Firme.-***

****************

***ACUERDO N°6:***

**Considerando:**

**Primero:** Que al amparo de lo establecido en el "*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*", y de conformidad con lo señalado en los

informes técnicos remitidos por la Gerencia General con el oficio BANHVI-GG-OF-1386-2022, esta Junta Directiva, mediante el acuerdo N° 10 de la sesión 61-2022, del 31 de octubre de 2022, declaró la objeción del BANHVI para financiar con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el desarrollo del proyecto habitacional Corralillo, ubicado en el cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste.

**Segundo:** Que como producto de un nuevo análisis efectuado en enero de 2023 al inmueble, la Administración informa que la calificación que ahora obtiene el terreno es de 14 puntos, influenciado particularmente por el factor correspondiente a la diferencia de nivel del terreno, sobre lo cual el desarrollador ha señalado, en lo conducente, lo siguiente:

- Corresponde a una situación focalizada en un sector de la finca.
- El sector del terreno en el cual existe una incidencia mayor en la diferencia de nivel corresponde a un área aproximada de 3,68% de la finca.
- El 58% del terreno posee una diferencia de nivel menor a los 4 metros.

**Tercero:** Que complementariamente se hacen ver los siguientes argumentos de tipo técnico y social:

- Cercanía al centro del poblado Corralillo de Nicoya.
- Área vendible de 21,443,56 m² (residencial y residencial-comercial); lote promedio: 183,27 m².
- Cuentan con todos los visados de instituciones estatales en APC.
- El distrito San Antonio posee un índice de desarrollo social de nivel bajo y posee el segundo lugar en cuanto a mayor déficit habitacional del cantón de Nicoya.
- El poblado Corralillo cuenta con escuela primaria y colegio técnico profesional, servicios básicos, transporte público, EBAIS, CEN CINAI, delegación de la Fuerza Pública, comercios, entre otros.
- Según las estimaciones del desarrollador, el promedio del costo de la solución es de ¢27 millones (sujeto este dato a la revisión final, cuando se presente la solicitud de financiamiento).

**Cuarto:** Que como resultado del análisis técnico efectuado a la solicitud de reconsideración, el terreno sube el puntaje de 11 a 14 en la calificación, pero queda nuevamente ubicado el segundo criterio de decisión: “Terreno sujeto a revisión preliminar por parte de la Junta Directiva, para determinar su viabilidad de financiamiento ante el SFNV”, y se recomienda

que en caso de aceptar que el proyecto continúe su trámite en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se le indique a la entidad autorizada que para los efectos de que dicho proyecto sea considerado en la etapa del análisis de la solicitud de financiamiento, deberá atender lo siguiente:

a. Verificar que el diseño esté considerando el adecuado manejo de las aguas pluviales y los aportes de terrenos vecinos.

b. Que se deje claramente establecido que dado el compromiso expresado por los gestores del proyecto en caso de requerirse obras e inversiones adicionales que puedan ser solicitadas por el AyA y que correspondan a obras externas al proyecto, deberán ellos asumirlas y no podrán trasladarlas a los presupuestos de obra.

c. Es claro que la responsabilidad de decidir el tipo de estudios de mecánica de suelos que se requieren para el diseño es un tema competencia del profesional responsable, quien podrá decidir el llevar a cabo o no, estudios de suelos más detallados. Sin embargo, se advierte que, si durante la eventual fase constructiva se llegan a detectar situaciones que estén asociadas a la falta de una mayor investigación de campo en suelos, el BANHVI no va a aprobar el pago de esas extras o imprevistos, dado que se pudieron haber previsto y minimizado, sobre todo, de posibles necesidades de muros de retención o soluciones para disponer de las aguas residuales en el sector que se detectó agua freática, según se indica en el estudio de mecánica de suelos.

**Quinto:** Que de la información suministrada por la Administración, se desprende que el terreno es aceptable y que la eventual inversión de recursos que implicaría el desarrollo de un proyecto de vivienda en el inmueble, se encontraría dentro de los parámetros razonables del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Por consiguiente, lo que procede es declarar la no objeción de este Banco para que el proyecto continúe su trámite en este Sistema. Lo anterior, en el tanto también se tomen en consideración las recomendaciones que al respecto ha planteado el Departamento Técnico y que se citan en el Considerando Cuarto anterior.

**Por tanto,** al amparo del "*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*", y bajo las condiciones planteadas por la Administración, **se acuerda:**

**1)** Declarar la no objeción del Banco Hipotecario de la Vivienda, para que la propuesta del terreno con plano de catastro número G-2172288-2019 y folio real número 5-235614-000, ubicado en el cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste, sea considerado como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento, para desarrollar el proyecto de vivienda Corralillo.

**2)** Se le hace ver a la entidad autorizada, que para los efectos de que dicho proyecto sea considerado en la etapa del análisis de la solicitud de financiamiento, deberá atender lo siguiente:

a. Verificar que el diseño esté considerando el adecuado manejo de las aguas pluviales y los aportes de terrenos vecinos.

b. Que se deje claramente establecido que dado el compromiso expresado por los gestores del proyecto en caso de requerirse obras e inversiones adicionales que puedan ser solicitadas por el AyA y que correspondan a obras externas al proyecto, deberán ellos asumirlas y no podrán trasladarlas a los presupuestos de obra.

c. Es claro que la responsabilidad de decidir el tipo de estudios de mecánica de suelos que se requieren para el diseño es un tema competencia del profesional responsable, quien podrá decidir el llevar a cabo o no, estudios de suelos más detallados. Sin embargo, se advierte que, si durante la eventual fase constructiva se llegan a detectar situaciones que estén asociadas a la falta de una mayor investigación de campo en suelos, el BANHVI no va a aprobar el pago de esas extras o imprevistos, dado que se pudieron haber previsto y minimizado, sobre todo, de posibles necesidades de muros de retención o soluciones para disponer de las aguas residuales en el sector que se detectó agua freática, según se indica en el estudio de mecánica de suelos.

***Acuerdo por Mayoría.-***

**********

***ACUERDO N°7:***

**Considerando:**

**Primero:** Que como parte del análisis que este Banco está realizando en torno a los “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", contenidos en el Decreto Ejecutivo Nº 43713-MP-MIVAH, tanto el Departamento Técnico, en la sesión 08-2023 del 09 de febrero de 2023,

como la Asesoría Legal, en la presente sesión y por medio del oficio BANHVI-AL-OF-018-2023, han sometido a la consideración de esta Junta Directiva los resultados de las valoraciones efectuadas sobre el referido Decreto Ejecutivo, y del cual se desprende, entre otras cosas, lo siguiente:

*"…es evidente que el decreto sí establece nuevos requisitos y trámites para el desarrollo y construcción de viviendas, sean estas individuales, en terrenos indígenas, proyectos habitacionales y bonos comunales. (Interpretamos que el decreto aplica a todas las modalidades de proyectos, supra citados, debido a que la normativa no es clara ni precisa). De ahí que necesariamente debía ser consultados a los interesados y BANHVI de manera previa a su publicación, de conformidad con el artículo 361 inciso 1 de la LGAP, que señala la pertinencia y obligatoriedad de la consulta."*

**Segundo:** Que en línea con el supra citado párrafo, el artículo 12 de la Ley Nº 8220 "Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos" y el artículo 56 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo Nº 37045-MP-MEIC, señalan que: *" … toda la Administración Pública, central, descentralizada, instituciones autónomas y semiautónomas, órganos con personalidad jurídica instrumental, entes públicos no estatales, municipalidades y empresas públicas, deberán realizar un el formulario de "Análisis Costo Beneficio*" de las regulaciones que establezcan trámites, requisitos y procedimientos, que sean superiores a sus costos."

**Tercero:** Que según lo indica el considerando XVII del citado Decreto Ejecutivo, no se procedió a llenar la Sección I, denominada "Control Previo de Mejora Regulatoria" del "Formulario de Evaluación Costo Beneficio", establecido en el artículo citado en el párrafo anterior, debido a que " esta propuesta no establece ni modifica trámites, requisitos y/o procedimientos vinculados a los/las administrados (as)".

**Cuarto:** Que tal afirmación se contrapone con lo dictaminado tanto por el Departamento Técnico como por la Asesoría Legal del BANHVI, criterio que comparte esta Junta Directiva, en cuanto a que el Decreto sí establece nuevos requisitos y trámites para el desarrollo y construcción de viviendas, sean estas individuales, en terrenos indígenas, proyectos habitacionales y bonos comunales; de ahí que necesariamente debió ser consultado a los interesados y al BANHVI de manera previa a su publicación.

**Quinto:** Que en este sentido, se tiene como antecedente lo aprobado por la Junta Directiva de este Banco, mediante acuerdo N° 2 de la sesión 50-2017, del 13 de julio de 2017, con el cual se emitió el "*Procedimiento de Inspección de Obras Financiadas con Recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*", estableciendo que esas disposiciones regían un mes después de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, publicación realizada en La Gaceta N° 54 del 16 de agosto de 2017. No obstante, mediante correo electrónico de fecha 11 de setiembre de 2017, la Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, suscrito por la Sra. Kattia Sáenz Benavides, jefa de Análisis Regulatorio, hizo ver a este Banco su preocupación por cuanto el referido procedimiento no había ingresado a control regulatorio y, además, recuerda que la Ley N° 8220 y su reforma, considera como ***falta grave un elenco de supuestos entre los que se destaca la realización de la evaluación costo-beneficio de la regulación.***

**Sexto:** Que el Poder Ejecutivo, mediante decreto número 40932-MP-MJP del 6 de marzo del 2018, emite el *"**Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas**",* decreto que claramente establece la obligación de consultar a los pueblos y comunidades indígenas de previo a la emisión de normas como las del Decreto N°43713; norma que, para el caso bajo análisis, el mismo Poder Ejecutivo omite aplicar.

**Sétimo:** Que de conformidad con el artículo 107 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP), todos los servidores públicos estamos obligados a obedecer las órdenes, instrucciones o circulares del superior, con las limitaciones establecidas en la sección segunda del capítulo segundo de la LGAP, entre las que se señala lo dispuesto en el artículo 108, que en lo que interesa señala: "

> ***"****1. Deberá desobedecer el servidor cuando se presente cualquiera de las siguientes circunstancias:*
>
> *…*
>
> *b) Que el acto sea manifiestamente arbitrario, por constituir su ejecución abuso de autoridad o cualquier otro delito.*
>
> *2. La obediencia en una cualquiera de estas circunstancias producirá r**esponsabilidad personal del funcionario, tanto administrativo como civil, sin***

***perjuicio de la responsabilidad penal que pueda caber.”*** (El resaltado no es del original).

**Octavo**: Por las razones expuestas, motivos de interés público invocados y de conformidad con los artículos 107, 108 y 361 de la Ley General de la Administración Pública, el artículo 12 de la Ley Nº 8220 "Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos" y el artículo 56 de su Reglamento “Decreto Ejecutivo Nº 37045-MP-MEIC”, considera esta Junta Directiva pertinente solicitar formal y respetuosamente al Poder Ejecutivo por medio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, realizar el trámite de consulta pública sobre el Decreto Ejecutivo Nº 43713-MP-MIVAH, según lo dispuesto en la Ley 8220 y su Reglamento, emitir un texto definitivo de los referidos Lineamientos, incluir normas transitorias para la entrada en vigencia de la norma y suspender la aplicación del referido Decreto Ejecutivo.

**POR TANTO**, con fundamento en las razones y normas supra citadas, se acuerda solicitar formal y atentamente al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos:

**1)** Se realice la consulta pública ordenada en el artículo 12 de la Ley 8220, sobre los “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", contenidos en el Decreto Ejecutivo Nº 43713-MP-MIVAH, debido a que los informes técnico y legal del BANHVI han señalado la existencia de nuevos requisitos.

**2)** Se realice igualmente la consulta a los pueblos y comunidades indígenas, ordenada mediante el Decreto número 40932-MP-MJP.

**3)** Consecuentemente, mientras se realizan las referidas consultas y se emite un texto definitivo de los referidos Lineamientos, se solicita que se suspenda la validez y la eficacia del Decreto Ejecutivo Nº 43713-MP-MIVAH.

**4)** Se previene que según lo señalado por la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC, la no realización del proceso de consulta se considera como falta grave.

***Acuerdo por Mayoría.-***

**********

***ACUERDO N°8:***

Aprobar la propuesta de ajuste parcial a la “Declaración del apetito de riesgo institucional”, correspondiente al período 2022, en los mismos términos planteados por el Comité de Riesgos en el oficio BANHVI-CR-OF-009-2023, del 07 de febrero de 2023.

***Acuerdo Unánime y Firme.-***

**********