

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 21-2023**

5 **DEL 27 DE MARZO DE 2023**

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

7

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

16

17 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;  
18 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,  
19 Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, jefe  
20 de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

21

22 Ausente con justificación: José Rodolfo Rojas Jiménez, Director.

23 \*\*\*\*\*

24

25 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

26

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

- 28 1º. Aprobación de orden del día.
- 29 2º. Lectura y aprobación del acta N° 03-2023 del 19/01/2023.
- 30 3º. Propuesta de Memoria Institucional 2022.
- 31 4º. Solicitud de aprobación de 52 bonos extraordinarios individuales en el proyecto  
32 Ecopotrerillos.
- 33 5º. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del  
34 proyecto Caña Real.

- 1 6°. Solicitud de reasignación de saldos y ampliación al plazo del contrato de  
2 administración de recursos del proyecto Parque Corina Rodríguez 1986.  
3 7°. Informe sobre la gestión del FOSUVI, con corte al 31/01/2023 y 28/02/2023.  
4 8°. Propuesta de actualización del Código de Gobierno Corporativo e informe de  
5 revelaciones mínimas de Gobierno Corporativo, correspondientes al período 2022.  
6 9°. Presentación sobre el informe del Departamento de Servicios Técnicos de la  
7 Asamblea Legislativa, respecto al proyecto de Ley 23.450.  
8 10°. Análisis sobre el cumplimiento del inciso c del artículo 38 de la Ley de Planificación  
9 Urbana.

10 \*\*\*\*\*

11  
12 **1° Aprobación de orden del día**

13  
14 **Director Presidente:** Muchas gracias a todos. Entramos entonces al primer punto, que es  
15 la aprobación del orden del día. Si alguno tuviera algún comentario o propuesta de  
16 modificación al orden del día.

17 De no ser así, entonces, bueno, aprobaríamos el orden del día sometiéndolo a votación.  
18 Don Guillermo.

19 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

20 **Director Carazo Campos:** Aprobado.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

22 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado.

23 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado. ¿Me presento?

25 **Sr. López Pacheco:** Si por favor.

26 **Director Presidente:** Si, preséntese por favor.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Eloísa Ulibarri, presente.

28 \*\*\*\*\*

29  
30 **2° Lectura y aprobación del acta N° 03-2023 del 19/01/2023**

31  
32 **Director Presidente:** Punto tres que es la propuesta de memoria institucional con algunos  
33 de los ajustes.

34 **Sr. López Pacheco:** Perdón se está brincando uno.

1 **Director Presidente:** ¿Me estoy brincando algo? Ah, sí, perdón, perdón. No sé por qué  
2 me brinque un punto que es la aprobación del acta 03- 2023. Si hubiera un comentario. Esta  
3 transcripción. Si no hay comentarios, entonces sometemos a votación la aprobación del  
4 acta. Don Guillermo.

5 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

6 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

8 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

10 **Director Presidente:** Aprobada.

11 \*\*\*\*\*

12

### 13 **3° Propuesta de Memoria Institucional 2022**

14

15 [Se incorpora a la sesión el licenciado Ronald Espinoza Ávila, jefe de la Unidad de  
16 Comunicaciones]

17 **Directo Presidente:** Ahora sí, pasamos al punto número tres que es la propuesta de  
18 memoria institucional. ¿Ronald cómo le va?

19 **Sr. Espinoza Ávila:** Cómo está. Buenas tardes.

20 **Sr. Espinoza Ávila:** Ya vamos, bueno, es dándole seguimiento a la presentación de la  
21 Memoria Institucional. Se nos había solicitado hacer algunos cambios, cambios más bien  
22 no, agregarle algunos elementos a la memoria.

23 Entre ellas, un capítulo de cambios y variaciones en el entorno que está aquí puesto en el  
24 menú principal, ahora lo que hacemos es, pues, lo que se habló acá, un recorrido de cuáles  
25 son todas las variables del entorno que afectan el accionar del BANHVI o que lo afectaron.

26 En el 2022, hablamos un poco del entorno legal, todo lo que son los proyectos de ley y todo  
27 lo que son las leyes, reglamentos, decretos, directrices a las que el BANHVI, se ve sometido  
28 en el 2022 el entorno político, el cambio de gobierno, las nuevas autoridades que entran al  
29 Banco, la situación que estaba, en que estaba el país en este momento post pandemia y  
30 con algunos problemas fiscales.

31 Hablamos de la situación de Hacienda, de cómo afectó eso al Banco en los recortes desde  
32 hace tres años. Luego hacemos un reporte del entorno económico de los principales  
33 resultados económicos de Costa Rica, 2022 en diferentes ámbitos, y de ahí pasamos a lo  
34 que son los resultados del BANHVI, también en términos de intermediación financiera,

1 utilidades, crecimiento de la cartera y los resultados que tuvo el BANHVI en medio de ese  
2 entorno y la parte tecnológica referida básicamente a los hackeos y a cómo afectó, a cómo  
3 el BANHVI ha tenido que irse transformando en términos de trabajo remoto. Y finalmente el  
4 tema del Proyecto Optimus.

5 El otro aspecto que se nos solicitó es en la parte de colocación de bonos de vivienda,  
6 agregarle un capitulito que está aquí abajo sobre lo que es el desarrollo de nuevos  
7 programas y normativa que facilite el acceso al subsidio, entonces ahí hablamos del  
8 Reglamento de identificación de la Población beneficiaria de Proyectos de Vivienda,  
9 hablamos del Reglamento de Vivienda Comunitaria y hablamos del Reglamento de la  
10 Variable Social, los cuales están en diferentes estados de avance.

11 También hablamos del Programa de Financiamiento para Territorios Insulares, que se está  
12 trabajando en la administración y el tema del Programa de Construcción Sostenible.

13 Y el tercer punto que nos habían solicitado era agregarle a la parte del efecto en la  
14 disminución de los bonos y relativo a los recortes, el tema también de los efectos del  
15 incremento del costo de materiales de construcción y la aplicación del IVA a los servicios  
16 de construcción.

17 Esos fueron los tres puntos que me habían solicitado, ya los incluimos y entonces les vuelvo  
18 a reiterar la solicitud es aprobar la memoria, para publicarla ya, aquí no está publicado  
19 oficialmente. Entonces eso sería.

20 **Director Presidente:** Perfecto, muchas gracias Ronald, muy amable.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias Ronald.

22 **Director Presidente:** ¿Comentarios adicionales? Gracias por esta versión de la memoria.  
23 Entonces procederemos a someter la votación para efectos de que ya salga publicada en  
24 la página web tanto la versión web como para descargar la versión PDF, ¿verdad?

25 **Ronald:** Sí, señor.

26 **Director Presidente:** Don Guillermo.

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

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

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

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

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

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

33 **Director Presidente:** Muy amables a todos y a todas. Gracias Ronald.

34 **Sr. Espinoza Ávila:** Para servirles.

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

3 \*\*\*\*\*

4  
5 **4° Solicitud de aprobación de 52 bonos extraordinarios individuales en el proyecto**  
6 **Ecopotrerrillos**

7  
8 **Director Presidente.** Pasamos al punto cuatro, son puntos FOSUVI, el primero es  
9 relacionado con el proyecto Eco Potrerillos.

10 [Se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento  
11 Técnico; la ingeniera Gabriela Solano Navarro, asistente de la Dirección FOSUVI; y el  
12 ingeniero Arturo Rojas Chacón , funcionario del Departamento Técnico]

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Buenas tardes don Roy y señores Directores.

14 Hoy tenemos el primer punto del tema FOSUVI de lo que es la presentación ante ustedes  
15 del proyecto Eco Potrerillos, ubicado en San Rafael de Heredia. Este es un proyecto de 52  
16 soluciones, ahora vamos a conversar un poquito el tema de esta cantidad de soluciones  
17 versus el tamaño del terreno. Tiene un costo de ¢204.025.344,38, el costo promedio por  
18 solución es de ¢39.240.000 y se estima 12 meses para la ejecución del proyecto.

19 La entidad autorizada a cargo de este proyecto, que es un terreno del BANHVI, es Grupo  
20 Mutual y la empresa asociada a lo que ha sido toda esta etapa es la empresa CYN S.A.

21 Dentro del contexto y entorno del proyecto tenemos que es un proyecto que se ubica muy  
22 cerca del casco central de San Rafael, tenemos clínicas a 1.9 kilómetros, tenemos escuelas  
23 a 1.51, polideportivo a 1.7 kilómetros, la Municipalidad a 1.5, la Policía 1.7, la parada de  
24 bus más cercana a 200 metros y comercio en general a 800 metros del proyecto Eco  
25 Potrerillos. ¿En dónde queda? queda en Heredia, en el cantón San Rafael de Heredia, en  
26 distrito Concepción y la dirección es la de la entrada, por lo menos de acceso al proyecto,  
27 es de 200 metros sur y 300 este de Farma Value, farmacia del lugar, tal vez aquí no se ve  
28 tan bien, pero ustedes pueden ver todo el casco de San Rafael, inclusive donde ya se  
29 extiende a esta zona y vemos el proyecto en Eco Potrerillos, en esta zona de acá.

30 Entonces, como ustedes pueden ver, es un proyecto que está relativamente cerca del casco  
31 urbano y que inclusive hay ramificaciones de lo que es San Rafael, inclusive por acá en otra  
32 foto, por acá está aquí no más San Isidro está topándose con San Rafael en lo que es el  
33 crecimiento urbano en esta zona.

1 Eco Potrerillos, como les digo, se ubica acá en una zona que tiene accesibilidad directa al  
2 casco urbano.

3 El diseño, vamos a ver, este es un proyecto, como les digo, es un terreno BANHVI, tengo  
4 entendido que fue por dación de pago, que se recibió este terreno y el terreno se trabajó,  
5 digamos, con el objetivo de densificarlo lo máximo posible. El uso de suelo permitido por la  
6 Municipalidad de San Rafael dio una solución de 53 soluciones. Aun así, se decidió  
7 entonces hacerlo nada más en 52 soluciones y tratando de optimizar al máximo la huella  
8 de cada solución de vivienda. Es por ello por lo que aquí vamos a encontrar también otra  
9 particularidad que es las viviendas son en dos plantas, son en dos plantas, precisamente  
10 para tratar de optimizar esa huella y crecer hacia arriba en dos plantas para poder tener la  
11 mayor cantidad de soluciones, porque si lo hubiéramos hecho en una sola planta tal vez no  
12 hubiera dado la cantidad que tenemos actualmente que fueron 52.

13 Además de eso, de la particularidad que tenemos acá en la infraestructura que vamos a  
14 tener una planta de tratamiento y un tanque de retención de aguas pluviales como ustedes  
15 lo conocen. Y además de eso, estamos respetando los retiros de los dos ríos que vienen  
16 de la zona que el río es el río Bermúdez y el otro río es el que no me acuerdo bien de que  
17 es el Turales o algo así, es como se llama el río.

18 Entonces, como ustedes pueden ver, acá son los dos ríos que intersecan en la parte baja  
19 del terreno y con eso entonces el desarrollo o el diseño de Eco Potrerillos, de esas 52  
20 soluciones está en la etapa de arriba, como ustedes pueden ver, vamos a tener soluciones  
21 de dos habitaciones, de tres habitaciones, de adulto mayor, vamos a tener dúplex de adulto  
22 mayor y dúplex de dos habitaciones y, como les decía, el tanque de retardo, la planta de  
23 tratamiento y zona de seguridad y las servidumbres correspondientes. Entonces ¿De qué  
24 hablamos? hablamos parte de la inversión del terreno, la compra del terreno se le estaría  
25 haciendo al fideicomiso.

26 Al Banco Hipotecario directamente es de 170 millones, solo se financió el área utilizable de  
27 la finca que corresponde a 10.264.75 metros cuadrados, o sea el área utilizable, donde se  
28 va a desarrollar, el resto del área se decidió no pagar son 62% de la finca lo que se va a  
29 recibir el Banco por esos 170 millones y vamos a ver, dentro de las características es esos  
30 170 millones representan 8.35% de la inversión total del proyecto.

31 El plan de inversión de infraestructura, ahí es donde vamos a ver ciertos temas inclusive  
32 que están en azul, al ser un proyecto de pocas soluciones de vivienda, obviamente la  
33 distribución de costos de la planta de tratamiento que es de 104 millones, golpea o  
34 incrementa el costo de cada solución de viviendas, así como lo que hasta ahora, yo creo

1 que no hemos tenido otros proyectos, bueno, no desde mi corto conocimiento aquí en el  
2 BANHVI de un tanque de retención de aguas pluviales, este sí lo está exigiendo el municipio  
3 y también otra de las condiciones fueron las mejoras de la Empresa de Servicios Públicos  
4 de Heredia que solicitó, para poder dar tanto agua como interconexión eléctrica en el  
5 proyecto, que ahí se vienen esos siete puntos que se describen a la par de la tabla.  
6 Eso y el resto de costos directos, como lo que es movimiento de tierras, sistema de aguas  
7 negras, electrificación, aceras, rampas, etcétera, nos da un costo total directo de  
8 ¢576.007.161. El IVA correspondiente a ¢74.880.000 y después venimos con los indirectos  
9 utilidad, administración e imprevistos para un costo total de ¢132.481.647 y el IVA  
10 correspondiente a esos indirectos que es de ¢17.222.614.

11 Otros costos, bueno, lo que es topografía, de lo que fue el replanteamiento de lotes, todo lo  
12 que fueron los estudios básicos, como estudio de suelos, estudios hidrológicos, etcétera,  
13 etcétera. Y además de eso, lo que es ya salario del ingeniero residente, maestro de obras,  
14 seguros en la operación, que es uno de los temas importantes que son 43 millones  
15 estimados, ¢43.200.000 que es por concepto de la operación de la planta y esto nos está  
16 dando un total de ¢167.214.851,60 y el IVA correspondiente a ¢21.789.000. Otros  
17 honorarios indirectos de la entidad, ya lo que es decir con respecto a la entidad, la entidad  
18 estaría cobrando con todos los puntos que ahí vienen descritos en la tabla  
19 ¢49.365.264,93 y su respectivo IVA, igual lo que es la parte de inspección y kilometraje  
20 con un costo de ¢13.537.573,13 y su respectivo IVA de 1.759.884, para entonces tener un  
21 costo, un resumen de costos de 576 millones de directos, ¢132.481.000 de indirectos y  
22 otros costos como vimos en la tabla anterior, de 167 millones de honorarios por 49 millones  
23 para un subtotal de ¢925.488.924. Y luego tenemos lo que es la parte de fiscalización,  
24 kilometraje que, para un gran total, ya inclusive sumándole el IVA de ¢1.061.443.442,52.  
25 Esto es infraestructura que correspondería entonces a prácticamente 52% de la inversión.

26 Okey, ahora vamos con el plan de inversión de viviendas, vamos a tener un total de 40  
27 viviendas tipo A, son viviendas de dos dormitorios, ahorita les mostramos la distribución  
28 arquitectónica, dos dormitorios, servicios sanitarios, sala, comedor, cocina, pilas que son  
29 en dos plantas para tratar de ubicarlo en huella pequeña. Entonces el área efectiva y  
30 ustedes van a preguntar ¿por qué tanta área 53 metros cuadrados?, ahorita lo vemos en la  
31 distribución arquitectónica donde aquí se tienen que incluir lo que son espacios de escaleras  
32 y un pasillo en la parte del segundo piso que suman los metros en el diseño como tal, igual  
33 vamos a tener viviendas de tres dormitorios. Esas son viviendas tipo B, tres dormitorios,  
34 servicios sanitarios, sala, comedor, cocina y pila, en una planta y en la segunda planta

1 tendríamos eh, igual a no, perdón, estos sería en una sola planta para un costo de  
2 ¢15.394.000 y luego las tipo C, que son tres viviendas de adulto mayor, un dormitorio,  
3 servicio sanitario, sala comedor, cocina y pila techada por un monto de por un monto de  
4 ¢16.428.000 y por último tenemos las dúplex, que son la D y la E, donde la dúplex adulto  
5 mayor en primera planta, dos dormitorios, segunda planta por un costo de ¢14.618.000 y la  
6 dúplex de dos dormitorios por un costo de ¢14.432.493,92 . Entonces, el total de viviendas  
7 estamos hablando de ¢729.772.653 y esto corresponde al 35.76% de la inversión.

8 Entonces ya el plan general, tenemos costos de proyecto de ¢2.040.925.344 donde por el  
9 costo del terreno son 170 millones de infraestructura, son ¢1.061.000.000 por las 52  
10 viviendas, 729 millones además de eso los otros costos como inspección de viviendas por  
11 10 millones, kilometraje viviendas ¢187.000, gastos de formalización son ¢15.323.000 y una  
12 reserva por posibles aumentos de precios por ¢53.724.000.

13 El plazo máximo del contrato se ha estimado en un plazo máximo de 42 meses y ocho días,  
14 tal y como viene aquí abajo, lo que es firma de contratos dos meses, las pólizas de permiso  
15 de construcción un mes, orden de inicio ocho días naturales, ejecución de obras 12 meses,  
16 la entrega de obras y segregaciones cuatro meses, la formalización cuatro meses,  
17 devolución de garantías tres meses; operación y mantenimiento de planta de tratamiento,  
18 a pesar de que el nuevo reglamento es de seis meses. Nosotros estamos siendo un poquito  
19 cautelosos y lo estamos dejando en 12 meses, esperamos bajar esos tiempos, así como  
20 los tiempos de cierre técnico financiero a la entidad y nuestros cierres a lo que es técnico y  
21 financiero por parte del Banco en dos meses cada uno. Esos son plazos máximos  
22 esperados de cada una de esas actividades.

23 Riesgos en el sitio, bueno, a nivel de sismo, las viviendas se encuentran en una zona  
24 sísmica tres considerado esto y los estudios de suelos realizados para el diseño de  
25 viviendas se tiene por mitigado igual con la parte inundación.

26 De acuerdo con el mapa de amenazas, por diferentes eventos el proyecto se encuentra  
27 fuera del alcance de estas zonas especificadas por la Comisión Nacional de Emergencias.

28 Aquí les quería mostrar lo que es la distribución de los tipos de casa, como les digo, esta  
29 es la tipo A, que es la de mayor cantidad, son 42 soluciones, si no me equivoco, donde  
30 ustedes pueden ver que vamos a tener sala, comedor y una cocina prácticamente  
31 integrados en un solo espacio, en la primera planta, y las filas afuera y la diferencia, del  
32 esquema normal de una planta es que ustedes pueden ver el área que se tiene que  
33 adicionar por las escaleras y por el pequeño pasillo que se adjunta en la segunda planta.  
34 Eso es lo que genera ese aumento a 53 metros cuadrados en estas soluciones. Ya después



1 vemos lo que es las plantas arquitectónicas de tres dormitorios donde vamos a tener esos  
2 tres dormitorios, está el cuarto, cocina, comedor, sala, integrado lo que es el sanitario y un  
3 cuarto adicional atrás con sus pilas. Igual lo que es la solución de adulto mayor de una  
4 habitación no vamos a tener un exceso, vamos a tener el adulto mayor y obviamente aquí  
5 los baños y las pilas son acondicionadas para este tipo de población.

6 Así mismo aquí le ponemos o les mostramos las plantas dúplex lo que es de primer nivel y  
7 segundo nivel y luego los dúplex de dos dormitorios, primer nivel y segundo nivel.  
8 Procedencia de las familias de 0 a 10 kilómetros, 51 de 10 a 20 kilómetros, una familia nada  
9 más y esta presenta el descargo porque vive actualmente en la Guácima, pero está  
10 completamente documentado que esta esta familia gustosamente se va a trasladar a San  
11 Rafael de Heredia a vivir en estas nuevas viviendas.

12 La vivienda típica, el 85% es de 44 viviendas, el núcleo numeroso es un 5%, tres viviendas  
13 apenas, y de adulto mayor según la lista de beneficiarios son cinco viviendas.

14 Requisitos y permisos, ya tenemos planos constructivos se presentan los planos que  
15 cuentan la aprobación de permiso municipal nada más a la espera del canon o pago  
16 municipal, estudio de suelo, se realizaron juntos al menos en los 30 metros de radio los  
17 planos muestran la recolección del informe, tiene disponibilidad eléctrica, tiene  
18 disponibilidad de agua.

19 El presupuesto de obra, presupuestos con fecha 30 de enero 2023 firmado por Profesional  
20 Responsable Fiscal de la Entidad Autorizada, tenemos un plazo ya estimado de 12 meses  
21 de ejecución de obras y tenemos el dictamen técnico por parte de la entidad autorizada,  
22 donde se adjunta del Informe técnico de los fiscales de la entidad autorizada. Del criterio  
23 legal de la entidad autorizada, no existe inconveniente en recibir el inmueble para efectos  
24 de desarrollo, pero se deberán tomar en cuenta los puntos arriba señalados. Y después  
25 dice que se acoge el estudio legal realizado por el ingeniero Oscar Espinoza Sing en fecha  
26 del 14 de septiembre del año 2022. Tenemos también, que la empresa CYN S.A. está al  
27 día con sus obligaciones.

28 Y recomendaciones finales, bueno, es que el proyecto Eco Potrerillos con 52 soluciones  
29 habitacionales por un monto total de ¢2.040.925.344,38 , la entidad autorizada Grupo  
30 Mutual, la empresa constructora es Compañía Inmobiliaria CYN S.A., para un plazo de 42  
31 meses y 8 días. Condicionamientos adicionales los incluidos en los documentos que se  
32 refieren en esta presentación.

33 Recomendaciones finales. Considerando la documentación presentada por el Grupo Mutual  
34 en su calidad de entidad autorizada y al tomar en cuenta el estado actual de la finca, las

1 obras de urbanización a desarrollar y las características de la vivienda a construirse en el  
2 proyecto de Potrerillos, ubicado en Concepción de San Rafael de Heredia, se acoge la  
3 recomendación de los fiscales y la Gerencia General de la entidad para que el  
4 financiamiento por un monto de ¢2.040.925.344,38, distribuido de la siguiente manera,  
5 compra terreno 170 millones, construcción de las obras de infraestructura del proyecto por  
6 un monto total de 925 millones, construcción de 52 soluciones habitacionales para un total  
7 de ¢645.816.000; fiscalización de las obras de infraestructura y viviendas por un monto total  
8 de ¢21.936.000, los gastos fiscalización de inversiones son liquidables. El kilometraje en  
9 fiscalización de las obras de infraestructura y viviendas por un monto total de ¢1.040.000,  
10 los gastos de kilometraje y expedición también son liquidables. El monto correspondiente  
11 al IVA al 13% es de ¢207.250.178,27, los gastos de formalización de 52 soluciones  
12 habitacionales para un total de ¢15.323.692 y tenemos una reserva, el 3% de recursos para  
13 posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra para las 52 viviendas como  
14 infraestructura, por un monto total de ¢53.724.000 que se distribuyó de la siguiente manera  
15 ¢31.831.000 para las obras de infraestructura y ¢21.893.000 para la construcción de 52  
16 viviendas. Eso sería la presentación del proyecto Eco Potrerillos don Roy.

17 **Director Presidente:** Muchas gracias, Walter. Don Marcos tiene la palabra.

18 **Director Carazo Campos:** Gracias, Roy. Bueno, buenas tardes compañeros, compañeras.  
19 Hay varias cosas que me gustaría, bueno, que dicha que ahí ya está Arturo también aquí,  
20 no lo había visto, que no me quedan claras en el informe, pero voy a empezar por varios  
21 temas, el monto de la PTAR exorbitante, 100 millones de esa para 52 lotes. No sé qué tiene  
22 esa PTAR, pero me gustaría que nos lo expliquen, que es la diferencia de esa PTAR y  
23 podríamos revisar varios proyectos de aquí para atrás y estuve analizando varios proyectos  
24 con PTAR, con pagos de la PTAR y no vi esos montos, o sea, me parece muy alto, alto ese  
25 monto, la PTAR. Entonces a mí sí me gustaría saber ¿qué es el tema con la PTAR?, que  
26 está muy alto. Me parece que la viabilidad ambiental también está como en 20 millones, si  
27 no me equivoco, el monto lo veo un poco elevado también, el monto de la viabilidad  
28 ambiental.

29 Yo hace días coticé un proyecto de viabilidad ambiental para un proyecto de tres hectáreas  
30 y me cobraron \$7.000, entonces, cuando uno ve 20 millones para viabilidad ambiental me  
31 genera dudas. No quiero decir que no valga y si ustedes deben tener parámetros para lo  
32 que le hayan entregado los estudios y demás, pero sí me gustaría ver ¿qué análisis de  
33 viabilidad ambiental hicieron con ese monto?

1 Después me parece, no sé cómo decirle, con qué palabras, pero ese monto que le paga a  
2 un ingeniero residente de ¢700.000; encontrar un ingeniero residente hoy en día déjeme  
3 decirle que no sé adónde, sea demasiado bajo, muy bajo, un ingeniero residente anda  
4 ganando ¢1.200.000 para arriba y meter ¢700.000 colones, cuando escucha las empresas  
5 en la calle es que lo más que puedo pagarle, es lo que paga el BANHVI, siento que no es  
6 justo, ese monto que se está valorando un ingeniero, creo que es muy bajo y me parece  
7 que eso debería analizarse.

8 Otro tema que tengo es el de la póliza de riesgos de trabajo, que la estoy viendo ahí, lo  
9 hacen sobre ¢1.400.000.000, el porcentaje punto treinta y algo de ¢1.400.000.000, no sé  
10 de dónde sale esa referencia, me gustaría saberla porque no la conozco, y el monto de los  
11 ¢1.400.000.000 si es la tasación del Colegio, me imagino que debe ser esa, no sé si será  
12 esa o no para que me lo expliquen.

13 Bueno, ya veo que aquí viene en cero el estudio ese de patólogo y el de estudio de suelos,  
14 porque en el otro monto, porque yo veo que el estudio en SETENA vos tenés que hacer  
15 todos esos estudios con Setena y en el cuadro que venía aquí venían incluidos. Entonces,  
16 pero aquí ya lo veo que lo sacaron. Entonces era una pregunta las que tenía acá ¿de por  
17 qué eso estaba metido aquí? Y lo último que tengo, hay un cuadro aquí en la página 13,  
18 vamos a ver, si la 13, dice que el monto de la solución, de tres dormitorios está en  
19 ¢21.900.000, dice vivienda ¢21.900.000, entonces no sé porque más arriba no está en ese  
20 monto, más arriba está en ¢270.000 el metro cuadrado y si yo hago 21 millones entre 53  
21 me está dando ¢450.000 el metro cuadrado, entonces no sé, si estos datos que vienen en  
22 este cuadro que dice parámetros de financiamiento por tipo de solución habitacional y viene  
23 vivienda 21 millones, infraestructura 31 millones, terreno en verde 5 millones, en un  
24 principio, y 21 millones debe ser seguro con obras de infraestructura, pero no, la  
25 infraestructura está por aparte; después viene inspección, después viene kilometraje;  
26 entonces al final dice que la vivienda es de tres dormitorios cierran 59 millones, entonces,  
27 esos 21 millones me ronda muy alto con lo que viene más aquí arriba que está en que dice  
28 que está en 270 el metro cuadrado de la vivienda, tres dormitorios.

29 Aquí dice, 270 según este cuadro, el cuadro trece que dice resumen de costos indirectos  
30 dice que los tres dormitorios están 270, que es otra diferencia que quiero que me expliquen;  
31 por qué dice la de tres dormitorios 270 el metro cuadrado y la de adulto mayor en 304.  
32 Bueno, yo sé que trae cerámica y demás, me imagino que eso es un poco la diferencia,  
33 pero las dúplex de dos dormitorios está en 303.

1 Entonces, es poca la diferencia que hay entre una y la dúplex, la de adulto mayor está en  
2 275 y si yo veo la dúplex adulto mayor lleva cerámica y lleva piso, están 275, pero la de dos  
3 dormitorios está en 303 y esa no lleva piso, ni lleva cerámica, entonces ahí hay una  
4 diferencia entre esas dos que no me calza la diferencia de precios, si yo veo la dúplex de  
5 adulto mayor debería ser más cara que la dúplex dos dormitorios, porque así está en los  
6 costos tipificados solas, adulto mayor está en 304 y la de dos dormitorios en 255 tienen  
7 50.000 colones de diferencia cuando son solas, pero cuando son dúplex es más cara la de  
8 dos dormitorios que la de adulto mayor.

9 Entonces, ese cuadro 13 me queda esa esa duda también ahí, con respecto a esos costos  
10 creo que no calzan los montos. Entonces, sí me gustaría saber eso con todos esos puntos  
11 porque creo que el informe viene muy detallado, pero cuando vienen tan detallados creo  
12 que pasan este tipo de cosas, con los montos y con los precios, entonces, no sé Arturo para  
13 ver si lo puedes corroborar y, bueno, y para acotar, un tema importante creo que aquí nos  
14 damos cuenta cuando queremos terrenos céntricos y muy cerca de todo y en Heredia hay  
15 un tema complicadísimo que son los planes reguladores.

16 Yo trabajé en la Municipalidad de San Isidro de Heredia y los planes reguladores son muy  
17 estrictos. Si vemos acá la Muni dice solo puede construir el 50% del terreno, o sea, que el  
18 otro 50% es el regalado, es un patio, entonces ese es un terreno que a todas luces es  
19 carísimo el terreno, entonces por más que se le vaya a sacar esta productividad, no va a  
20 ser tan beneficioso en el tanto de ver los números, porque la solución se va a elevar un  
21 montón, y más con todas las obras de infraestructura que está pidiendo la empresa de  
22 servicios públicos y lo que pide la Municipalidad, entonces, cuando hablamos en esta Junta  
23 Directiva de querer hacer proyectos más cerca de los centros urbanos y demás, bueno, nos  
24 vamos a topar con muchas cosas de estas en muchas municipalidades que tienen planes  
25 reguladores estrictos y que muchas van hacia eso.

26 Tenemos que irnos preparando para este tipo de cosas, yo siempre he creído que lo que  
27 vale, vale, pero qué tanto pagar una solución como esta que al final dice 59 millones;  
28 imagínate, eso es clase media alta, entonces, yo sí creo que es importante. Ahora que ya  
29 tenemos un proyecto como este en Heredia, a todas luces lo que hemos hablado nosotros  
30 en esta Junta, de buscar proyectos más céntricos, pues bueno, nos va a costar este tipo de  
31 cosas, es importante que lo veamos y que veamos lo que pasa en el centro de la ciudad. Y  
32 si ya nos venimos a San José o al GAM, todo este tipo de cosas vamos a ver este tipo  
33 de proyectos que son caros y que, bueno, hay inflación y demás, y lo que tenemos al día  
34 de hoy nosotros, pues eso hace que los proyectos sean caros, entonces por lo menos esos

1 son los puntos que tengo yo ahí compañeros, que si me gustaría analizarlos y ver qué fue  
2 lo..., si estoy equivocado o no, a ver cómo estamos. Gracias.

3 **Sr. Rojas Chacón:** Don Marcos, tal vez si lo repasa otra vez en el inicio, ¿recuerdas la  
4 planta, verdad?

5 **Director Carazo Campos:** Sí, la planta, ajá.

6 **Sr. Rojas Chacón:** Sí, igualmente nosotros le hicimos la observación a la entidad en este  
7 caso, que es el primer nivel que accede a nosotros sobre todos estos costos que usted dijo.  
8 Ellos hicieron el descargo y nos hicieron ver, que vale lo que vale y el desarrollador también  
9 y demás.

10 En cuanto a la planta propiamente de 100 millones, casualmente yo también venía  
11 observando plantas de 75 a 85 millones, sin embargo, a lo que fue el último semestre del  
12 año pasado a este, yo estoy viendo precisamente este mismo comportamiento, ahorita, está  
13 en análisis uno totalmente, una entidad diferente, totalmente un desarrollador diferente en  
14 San Carlos, está en 104 millones, tal cual también, da muy cerrados y parecidos.

15 La tubería también ha subido exponencialmente, entonces este en particular, digamos,  
16 aparte de que también tiene una razonabilidad con nuevos precios, con unos precios más  
17 actuales, porque recordemos que esto el precio es de enero, de este de este año 2023.  
18 Otra cosa que sucede en este proyecto en particular es que esa planta de tratamiento ya  
19 va hacia la caída del río, ya está hacia una pendiente, entonces toda la parte de cimentación  
20 y demás está incluida ahí, pero igual hicimos la revisión, la entidad insiste en que ese es el  
21 monto, el desarrollador igualmente lo avalamos también. Por otra parte, en esto y son los  
22 precios de razonables de mercado que tenemos de momento.

23 **Director Carazo Campos:** Sí, a mí me preocupa, digamos que una planta para 50  
24 viviendas, imagínate cuando sea para 100, nos va a costar 200 millones una planta.  
25 Entonces, no sé, la veo un poco...

26 **Sr. Rojas Chacón:** En realidad, realmente no lo veo en esa simetría así de...

27 **Director Carazo Campos:** Porque la planta viene por caudal, usted diseña una planta...los  
28 equipos son indiferentes.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, es que también hay un equipo mínimo que tendría que utilizarse  
30 para una planta.

31 **Director Presidente:** Vamos en orden, vamos en orden.

32 **Director Carazo Campos:** Sí. No, no tiene que ver los equipos. Yo ya he construido plantas  
33 de tratamiento y los equipos al final son los mismos equipos que usted usa para una planta  
34 de 50, para una de 100, o sea, los equipos van a variar, no son los mismos, van a variar

1 dependiendo la capacidad de la planta. Usted ocupa un motor más grande para manejar  
2 más cantidad de agua. O sea, eso es mentira. No son los mismos motores, los caballajes  
3 de una planta son diferentes para manejar cantidad de agua.

4 No es lo mismo manejar 50 casas, que los metros cúbicos son menos que una que 100  
5 viviendas. O sea, no me pueden decir eso que ustedes me van a decir, eso me preocupa,  
6 me preocupa, porque no es la misma cantidad de metros cúbicos de una planta de 50 que  
7 de 100 casas. Eso jamás y, bueno, yo soy ingeniero electromecánico, estoy diciendo con  
8 toda la capacidad de decirles que no es lo mismo el diseño de una planta de 50 casas que  
9 de 100.

10 Entonces por eso lo estoy diciendo, jamás no son los mismos elementos que llevan, los  
11 mismos elementos sí, pero que sean de las mismas capacidades no, no van a ser las  
12 mismas capacidades ni amperajes, ni de Watt, ni nada de eso, ni en motores, ni demás, no  
13 son los mismos, jamás, usted para mover una piscina de 100 metros ocupa una bomba  
14 diferente que para mover una piscina de 50 metros cúbicos. Son totalmente diferentes las  
15 capacidades.

16 Es ahí donde yo voy, pero imagínate una planta de más casas, necesitarías un equipo  
17 diferente, entonces esa es mi duda, es ahí donde yo voy, pero a mí me hubiera gustado  
18 que le respaldaran ellos con criterio de diseño de la planta ¿quién la diseñó?, sería bueno  
19 tener el respaldo del diseño, de quien la diseñó, los equipos y por qué, cuántos son el caudal  
20 y si todo eso está respaldado, pues lo vemos, es hacia donde yo voy Arturo, esa es mi  
21 pregunta. No, no estoy diciendo que no valga eso, puede ser que sí, pero me preocupa un  
22 poco ese tema de que hoy para 50 casas, paguemos una planta de 100 millones.

23 **Sr. Rojas Chacón:** El diseño está en planos, claramente.

24 **Director Presidente:** Walter, había pedido la palabra. Walter.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, nada más para aclarar lo que estaba diciendo don Marcos, usted  
26 dijo que una planta de 50, entonces le iba a costar el doble. No, no va a costar el doble, eso  
27 sí, ahí sí yo no soy electromecánico, pero sí le puedo decir con total certeza que no va a  
28 costar el doble. O sea, si es el incremento va a ser, no es lineal, eso no se puede hacer.

29 **Director Carazo Campos:** No, no estoy diciendo que sea lineal, no.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Porque usted dijo que era el doble.

31 **Director Carazo Campos:** Puede ser.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Era para aclarar de que si bien es cierto esta planta está saliendo  
33 carísima para 50 soluciones hacer para 100 casas no es que va a costar el doble.

1 **Director Carazo Campos:** Sí, pero es que la respuesta usted, don Walter, hoy la respuesta  
2 suya como Jefe de ingeniería debería ser, no, la planta vale esto por esta parte técnica y  
3 esto y esto, yo estudié todo el diseño de la planta y esto es lo que vale. O sea, esa es la  
4 respuesta que yo esperarí a suya como jefe de Departamento de Ingeniería, no que me  
5 venga a decir que lo que vale vale, eso yo lo sé y lo estamos hablando, entonces usted me  
6 está diciendo a mí una cosa, pero no está justificando realmente lo que yo esperarí a que  
7 me hubieran dicho.

8 Ese análisis técnico, esa planta de tratamiento debería venir bien justificado hoy de ustedes,  
9 porque ustedes mismos traen el precio marcado ahí de 100 millones de que es un monto  
10 elevado. Ustedes mismos lo traen, yo lo que esperaba era una justificación más técnica de  
11 parte del Departamento Técnico, diciendo revisamos el estudio y el diseño de un ingeniero  
12 estructural especialista en planta, y nosotros mismos pudimos verificar, hicimos tres ofertas  
13 y verificamos con AMANCO, con DURMAN, los que construyen y ya anda en eso, esa es  
14 la respuesta que yo esperaba, nada más. Pero esa es mi pregunta, no que me venga a  
15 debatir que yo dije que puede valer el doble, yo creo que no tiene nada que ver con lo que  
16 lo yo pregunté, me estás debatiendo algo que yo dije metafóricamente. Yo sé que eso no  
17 vale, yo lo dije metafóricamente, estoy diciendo y me estás debatiendo ese tema y no estás  
18 justificando lo que yo pregunté. Pero, bueno, no importa, okey continuemos Arturo con los  
19 demás puntos.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, es que debemos tener claro una cosa, lo que se está  
21 solicitando es que nosotros hagamos el trabajo de la entidad autorizada.

22 **Director Carazo Campos:** No.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Porque nosotros como Banco de segundo piso no podemos estar  
24 en tanto detalle y estar verificando la parte estructural de una planta, la parte de las bombas,  
25 que el caudal...

26 **Director Presidente:** Compañeros, por favor. Vamos punto por punto.

27 El primer punto era la planta. Claramente hay una diferencia de opinión, que no la vamos a  
28 solventar aquí porque tendremos que sentarnos a ver planos y ese tipo de cosas, hay una  
29 preocupación sobre el costo de la planta. ¿Cuáles eran los otros puntos?, que continuamos.

30 **Director Carazo Campos:** Si, por eso le dije que continuemos, mejor que continuemos.

31 **Director Presidente:** Por eso.

32 **Sr. Hidalgo Cortes:** Yo tengo anotado eso, tengo todos los puntos para ir adelante.

33 **Director Presidente:** Adelante Dagoberto.

1 **Sr. Hidalgo Cortes:** Vamos a ver, el tema de costos siempre se las trae y está bien que lo  
2 debatamos. Esa es la idea, entonces lo que vamos a hacer es lo siguiente, vamos a tomar  
3 nota para ver si con relación al punto de la consulta de don Marcos podemos verla  
4 efectivamente, tenemos que irnos a los planos, tenemos que irnos a los diseños, pero los  
5 temas de la capacidad de la planta, el área, cuánto estamos construyendo, el caudal, el  
6 equipo, la parte estructural, etcétera. Entonces creo que eso no nos cuesta mucho digamos  
7 discutirlo para llegar finalmente a lo que ha llegado nuestro Departamento Técnico y  
8 evidentemente la fiscalización de inversión de la entidad y es justamente la racionalidad de  
9 costos. Pero ya tomamos nota, para que vean los puntos de don Marcos para ir uno por  
10 uno Arturo y compañeros, la siguiente es la viabilidad ambiental, la consulta es 20 millones,  
11 ¿es mucho, es poco?, lo que cuesta, con base en que lo determinamos.

12 **Sr. Rojas Chacón:** Igualmente se lo solicitamos a la entidad y la entidad hizo la justificación  
13 y a nosotros nos dijeron esto. El otro punto también que tenía usted duda era el del  
14 Ingeniero.

15 El del ingeniero, más bien ese es un punto donde ellos lo tenían más alto y nosotros hicimos  
16 la observación de que el BANHVI va a reconocer el pago mínimo.

17 **Director Carazo Campos:** Un porcentaje.

18 **Sr. Rojas Chacón:** No, el pago mínimo, digamos salario mínimo, lo que reconocemos a  
19 todos los profesionales que están desglosados ahí. No es una cuestión de que sea de  
20 mercado o no, sino que ese es el reconocimiento, podría eventualmente la empresa pagarle  
21 más, sin embargo, el BANHVI es el mínimo.

22 **Director Carazo Campos:** Correcto, un salario como de licenciado, lo que dice el Ministerio  
23 de Trabajo.

24 **Sra. Salas Rodríguez:** Igual en todos los rubros, maestros de obras, bodegueros, todos  
25 los salarios son de acuerdo al Ministerio de Trabajo.

26 **Director Presidente:** El próximo punto.

27 **Sr. Hidalgo Cortes:** Póliza de Riesgos de Trabajo. La consulta era ¿cuál es la base de  
28 cálculo? se habló de ¢1.400.000.000. Eso nos daba más o menos ¢11.000.000 de costos  
29 con póliza de riesgos. ¿Cuál es la base de cálculo? Esa la consulta.

30 **Sr. Rojas Chacón:** Esto la entidad lo tiene ya con experiencias anteriores, han sacado este  
31 factor de la póliza y es el que está representado acá. Hay que recordar que estos son  
32 liquidables, no es el monto real que va a pagar el BANHVI eventualmente. Este se le ha  
33 dado para solamente.



- 
- 1 **Director Carazo Campos:** Con respecto a esa póliza de entidad ¿a qué se refiere? que  
2 no, no, el punto 30% del valor del proyecto, dice póliza entidad.
- 3 **Sr. Rojas Chacón:** Es que se llamaba así antiguamente de hecho, viene en el mercado.
- 4 **Sra. Salas Rodríguez:** Así viene en el formulario.
- 5 **Sr. Rojas Chacón:** El formulario este.
- 6 **Director Carazo Campos:** Es que dice póliza de entidad, no entendí, lo tengo marcado  
7 aquí, pero no entendí que es póliza de entidad, él dice el 30% de mil cuatrocientos cuatro  
8 millones doscientos...
- 9 **Sr. Rojas Chacón:** No.
- 10 **Director Carazo Campos:** No, bueno para tenerlo ahí queda la duda que es eso.
- 11 **Director Presidente:** Otro punto era lo del cuadro, lo del monto.
- 12 **Sr. Rojas Chacón:** Sí, vamos a ver, sí tiene razón Marco tal vez, si nos vamos a....
- 13 **Director Carazo Campos:** La página trece es la que dice los 21 millones.
- 14 **Sr. Rojas Chacón:** Tiene razón, si puede ver, déjenme ver el último cuadro.
- 15 **Director Carazo Campos:** Y el cuadro 13 que está en la página 10.
- 16 **Sr. Rojas Chacón:** El último cuadro más bien, en la página 14, vamos a ver, en la 15 más  
17 bien, en la línea 33, 34, observa.
- 18 **Director Carazo Campos:** Aja, sí.
- 19 **Sr. Rojas Chacón:** La línea 34, vamos a ver, el cuadro de arriba en realidad lo que va a  
20 hacer referencia no es al costo real de cada uno, sino es un promedio, de cada una de las  
21 soluciones y aquí sí tenemos cada una de las soluciones que están aquí ya si, si puedes  
22 ver dónde viene la casa con el IVA, es precisamente ¢15.394.000 que es la referencia que  
23 hacías vos de los metros cuadrados y lo que pasa es que si se eleva el monto de  
24 infraestructura con respecto al otro cuadro, que es el promediado y, ya si tenemos 55  
25 millones de colones, igualmente, ahí está la otra solución de tres dormitorios, que  
26 igualmente....
- 27 **Director Carazo Campos:** Pero si le sacamos 15 millones a la de 53 están 290 y en el  
28 cuadro arriba decía 270. En la página.
- 29 **Sr. Rojas Chacón:** Ah, pero es que vamos a ver, no son 53 metros cuadrados.
- 30 **Director Carazo Campos:** Eso es lo que ustedes dicen ahí, ¿entonces no?
- 31 **Sr. Rojas Chacón:** Este es el efectivo, esta es el área efectiva, vamos a ver, el diseño de,  
32 vamos a ver. Lo ve el aérea efectiva te consumís estos recovecos que tiene aquí, sin  
33 embargo, el área constructiva es todo esto sin el recoveco. Ya, tomando el corredor, la parte

1 a la par del baño y la parte de la pila que está construida y ya toda el área techada es ahí  
2 donde te da el metraje que está en la tabla 12 que está encima del cuadro trece

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Tal vez ahí yo voy a aclarar un poco la situación. Cuando a nosotros  
4 inclusive en el CFIA nos tazan las viviendas, ellos tazan un área y por eso es que vienen  
5 esas áreas, porque ya los planos fueron tazados por el Colegio de las áreas constructivas  
6 totales y el CFIA toma como área completa de ahora en adelante cuando hay recintos con  
7 tres paredes, entonces, por ejemplo.

8 **Director Carazo Campos:** Si, ya no existen medias áreas.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Ya no existen. Entonces ellos agarran el corredor completo como  
10 área completa, aquel metido del baño, aunque está metido y nosotros, esa no es nuestra  
11 área efectiva, ellos lo toman como área constructiva y después en el área de pilas nos  
12 hacen todo el cuadrado. Eso hace que nos pase la casa y el área efectiva, ¿cuál es la de  
13 nosotros? Nosotros contabilizamos el corredor, los dormitorios, la sala, comedor,  
14 exactamente el área interna y el área de pila, solo lo que corresponde a lo que tiene el  
15 contrapiso, entonces por eso es que hay esas diferencias y por eso es que nosotros  
16 inclusive muchas veces decimos el área constructiva y el área real efectiva en nuestros  
17 informes, esa es la diferencia básica. Pero eso no quiere decir que en realidad ahí haya  
18 área de techo, área de contrapiso. Al final...

19 **Director Carazo Campos:** Si usted está tomando el área total de cobertura de techo,  
20 digámoslo, de la huella completa.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, porque al final ahí sí hay elementos constructivos  
22 desarrollados.

23 **Director Carazo Campos:** En ese cuadro trece Arturo que está en la página 10, es donde  
24 yo le decía el tema de los costos, que la de tres dormitorios tiene un costo de 270, la de  
25 tres dormitorios y la de dos dormitorios 255, pero cuando te vas al dúplex la de adulto mayor  
26 está 275.

27 **Sr. Rojas Chacón:** Ajá

28 **Director Carazo Campos:** Están en 275, el adulto mayor, la dúplex y la de dos dormitorios  
29 en 300. Entonces aquí se cambia, es más cara la de dos dormitorios que la de adulto mayor  
30 y arriba es más cara la individual.

31 **Sr. Rojas Chacón:** Sí, el dúplex tiene mayor área. Entonces por eso se te baja ahí.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** El costo por metro cuadrado.

33 **Sr. Rojas Chacón:** El costo por metro cuadrado se te baja porque hay más área.

- 
- 1 **Director Carazo Campos:** ¿Cuánto mide una casa de esas?, bueno, mide 95 metros, ahí  
2 está. Pero son dos casas.
- 3 **Sr. Rojas Chacón:** Ahí son dos casas, 95 es la solución completa del dúplex.
- 4 **Sr. Hidalgo Cortes:** Son dos unidades.
- 5 **Sr. Rojas Chacón:** No, son 95 y 95.
- 6 **Director Carazo Campos:** Es que se ahí se ahorra una pared completa.
- 7 **Sr. Rojas Chacón:** Son en dos niveles.
- 8 **Director Carazo Campos:** Ah, esto es en dos niveles.
- 9 **Sr. Rojas Chacón:** Son dos niveles.
- 10 **Sra. Salas Rodríguez:** Si, son dos niveles
- 11 **Director Carazo Campos:** Oiga, y debería.
- 12 **Director Presidente:** Vos tenías más preguntas ahí anotadas de la diferencia del costo.
- 13 **Sr. Hidalgo Cortes:** No, el otro tema era la diferencia del costo entre la vivienda típica del  
14 adulto mayor, que eso ya lo vieron. Listo, creo que con eso cerramos la presentación.
- 15 **Director Presidente:** Doña Eloísa, doña Eloísa me pidió la palabra.
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo no tengo, este, tengo algunas cosas, pero, perdoname, para  
17 entender. Porque yo toda mi vida sabía que los corredores eran medias áreas y las áreas  
18 de...
- 19 **Sra. Salas Rodríguez:** Ya no.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ya no en qué? en el mundo costarricense en general.
- 21 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, en el CFIA ya no.
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Es en serio?
- 23 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, ya no lo tasan así. Entonces claro, nos han ido, nosotros  
24 tenemos una forma de medir y nosotros la continuamos que es a eje de centro de pared,  
25 solo el área efectiva o si hay.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, hay que hacer todo ese rectángulo exactamente, como  
27 si fuera un rectángulo, que las pilas no tienen dos paredes y todo eso, pero la realidad es  
28 que, al momento de los costos, la realidad es que obviamente mientras más áreas tenés de  
29 esas pilas, etcétera y todos esos espacios, obviamente menos costos tienes.
- 30 **Sra. Salas Rodríguez:** Tiene que bajar.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Tiene que bajar definitivamente. Bueno, yo no voy a hacer  
32 muchas preguntas técnicas, porque sinceramente mi gran preocupación es el valor de esta  
33 solución.

1 Yo no me siento con la posibilidad de ver este proyecto, así como con buenos ojos, es que  
2 es demasiado caro y cuando uno ve que es que nosotros por urbanizar una finca que  
3 costaba 176 millones, que para mí dividamos eso entre 50 y pico no me da, me da 3 millones  
4 y pico en verde tampoco, pero cuando ya le meten esas horas y pico, sinceramente les digo  
5 yo no me siento capaz por más que me expliquen datos, números, todo es mucha obra para  
6 tan pocas familias, obviamente.

7 En terreno que no está caro, okey, la verdad no está mal la finca para recuperar nosotros  
8 176 millones tenemos que dar una inversión extraordinaria.

9 Yo más bien quisiera entender este grupo, yo este proyecto no lo conozco nada más que  
10 me gustaría, como un poquito los antecedentes en el sentido ¿ese es un grupo que ya  
11 existe?

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Algunos, vivían ahí en el lugar?

14 **Sr. Rojas Chacón:** Algunos, vivían ahí en el lugar.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Habían invadido el lugar?

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, vamos a ver, los costos adicionales o lo que está haciendo que  
17 se incremente es la obra de infraestructura, como aquí no tenemos esa producción a escala  
18 que nos podría eventualmente hacer reducir los costos de infraestructura, como lo sucede  
19 en otros proyectos, porque aquí solo tenemos 52 soluciones, entonces eso todavía hace  
20 que estas obras se tengan que repartir entre menos gente. Nosotros hicimos el cálculo y la  
21 planta de tratamiento, el tanque de retención pluvial, los muros, las mejoras que es esto  
22 que está en verde, la operación de esa planta, los estudios, todo lo que corresponde a esto,  
23 más los costos indirectos, porque esto es solo costos directos y de otros costos porque  
24 después hay utilidad, administración, honorarios que empiezan a subir, son alrededor de  
25 450 millones de colones, estamos hablando de casi 8 millones por solución de lo que  
26 efectivamente nos cuesta poder tener a estas familias aquí.

27 Nosotros hicimos a conciencia todo el trabajo dentro del Departamento Técnico, Arturo en  
28 la entidad autorizada con el desarrollador para tratar de ver cómo hacíamos para bajar los  
29 costos lo mayor posible, inclusive nosotros ya con la gerencia hace como año y medio  
30 también ya habíamos hecho un ejercicio para ver ya, donde don Dagoberto también se  
31 había reunido con la entidad autorizada y con el desarrollador para tratar de ver a dónde  
32 podíamos traer muchísimo más abajo los costos y todos esos ejercicios se hicieron para  
33 tratar de optimizar, porque sabíamos que al final, como hay que repartirlo es tan poquita  
34 gente iba a haber mucho costo.

1 Este terreno lo recibió FONAVI de Credicoop en el año 2000. Tenemos 23 años de tener  
2 este proyecto, este terreno aquí en la institución. Hay una asociación de familias que está  
3 detrás de este proyecto desde hace 23 años. Hay familias que viven ahí en condición de  
4 precario.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Precaria.

6 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, en condición de precario y que están ocupando el terreno  
7 porque no tienen. Hay otras que sí tienen viven en otros lugares, pero sí hay otras que están  
8 ahí, en el terreno.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y cuántas familias viven en sitio?

10 **Sra. Salas Rodríguez:** Cuatro, son cuatro y también son familias que llevan 23 años  
11 esperando esta solución.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, que me parece una barbaridad que llevemos 23 años, pero  
13 no por eso, no por los años, a mí me da mucha pena, sinceramente, no quisiera tomar esa  
14 decisión, pero la verdad le voy a decir, es más fácil que los atendamos con una vivienda  
15 individual y hasta hay 30 millones cada una, que por ahí deben... ahora, que estamos  
16 haciendo el proyecto del programa de clase media y las familias que tenemos que  
17 adquirieron viviendas y todo, andaban por los €30.000.000 más o menos y pudieron echarle  
18 el programa. Yo sé que los costos se han incrementado, etcétera. Bueno, imagínate si hace  
19 un año y medio hablamos de que bajaron los costos, pues subieron montones, no logramos  
20 nada, eso debe de haberse incrementado más porque nosotros somos muy, hace año y  
21 medio hablamos de eso y ahora venimos a hablar otra vez del proyecto, aquí, año y medio  
22 después, obviamente que todas las cosas cambian mucho, pero yo sinceramente siento  
23 que deberíamos valorar otra opción para esas familias que este terreno.

24 **Director Presidente:** Bueno, yo también estoy preocupado por los costos. Claramente son  
25 costos altos, sobre todo porque esos costos, el proyecto es caro no porque esté cerca del  
26 centro, es por un tema de infraestructura. ¿Ustedes lo dijeron, verdad?

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Así es.

28 **Director Presidente:** Entonces, es como algo que lo hace particularmente interesante. Hay  
29 un tema que a mí me preocupa mucho, que es el tema de que ese terreno está fuera del  
30 anillo de contención. Y si ustedes ven, si ustedes ven el uso del suelo que otorga la  
31 Municipalidad, dice que es zona de protección porque es zona de protección y de hecho  
32 dice que solo se puede desarrollar una vivienda para el propietario, pero después se basa  
33 en dos oficios de la Municipalidad para otorgar un uso de suelo con unos parámetros que  
34 vienen de un decreto, yo no sé si ustedes recuerdan un decreto que fue muy famoso, los

1 200 metros del anillo de contención que salió en el 2008, 2009, que fue anulado por la Sala  
2 y fue anulado por la Sala. Entonces, si ustedes se dan cuenta, ven San Pablo de Heredia,  
3 en San Rafael no había pasado, pero ustedes ven San Pablo Heredia, hubo algunos  
4 proyectos que digamos que se ampararon en ese, en el lapso en que ese decreto estuvo  
5 vigente para ser desarrollados fuera del anillo de contención.

6 La Sala anula ese decreto, digamos que por una flagrante violación ambiental, pero aun así  
7 la Municipalidad valida un uso del suelo que está con base a una norma que fue anulada.  
8 Es un tema complejo porque nosotros como Institución, yo entiendo que tengamos un  
9 terreno que en este momento está fuera del anillo de contención, pero tendríamos que ver  
10 y preguntarnos realmente cuándo es el mejor momento para desarrollarlo, porque así como  
11 doña Eloísa no se sentiría tranquila de votar positivamente el proyecto por el costo, yo no  
12 me sentiría tranquilo de votar porque el proyecto está fuera del anillo de contención.  
13 Entonces yo creo que es un tema que hay que estudiarlo un poco mejor.

14 **Director Presidente:** Walter.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias. Vieras que precisamente con la reunión que tuvimos en la  
16 mañana yo quedé preocupado por ese este tema. Me di la tarea de empezar a buscar y lo  
17 comparé con el anillo de contención vigente de 1982.

18 **Director Presidente:** Es el mismo, no ha cambiado.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Y lo mismo está pasando exactamente por la mitad del terreno. O  
20 sea, sí está adentro una parte y la otra parte del terreno está afuera, está prácticamente  
21 sobre la línea de contención, eso y comparándolo ya con el zoom que le hice a todo el  
22 terreno de San Rafael, hay un montón de desarrollo que hay fuera, hay un anillo de  
23 contención que forma parte del casco de San Rafael.

24 Este terreno en particular, como les digo, luego si está atravesándolo a la pura mitad de la  
25 línea de contención, entonces esto como yo vi donde dice, ya que está pasando por ahí, sí  
26 está dentro del centro del anillo. Por lo menos ese es mi criterio.

27 **Director Presidente:** Ahí, en San Rafael es muy fácil porque el anillo de contención es en  
28 el Río Bermúdez y de hecho aquí lo tengo, el dos está al otro lado del río, está al este, está  
29 fuera del anillo y en esta condición que les expliqué que es como el suelo que se dio en su  
30 momento, por un decreto que fue anulado por la Sala.

31 Entonces a lo que voy con esto es que, okey, tenemos un terreno desde hace 23 años, pero  
32 aquí la gran pregunta es ¿cuándo conviene desarrollar este terreno?, porque, de todos  
33 modos, por la obra de infraestructura que hay que meterle, está saliendo carísimo, ven.  
34 Entonces es un tema que a mí en lo personal me preocupa porque yo no me sentiría nada

1 bien aprobando un proyecto fuera del anillo de contención. ¿Algún otro comentario? Don  
2 Guillermo.

3 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, voy a hacer mis observaciones, más que yo como  
4 ustedes saben, salgo mañana fuera del país, por si es abordado mientras yo no estoy.  
5 Veán, lo primero que quisiera comentar es que debido a la quiebra de dos cooperativas  
6 creo, el BANHVI en la búsqueda de poder recuperar los recursos que FONAVI había  
7 prestado a estas cooperativas, fue en la búsqueda de activos y de ahí se generaron algunas  
8 propiedades que obtuvo el Banco en dación de pago, como ahora explicaban.  
9 Efectivamente, hace más de 20 años, cuando se da en dación de pago estas propiedades,  
10 el Banco pudo haber tomado la decisión de venderlas, pero no lo hizo, institucionalmente,  
11 tomó la decisión hace más de 15 años de madurar estas propiedades. Y en su momento  
12 efectivamente, ¿esta debe ser del artículo 14, ¿verdad? Por el artículo 14 se le da a un  
13 desarrollador del sistema, la maduración del proyecto.

14 En el ínterin, una vez madurado el proyecto, se dé por parte de las autoridades competentes  
15 que la finca solo podía ser desarrollada en su mitad y, precisamente es por eso por lo que  
16 el FOSUVI solo le paga el FONAVI la mitad de la propiedad.

17 Ahora, cuando la Institución, creo que hace más de 15 años, toman la decisión de madurar  
18 estos proyectos, pues, por supuesto la maduración se hace con un grupo de familias que  
19 incluso creo que al ser dividida la mitad, tuvieron que excluir familias de San Rafael de  
20 Heredia, porque ya no alcanzaba tanta gente y, bueno, por supuesto, bajo las condiciones  
21 de San Rafael de Heredia, el costo de la inversión ya señalada por don Walter, pues  
22 requería en ese lugar, como es la planta de tratamiento, la laguna de retardo y estos costos  
23 no poder ser diluidos en el plan original que era la totalidad de la propiedad, pues encarecen  
24 el proyecto, y bueno, este proceso, ha sido largo, termina después de 15 años de madurado  
25 en la búsqueda de cumplir una finalidad pública que es poder atender a familias de San  
26 Rafael de Heredia, precisamente dentro de las provincias donde menos hemos atendido  
27 las necesidades de vivienda.

28 Yo por lo menos del estudio del proyecto, tengo claro que este Banco necesita recuperar  
29 los recursos del FONAVI. Tomó la decisión hace 20 años de recibir esta propiedad en  
30 dación de pago. Hace cerca de 15 años se decidió ir al proceso de maduración para  
31 recuperar los recursos, hace 15 años se trabaja con una comunidad en la búsqueda de  
32 solventar las necesidades de vivienda, como hay en todas partes del país, y siguiendo ese  
33 historial institucional, en el plano de cumplir el fin público, yo por supuesto, estaba de  
34 acuerdo en desarrollar este proyecto. Gracias.

1 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario final? Don Dagoberto, adelante.

2 **Sr. Hidalgo Cortes:** Gracias. Aquí hay varias cosas.

3 Lo primero es con relación al tema de los costos. Perfectamente podemos afinar y revisar

4 el tema de la planta de tratamiento, porque yo creo que todos los demás costos digamos

5 que técnicamente, están justificados y amparados a una serie de solicitudes que hacen los

6 entes que prestan los servicios. Y voy a usar las mismas palabras que usé con el equipo

7 técnico cuando lo vimos la primera vez.

8 Efectivamente, vale lo que vale. Y si nos vamos a la zona a buscar terrenos para poder

9 atender a estas familias, nos va a costar igual o más caro.

10 Estoy seguro por el costo del terreno en la zona y por la disponibilidad de suelo en la zona

11 y por las restricciones que tiene justamente el plan regulador, entonces, en relación con

12 costos, claro que podemos afinar algunas cosas y poderlo revisar con más detalle, eso es

13 lo primero.

14 Lo segundo es no usamos este terreno, bueno, entonces tenemos que tomar una decisión

15 con relación a la tierra. ¿Qué hacemos con la tierra la ponemos a la venta o la seguimos

16 madurando otros 20 años, otros 5 años, otros dos años hasta que se resuelva el tema? Y

17 nos vamos a atender a las familias, posiblemente para encontrar un costo, digamos.

18 razonablemente más bajo, tendríamos que reubicarlas en otra zona, tendríamos que

19 trasladarlas porque no hay mucha alternativa y yo que conozco bastante la zona porque me

20 tocó en algún momento gestionar todo lo que refiere a financiamiento interino de corto plazo

21 para el desarrollo de proyectos, sé exactamente lo que es Heredia. Es muy complicado,

22 pero es un tema de decisión.

23 Podemos poner el terreno a la venta o podemos decirles a las familias los vamos a atender

24 en soluciones individuales y nos vamos. Pero, sí les adelanto que desde el punto de vista

25 de costos difícilmente encontramos algo más, digamos soluciones de 20 millones a 25 nos

26 vamos a encontrar. Tal vez pasemos de 39 a 37 o 38, pero digamos, no es relevante desde

27 el punto de vista del fin social y nuestra misión. El otro tema ya lo tocó don Guillermo en el

28 tema de la recuperación de estos terrenos, si el Banco hubiera comprado ese terreno para

29 desarrollarse, yo hubiese tenido otra posición y el equipo lo sabe.

30 Mi posición hubiera sido no desarrollemos y punto no vale la pena, pero ese terreno no lo

31 compramos, lo adquirimos en pago, un colón que recuperemos es ganancia, entonces.

32 tenemos que decidir con relación a eso.

33 A mí me gustaría un ejercicio rápido Arturo, si lo tenés a mano, creo que ahí lo ven en la

34 presentación. Vámonos solo al costo total directo del proyecto, son los costos directos



1 totales del proyecto, lo dividimos entre las 52 soluciones, a ver qué nos sale. Solo los  
2 directos, los 170 del terreno, los no sé cuántos de la infraestructura y las viviendas.  
3 Estábamos para hacer un ejercicio rápido comparativo. Hagan el cálculo y me dicen cuánto  
4 da, nada más para tenerlo de base.

5 Y el último tema es con relación al anillo de contención. Lo que tocaría, es pedirles el criterio  
6 a las instituciones competentes. En este caso tocará hacer la consulta me imagino que  
7 tocara hacer la consulta al INVU o a la misma Municipalidad, no sé, don Roy más bien si  
8 usted me lustra quién es el responsable del anillo de contención, porque ahí es donde  
9 tenemos que recurrir para para ver la razonabilidad de esto, porque si no caemos en un  
10 punto donde este nos va a tocar a nosotros definir la legalidad o no y de pronto caer un  
11 esquema de competencias, entonces, sí tenemos que hacer la consulta para saber  
12 exactamente a quién hacerla y ver la correcta aplicación del anillo.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** 34 millones salió.

14 **Sr. Hidalgo Cortes:** Perdón, 34 millones. Okey, gracias, ya voy a referirme a eso.

15 **Director Presidente:** Mariana, adelante por favor.

16 **Directora Grillo Espinoza:** Me escuchan sí, es que hay un poco de eco, entonces por eso  
17 les decía. Bueno, muy buenas tardes. Bueno, yo al igual que Marcos, tengo la mayoría de  
18 las dudas que ya don Marcos hizo pero yo las tenía, al igual que Roy.

19 Pues sí, me preocupa este tema, que el que el proyecto este fuera del anillo de contención.  
20 Habría que revisar eso bien, pues lo que dice Walter que el proyecto está como dividido o  
21 está a la mitad, y eso habría que también revisarlo con el uso de suelo, porque ya tiene  
22 bastantes limitaciones. Me parece pues que las soluciones habitacionales están un poco  
23 altas, el costo, también la planta de tratamiento.

24 Hay una cosa que no me quedó claro. Es que dentro de la lectura veo que la mayoría dice  
25 que 51 familias vienen de Alajuela, no proceso qué parte Alajuela y la estamos trasladando  
26 hasta Concepción de Heredia, eso no me quedó muy claro y nada más me gustaría hacer  
27 una observación, tal vez ahí está Mariella o el muchacho Arturo.

28 **Director Presidente:** Sí, aquí están.

29 **Directora Grillo Espinoza:** Para la casa de adulto mayor que les ponen ahí la ilustración.

30 **Director Presidente:** Adulto mayor.

31 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, pues, obviamente, me imagino que dentro de todos los  
32 estudios técnicos y dentro de los diseños de las casas, pues sí tienen que ver que se cumpla  
33 la Ley 7600 para un adulto mayor. Solo hay algo que a mí me llama la atención en diseño,  
34 digámoslo así, es que pienso en un adulto mayor, pues que esté enfermo, que tiene alguna

1 dificultad para caminar, etcétera. Si vemos el dormitorio está totalmente opuesto al baño y  
2 me parecería a mí que para un caso de adulto mayor el baño debería estar lo más cerca  
3 posible del dormitorio, entonces, pues, no sé cómo serán esas regulaciones, pero es nada  
4 más una observación que quería hacer. Gracias.

5 **Director Presidente:** Muchas gracias, Mariana. Bueno, vamos a ver, para responderle a  
6 Dagoberto, sí, lo que tocaría Dagoberto sería consultarle a la Dirección de Urbanismo del  
7 INVU si el uso del suelo que entregó la Municipalidad de San Rafael está acorde con la  
8 planificación regional, porque San Rafael no tiene plan regulador, se tienen que basar en el  
9 5.902, que es el decreto de la GAM.

10 Lo que pasa es que esos parámetros que hace referencia don Guillermo son los parámetros  
11 del otro decreto del 33.757, que fue anulado por la Sala. Entonces, así como Marco, doña  
12 Eloísa, son ingenieros en cosas al vuelo.

13 También veo algunas cosas al vuelo y me parece que ese es uno de esos casos. Pero  
14 bueno, si no hay algún otro comentario. Don Guillermo.

15 **Director Alvarado Herrera:** Sí, yo tengo tres cositas que quisiera que la Administración  
16 aclarara.

17 El primero, el costo del terreno y lo que se está pagando y lo que no se está pagando. Que  
18 me parece importante.

19 Lo segundo es que yo no mencioné más que las entidades competentes señalaron que solo  
20 podía ser desarrollada la mitad del territorio, no sé quién, otro don Roy lo habrá dicho, pero  
21 yo solo señalé que recordaba que este proyecto fue madurado en su totalidad y las  
22 entidades competentes señalaron que solo podía ser la mitad. No sé, si es por la explicación  
23 que don Walter señaló, pero quisiera que la administración se refiriera a ese hecho en  
24 particular, porque pasamos de un proyecto de la totalidad del terreno a la mitad.

25 Y el tercero quisiera, ver la exposición de la Institución, con respecto al costo de maduración  
26 del proyecto, quiero saber el costo de haber llegado hasta aquí y como es la recuperación,  
27 no sé, si es FONAVI, que madura bajo su costo la maduración del proyecto o cuál es el  
28 mecanismo. Entonces esas tres cosas quisieran, pudiera la Administración aclarar. Gracias.

29 **Director Presidente:** Arturo.

30 **Sr. Rojas Chacón:** Tres cosas; cuando lo del terreno a pesar de que se desarrolle el 50%  
31 vemos en la presentación, que se paga el 62%. Esa diferencia entre el 50% y 62% tiene  
32 que ver con área utilizable. Aquí lo que resolvió FOSUVI con FONAVI, era pagar lo  
33 utilizable. Hay áreas que no son constructivamente desarrollables, pero pasan  
34 servidumbres, entonces todas estas partes son donde se requiere alguna obra, pasar algo

1 se paró y aquí están estos 10.264,75 metros cuadrados que representan un 62% de la finca.  
2 Entonces serían efectivos, precisamente, para bajar el costo que finalmente como bien lo  
3 apunta usted, tiene que ver con infra. Vamos a ver, yo hice el avalúo, este avalúo se ha  
4 hecho durante tres años seguidos en realidad, y particularmente he utilizado las mismas  
5 referencias de los lotes, hay lotes que están en venta hace tres o cuatro años en San Rafael  
6 de Heredia. Y esta última es lo que me pasó fue que más bien uno de los terrenos estaba  
7 más barato que los años anteriores y los demás se han mantenido exactamente igual.  
8 Entonces, digamos, esto me da una sensación de lo que apuntaba don Dagoberto, si  
9 nosotros vamos a ir a vender este terreno, va a tener probablemente, el mercado lo que me  
10 dice a mí es que tres, cuatro años no se va a mover este muy bien, esta cuestión y además  
11 viendo el desarrollo de esto, ya vemos que sea como sea que usted lo quiera desarrollar,  
12 siempre va a ser cuantioso, y finalmente, como lo que apuntaba don Dagoberto, no hay  
13 terrenos pequeños ahí, todos los que topamos son por encima de 450 metros cuadrados,  
14 precisamente porque lo que puedes desarrollar ese 50%, entonces todos son terrenos  
15 grandes y lo que te dicen es mira, la paja de agua está acondicionada y todo lo demás, pero  
16 efectivamente, respondiendo eso, es aprovechable la finca.

17 **Director Alvarado Herrera:** Segundo tema, que pasamos de una maduración del terreno  
18 completo a solo la mitad, quisiera ver si recuerdan ¿por qué se desarrolló eso?

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, por las restricciones, don Guillermo, del uso de suelo y después  
20 de la condición particular que tenemos dos ríos que además de por sí ya había que dejar  
21 los restos constituyentes.

22 **Director Alvarado Herrera:** ¿Se acuerda de quien dictó esas restricciones o no, Mariella?

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Están....

24 **Director Alvarado Herrera:** Las restricciones de haber pasado solo el desarrollo de la  
25 mitad.

26 **Sr. Rojas Chacón:** Es que el uso del suelo.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Si, en la Municipalidad

28 **Sr. Rojas Chacón:** Sí, la Municipalidad pide el 50% y no solamente eso, sino que te  
29 restringe a 53 soluciones habitacionales, que es lo que hizo mención don Roy.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es que nos obliga a tener dos plantas, para poder optimizar a 53  
31 soluciones. La única manera es elevar las áreas, optimizar.

32 **Director Alvarado Herrera:** Okey, gracias. Y el tercer punto es el tema del proceso de  
33 maduración. ¿Cómo es el mecanismo para ver logrado desarrollar el proceso de

- 1 maduración, se recoge ¿cuándo se aprueba, o lo va pagando FONAVI? Mariella quisiera  
2 me...
- 3 **Sra. Salas Rodríguez:** No, ahí, en este caso en específico, como está amparado en el  
4 artículo 14 del Reglamento, el desarrollador es el que ha asumido todo el costo del proceso  
5 de maduración, ni FOSUVI, ni FONAVI.
- 6 **Director Alvarado Herrera:** Okey, gracias.
- 7 **Director Presidente:** Doña Eloísa. Ah, perdón, perdón, Ericka me había pedido la palabra.
- 8 **Sra. Masís Calderón:** No, ya.
- 9 **Director Presidente:** Doña Eloísa.
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Todas esas familias donde viven actualmente?
- 11 **Sr. Rojas Chacón:** Todas son de San Rafael de Heredia. En realidad, a pesar de que se  
12 dice de 0 a 10 kilómetros todos, salvo una que es la que vive en La Guácima, que se  
13 trasladaría hacia acá. En realidad, viven entre 400, 800 metros. Están muy, muy cercanas  
14 al proyecto.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Eso está constatado?
- 16 **Sr. Rojas Chacón:** Sí señora.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué viven ahí todas?
- 18 **Sr. Arturo:** Ah, bueno, constatado digo yo.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Las 50?
- 20 **Sr. Rojas Chacón:** Está Gabriela.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Permiso, disculpe. Sí.
- 22 **Sra. Solano Navarro:** Con respecto a los beneficiarios, solamente uno es el que vive en  
23 Alajuela y ya tenemos una carta de aceptación. Ella está viviendo en este momento en  
24 Alajuela porque dice que los alquileres son muy altos, entonces tuvo que irse, pero ella vive  
25 en Heredia centro, entonces más bien ella está esperando que le puedan dar una de las  
26 otras.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Está bien, las otras, entonces todas las demás están  
28 alquilando ahí en la zona?
- 29 **Sra. Solano Navarro:** Exactamente, prestados o alquilan o digámoslo así, pero están en la  
30 zona. Y cuando se pasa más de diez mil metros, siempre pedimos que nos piden una carta  
31 de aceptación en donde indiquen que ellos están interesados.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no, por eso todos viven ahí, en San Rafael de Heredia.
- 33 **Sra. Solano Navarro:** Sí, sí.
- 34 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Entonces si se consiguen alquileres?

- 
- 1 **Sra. Solano Navarro:** Sí, pero...
- 2 **Sr. Rojas Chacón:** Bueno, pero no todos son alquileres.
- 3 **Sra. Solano Navarro:** Digamos, les prestan o que, digamos, le dicen, bueno, vivan en estas
- 4 piecitas mientras tanto o alguien todavía está viviendo con la familia.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que son 15 años de espera. Entonces yo creo que no puede
- 6 ser así como tan, todavía siguen así viviendo en esas condiciones.
- 7 **Sra. Solano Navarro:** Exactamente.
- 8 **Director Presidente:** Muchas gracias. Adelante Arturo.
- 9 **Sr. Rojas Chacón:** No, todas las familias son de 15 años o los 20 años. Este artículo 23,
- 10 el de los beneficiarios.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** Catorce.
- 12 **Sra. Solano Navarro:** Artículo 23.
- 13 **Sr. Rojas Chacón:** El artículo 23 lo armó la entidad para esta vez, hay gente que está en
- 14 grupo inicial que efectivamente, digamos los que viven precisamente en terrenos están ahí.
- 15 Hay otros que fueron excluidos porque gracias a Dios superaron ya el rango y estas
- 16 condiciones y demás. Entonces no todos son originales, digamos.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** Y perdón nada más ¿y de los originales cuántos hay? ¿Se
- 18 sabe?
- 19 **Sr. Rojas Chacón:** Uy, yo ese dato ahorita no lo manejo, pero lo puedo buscar.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, gracias.
- 21 **Director Presidente:** Marcos, cerramos con vos.
- 22 **Director Carazo Campos:** Sí, yo solo quería hacer una consulta. ¿No se analizó la
- 23 posibilidad de hacerlas todas dúplex para que fuera más rentable?, tal vez y poder
- 24 beneficiar más familias, ya que vamos a hacer dúplex a ver analizado el todo dúplex y
- 25 aumentar la cantidad de viviendas y que eso nos puede ayudar hasta a bajar un poco el
- 26 costo. No sé, podría ser una solución y tal vez se pueden buscar más familias porque
- 27 siempre van a ver, esa como una solución y lo otro para terminar, nada más.
- 28 Yo, solo quiero dejar claro algo, cuando yo digo que se pueden buscar parámetros de
- 29 plantas y precios, es un tema de buscar parámetros. No le estoy mandando a que hagan el
- 30 trabajo que tiene que hacer la entidad, en eso estoy clarísimo. Yo sé muy claro qué hace la
- 31 entidad y qué hace cada uno.
- 32 Creo que cuando uno hace un análisis y lo había hablado hasta con Arturo, y Arturo lo ha
- 33 hecho, hace análisis. Cuando un terreno, Arturo hace el análisis de terreno, busca
- 34 parámetros para analizar el tema de los terrenos, ¿verdad Arturo? Así lo haces, entonces

1 es lo mismo con plantas de tratamiento, es ahí donde iba yo, no que tengan que hacer el  
2 trabajo.

3 Entonces quería nada más dejar eso claro, para que quede en actas que yo no estoy  
4 mandando a hacer el trabajo que tengan que hacer otras personas, estoy pidiendo nada  
5 más que creo como colaboración, para traer un dato efectivo acá, para cuando son puntos  
6 tan altos, creería yo que si no lo quieren o no lo pueden hacer, entiendo, pero si quería  
7 dejarlo claro. Y con ese tema tal vez, si se puede, si se analizó ese tema, verdad.

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, con respecto a los dúplex, ahí es importante que nuestra  
9 normativa solo permite esta condición cuando tienen, son familiares en primer grado de  
10 consanguinidad.

11 Entonces tendríamos que buscar familias que sean o grupos familiares de hermanas. ¿Por  
12 qué? porque al final la propiedad, el terreno, sigue siendo uno, porque yo tengo es un  
13 segundo bono en segunda planta, entonces esa es la particularidad y así está definida la  
14 ley. Entonces las familias que nosotros podemos poner en primera y segunda planta  
15 también son muy limitadas, por esa particularidad.

16 **Director Presidente:** Okey, bueno, vamos a ver, porque aquí estamos abriendo otra  
17 discusión. Creo que ya hemos discutido bastante este punto, lo que correspondería sería  
18 poner a votación, no sé si poner la recomendación Arturo si sos tan amable, por favor. Ahí  
19 está, bueno, muchísimas gracias. Lo que correspondería sería poner a votación la  
20 recomendación que vendría en la línea de aceptar, me imagino, de aprobar el  
21 financiamiento de este proyecto según las condiciones que ha descrito la administración.  
22 Querías decir algo Dagoberto.

23 **Sr. Hidalgo Cortes:** Sí, sugiero, como hay cosas que revisar, yo creo, me parece que no  
24 corresponde ir a un proceso de votación, yo creo que hay dos, digamos dos grandes temas  
25 que revisar.

26 Lo primero es costos. Pero la decisión más importante es ¿qué hacemos con el caso? Son  
27 tres cosas, costos, el tema del anillo y qué hacemos con el terreno. Me parece a mí que lo  
28 que conviene y lo que procede más bien es ir a la mesa de dibujo, revisar bien estos temas  
29 y después analizar ya integralmente, porque si por ejemplo lo del INVU sale negativo, la  
30 decisión se podría enrumbar hacia otra, hacia otra decisión, me parece a mí.

31 **Director Presidente:** Si les parece, si les parece, si damos un pasito atrás.

32 **Sr. López Pacheco:** Sí, esperamos eso.

33 **Director Presidente:** Antes de entrar en la votación, si me parece que es más adecuado,  
34 que es lo más discreto también para efectos del proyecto. Doña Eloísa.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, es que pensando ya en el tema este social de este  
2 asunto, ¿quién conoce a esta Asociación, quien hemos estado nosotros aquí desde el  
3 Banco en contacto con ellas o solo es la entidad la que lo conoce?

4 **Sr. Hidalgo Cortes:** Si, si hay contacto de hecho recuerden que hace una semana nos  
5 mandó una nota, una carta.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no, yo quisiera que los tomaran en cuenta y que pudieran  
7 tomarlo en cuenta. Si se supone que el proyecto es para ellos, no, entonces sí, no es que  
8 sinceramente les pienso ,bueno, no sé, por mi experiencia en la relación con grupos, en  
9 este caso yo personalmente lo veo súper complicado, tendrían que bajar esto tanto, como  
10 para llegar a igualar a las soluciones como venimos, que todavía estamos asustados  
11 aprobando los unos.

12 Yo sinceramente siento que esto se nos va de las manos, no solo este, sino se nos está  
13 yendo de las manos, esto por los montos que estamos este ya viendo y tenemos que tomar  
14 otras decisiones más bien al respecto de eso, porque no puede ser posible que lleguemos  
15 a esos montos. Y entonces, pensaba yo si había alguna relación con esta asociación, no  
16 sé si es el momento de hacer la conversada con ellos o bueno, obviamente hay que  
17 esperarse a eso de costos, pero viendo que esto yo particularmente lo veo muy difícil, la  
18 mejor manera para resolver estos temas y estos asuntos para que no se armen mucho  
19 problema, es obviamente verlo con la con la organización en su momento, plantearle la  
20 situación y buscar alternativas para las familias y darles una prioridad obviamente en su  
21 momento y darles prioridad para resolver su situación en otro lado, individuales como  
22 obviamente, por eso me interesa mucho saber de dónde viven y dónde son, porque a veces  
23 pueden vivir ahí, pero son de otros lados y la gente está en disposición lo que requiere es  
24 una vivienda y por su tranquilidad, etcétera.

25 Yo he visto, obviamente, gente que se mueve a dos tres kilómetros salen de acá y no a  
26 otros distritos. O salen a otro cantón donde los precios pueden ser muy muy diferentes,  
27 pero no sé qué el momento quizás no es ese, porque estamos viendo eso que vos decís  
28 Dagoberto.

29 **Sr. Hidalgo Cortes:** Sí.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero creo que a muy poco, vamos a ver cuánto se puede  
31 rebajar eso, pero lo veo muy difícil.

32 **Sr. Hidalgo Cortes:** Sí, sí, exacto.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Mas que la entidad, es el único mecanismo de relación.

1 **Sr. Hidalgo Cortes:** No, ya desde el punto de vista de costo, va a ser muy difícil, porque  
2 creo que esto ha sido bastante revisado. Sí, es muy difícil, quién le va a decir a la empresa  
3 de Servicios Públicos de Heredia que no nos exija eso, eso es.  
4 Si quiere construir hay que hacerlo y si no, pues entonces no hacemos el proyecto.  
5 Entonces es muy difícil que desde el punto de vista de costos podamos hacer algo, pero,  
6 bueno, igual lo podemos chequear, creo que con más detalle.  
7 Creo que ya el Departamento Técnico ha hecho un trabajo en esto, pero podemos volverlo  
8 a revisar, nada cuesta.  
9 El segundo tema es lo del anillo de contención, vamos a hacer la consulta formal al ente  
10 competente y que se nos indique para que cada uno actúe en el ámbito de sus de sus  
11 competencias.  
12 Y el otro tema tal vez que sí podríamos tocar con la asociación y con la entidad autorizada,  
13 es ver si logramos encontrar un esquema donde combinemos el subsidio con un eventual  
14 pequeño crédito, por lo menos para que no nos cueste tanto solo con recursos del FOSUVI.  
15 Pero, bueno, eso depende también de muchas cosas, depende de la capacidad de pago  
16 de las personas, de la condición, de las garantías, de la disposición de la entidad para dar  
17 un crédito, bueno, eso lo podemos revisar. Así que vamos a plantear, el resumen de la  
18 revisión de costos, plantear el tema ante el INVU y tercero, tener un acercamiento con la  
19 entidad para valorar aspectos de capacidad de pago con las familias, porque si logramos  
20 resolver lo técnico, eventualmente podría ser una salida.  
21 Y ahora le conversaba a Walter rápidamente que de pronto podemos hacer un análisis un  
22 poquito más fino, Arturo, desde el punto de vista de mercado, para ver lo que realmente  
23 valen las soluciones, yo sí quiero un análisis más detallado de zona para ver, porque si no,  
24 entonces hay que llevarse la familia a otro lugar y decirles que con esta opción o con  
25 soluciones individuales el sistema no está dispuesto a pagar lo que cuesta y el que no tiene  
26 capacidad de pago, el problema se agrava un poquito más. Entonces vamos a hacer ese  
27 ejercicio ya un poquito más detallado.  
28 Si tenemos que contratar a un externo que nos ayude también con todo lo que sabemos.  
29 En cambio, cómo lo hacemos para poder tener, creo en una siguiente una discusión más  
30 amplia, más integral, más completa, y podamos tomar las decisiones con relación a las  
31 familias y con relación al activo que tenemos, que de una u otra manera tenemos que  
32 recuperar el valor que hoy tenemos, pues como un bien improductivo que nos cuesta  
33 mantenimiento, impuestos y un montón de cosas más que tenemos que decidirlo rápido y  
34 ponerlo en venta, si es el caso, pero bueno, vamos a abordarlo.



1 Yo creo que la gente hay que decirle la verdad y buscar soluciones en conjunto para no  
2 crear falsas expectativas. Lo vamos a abordar, sí, sí, está bien.

3 **Director Presidente:** Ericka.

4 **Sra. Masis Calderón:** Gracias. Nada más una consulta, la contratación.

5 **Director Presidente:** Hagamos una sola Junta, si son tan amables es que veo a todo  
6 mundo hablando de este lado.

7 **Sra. Masís Calderón:** Nada más la consulta es, la contratación esta inicial, eso si ya está  
8 liquidado a esta empresa, o sea lo que es el diseño y eso.

9 **Sra. Solano Navarro:** No, nada.

10 **Director Carazo Campos:** Eso hay que pagárselo.

11 **Sra. Solano Navarro:** No.

12 **Sra. Masis Calderón:** Sí, porque sí, yo creo que no.

13 **Director Presidente:** Bueno, ese es otro tema, ese es el otro tema.

14 **Sra. Masís Calderón:** Es otro tema, pero lo que me preocupa. Es porque estamos haciendo  
15 un stand by, ahorita tenemos 23 años de estar con esto, no sé cuánto tiempo de la  
16 contratación de ellos y si ahora vamos a hacer un stand by, igual para el análisis y demás,  
17 podríamos por lo menos revisar también el contrato para ver si eventualmente podemos  
18 cancelar o esta parte de la contratación y reiniciar posteriormente si es que se va a construir  
19 con ellos nuevamente, porque igual tendríamos que ver, ahorita hay responsabilidades,  
20 habría que revisar el cartel también, por el tema de que como dice don Dagoberto, si  
21 pensamos en una venta, habría que resolver ese contrato porque no se si el cartel decía  
22 que era diseño y construcción, entonces habría que ver también si tendremos que  
23 indemnizar o no a la empresa por esa parte de la construcción. Igualmente, por eso digo yo  
24 que tal vez la administración también revisemos ese otro tema porque estamos poniendo  
25 como en receso eso.

26 **Director Presidente:** Bueno, dejemos este punto acá, entonces vamos a ese pasito atrás  
27 Dagoberto.

28 **Sr. Hidalgo Cortes:** De acuerdo.

29 **Director Presidente:** Dejemos esas diligencias.

30 [Se retira de la sesión el funcionario Rojas Chacón]

31 \*\*\*\*\*

32

33 **5° Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del**  
34 **proyecto Caña Real**

1

2 **Director Presidente:** Bien, entonces pasamos al próximo punto que es Caña Real.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** El siguiente punto es la ampliación del plazo al contrato del Proyecto

4 Caña Real, es un proyecto que se desarrolló en Juan Viñas en el cantón de Jiménez de

5 Cartago, este ya tiene un 100% de avance constructivo y costo ¢3.144.680.942.

6 El contrato venció el 30 de diciembre 2022 y es un total de 18 soluciones.

7 Entre los antecedentes tenemos que el proyecto está concluido el 100% y fueron

8 entregadas en comodato, en este momento el 100% de los casos se encuentra formalizado

9 y las viviendas entregadas a las familias, si no me equivoco, la última formalización se dio

10 en enero de este año, si no me equivoco. La obra constructiva culminó en enero 2020, la

11 planta de tratamiento ya fue recibida por la Municipalidad de Jiménez en enero del 2022.

12 Tareas pendientes; tenemos lo que es la liberación de las garantías por las últimas dos

13 viviendas pendientes, por desembolsar al constructor y el primero de marzo del presente

14 año, el señor Gustavo Leandro presentó a la entidad autorizada un posible financiamiento

15 adicional para ser analizado y posteriormente presentado a este Banco.

16 Yo pude conversar en una reunión con don Gustavo Leandro, él lo que especificó es que,

17 tengo que aclarar, él fue contratado como consultor de la empresa Leandro, Constructora

18 Leandro fue contratada para la construcción, a él le dieron los diseños, el momento de la

19 etapa constructiva, él encontró varias deficiencias en el diseño y ahí fue donde generó,

20 digamos, mejoras, digamos, técnicas para poder cumplir y no tener problemas posteriores,

21 digamos, mejoras en los suelos.

22 Él me comentó que metió equis cantidad de vagonetas y otras cosas más para mejorar los

23 suelos porque era un suelo bastante difícil y que las condiciones de diseño con el cual fue

24 contratada la solución no era la ideal. Entonces él apporto, digamos, esos cambios y ahora

25 está a la espera de que le analicen estos adicionales y que la entidad le autorice estos

26 adicionales al financiamiento. Entonces para eso tenemos un mes, para el desembolso de

27 la liquidación de garantía, así como la remisión al BANHVI y el trámite de financiamiento

28 adicional a partir de la firma de contrato. Si no me equivoco, la entidad había estado

29 desarrollando este mes y estaríamos como para finales de esta semana estaríamos ya a la

30 espera de recibir ese análisis, el financiamiento adicional y el criterio por parte de la entidad.

31 Entonces a partir de ahí tenemos cuatro meses para hacer un análisis de aprobación, pago

32 de financiamiento adicional y cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada

33 a partir del punto A.

1 Cabe destacar que este punto es una previsión en caso de que se proceda a la aprobación  
2 del financiamiento adicional. Esta solicitud pertenece únicamente a la ampliación del  
3 contrato administrativo para culminar a las entidades pendientes. O sea, si no sea da el  
4 financiamiento, obviamente ya cuatro meses perdería efecto, pero obviamente sería un  
5 tiempo más corto y un mes más para el cierre técnico financiado por parte nuestra, por parte  
6 de la Administración.

7 Entonces la recomendación realizar un contrato de administración de recursos o realizar el  
8 contrato, por una ampliación de plazo total de seis meses según los plazos recomendados  
9 a continuación. Como les decía, un mes para lo que es el desembolso de liquidación de  
10 garantía, así como la remisión al BANHVI del trámite de financiamiento adicional y cuatro  
11 meses para el análisis de esta posible financiación y el cierre financiero por parte del técnico  
12 y financiero por parte de la entidad autorizada a partir del punto A y un mes más para el  
13 cierre técnico financiero por parte de la Administración. Esa sería la recomendación. Don  
14 Roy, doña Eloísa.

15 **Director Presidente:** Gracias Walter. Don Marcos y luego doña Eloísa.

16 **Director Carazo Campos:** Gracias Roy. Yo tengo una consulta. Primero, la nota de Juan  
17 Diego viene 2 de marzo y el plazo venció el 30 de diciembre. ¿Y cuál es la justificación que  
18 da el Grupo Mutual? Porque aquí no dice nada, nada más dice el oficio firmado por Juan  
19 Diego, jefe de proyectos, y solicitó ampliación de plazo del contrato y nada más. Pero no  
20 dice ¿por qué?, ¿cuál es la justificación que dieron del atraso y por qué piden la ampliación  
21 hasta marzo si se vencía en diciembre?, o sea, no hubo antelación, pero realmente lo que  
22 no veo es la justificación. ¿Qué pasó? No sé qué dice el oficio, porque habla del oficio, pero  
23 me imagino que el oficio tiene que, no sé si hay una justificación válida o me imagino que  
24 sí para que usted lo traiga, pero a mí sí me gustaría saber cuál es la justificación que dio  
25 Grupo Mutual con este montón de ampliaciones que tiene y se llegó a diciembre y no  
26 cumplió y entonces qué justificación hay, uno, para mandar un oficio tan tarde y, dos, para  
27 pedir la ampliación. Entonces eso me gustaría saber qué, cuál es justificación para no  
28 haber cumplido lo que lo que tenía que hacer en esa prórroga y ya se le había dado.  
29 Gracias.

30 **Sra. Solano Navarro:** Okey, con respecto a esto, bueno, hemos tenido varias situaciones,  
31 porque el tema de poder cerrar dos casos de formalización generó mucho problema.  
32 Nosotros, estamos siendo bastante estrictos con lo que es el análisis ahora de que  
33 simplemente no es que me faltan dos formalizaciones y lo estamos haciendo, lo estamos  
34 poniendo como más estricto, poniendo más en el sentido de decirle a la entidad,

1 justificarme bien, porque usted me está diciendo que se está atrasando, entonces, bueno,  
2 se ha venido trabajando, se comenzó a decir, de hecho ya venía lo que era el análisis, se  
3 devolvió porque no habían los suficientes recursos, o sea, simplemente decía necesito la  
4 ampliación, y yo justificarme ¿Por qué usted está diciendo que se atrasó con esto? Se  
5 mandó una nota y las respuestas no eran válidas.

6 Entonces esa solicitud se fue quedando hasta cuando ya comenzaron a corroborar el tema  
7 de que, digamos, los dos casos que se necesitaban formalizar, prácticamente se  
8 desintegró, necesitaron realizar lo que era la firma de los contratos, eh, perdón, la firma de  
9 ya que se disuelve el núcleo familiar y pudimos tener lo que era la respuesta para poderlo  
10 contestar acá, porque ahora sí estamos siendo como más expeditos en esa solicitud y que  
11 ellos sientan la presión de que realmente tienen que justificarlo.

12 Y después en enero, febrero, salió también el tema este de que si querían hacer el caso de  
13 la denuncia del financiamiento adicional por esos casos adicionales entonces comenzó a  
14 hacerse el análisis porque ya se había rechazado por parte de la entidad, entonces a este  
15 momento se pidió una actualización y por eso se está entregando hasta el día de hoy.

16 **Director Carazo Campos:** A mí sí me gustaría pedirles que saquemos un comunicado y  
17 decirles hasta cuándo vamos a seguir permitiendo que nos manden a destiempo las  
18 solicitudes, yo creo que es importante que le mandemos un mensaje a las entidades con  
19 este tema, porque yo creo que ya es bastante. ¿Iniciamos otro año, el año pasado lo  
20 hablamos muchas veces, dijimos que le íbamos a decir y yo creo que es importante  
21 mandarles ya un comunicado y decirles mire señores, no vamos a permitirles más y, yo no  
22 sé, y buscar legalmente qué se puede hacer, porque el tema que siempre nos dicen es que  
23 si no se les amplía el contrato no se cierra, que no se puede pagar y que no sé qué y todo  
24 lo demás, yo todo eso ya me lo conozco, pero tenemos que buscar una solución porque  
25 vamos a seguir el resto de la historia con esto.

26 Entonces yo sí le pediría a la Gerencia, a don Dagoberto y a los compañeros de Legal, ver  
27 qué se puede hacer con el tema de los contratos, que tenemos que verlo. Creo que los  
28 contratos podemos meter una cláusula que diga, mire, si usted no cumple va a tener que  
29 asumir todo lo que tiene que asumir como entidad y demás, que es un tema que, que tengo  
30 ahí, que hay que retomar Dagoberto con el tema de los contratos, pero no sé Ericka, creo  
31 que hay que buscar alguna solución legal y técnica y todo para que esto cortarlo de raíz  
32 porque es mucho, imagínate dos meses después y como dice Gabriela, solo manda ahí,  
33 deme ampliación, deme ampliación y por eso los pleitos duran aquí cinco o seis años y en

1 esas ampliaciones creo yo, compañeros, no sé, alguno que piense diferente, pero sí buscar  
2 alguna solución para mandarle ya un cierre a esto y que no siga pasando. Muchas gracias.

3 **Director Presidente:** Walter. Sobre el tema.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, don Marcos. Precisamente en días anteriores hemos tenido ya  
5 reuniones por varios temas, del tema más del desligue, de segundo piso, primer piso, pues  
6 es que yo soy muy vehemente en que nosotros somos segundo piso y precisamente eso  
7 es uno de los temas que se tocan. Inclusive parece que hay, ya Gabriela está detrás de  
8 eso, ya había un comunicado que las entidades tienen que presentar ampliación de plazo  
9 tres meses antes incluso.

10 **Director Carazo Campos:** Claro.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Entonces, estamos buscando ese comunicado, si no lo volvemos a  
12 comunicar. Pero es parte de lo estamos haciendo, esto, los contratos, lo del manejo de  
13 garantías y otras cosas más que ya tenemos que irnos desligando definitivamente.

14 **Director Carazo Campos:** Sí.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Pero para eficiencia y estamos totalmente de acuerdo, estamos  
16 buscando esa posibilidad para que aquí nos vengán siempre contrato vencido en diciembre  
17 y hasta ahora lo estamos analizando, tres meses antes tienen que empezar a pedir y hacer  
18 la gestión.

19 **Director Carazo Campos:** Claro, muchas gracias.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Precisamente yo con ese tema, por si acaso no aparece el  
21 comunicado, mandémoslo. Mandemos siempre un recordatorio, porque siempre es  
22 importante, porque se ve que está, hay algunas entidades que no lo han entendido. Algo  
23 está sucediendo, pero sí me parece importante a los gerentes, la persona que realmente  
24 puede bajar la discusión, porque cuando manda uno que es responsable al final de cuentas  
25 los jefes no se enteran con copia a ellos me parece importante esto. Ahora, yo había  
26 entendido que o entendí mal que este tipo de asuntos no iban a venir más a Junta o yo  
27 entendí mal Dagoberto.

28 **Sr. Hidalgo Cortes:** Sí.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces me llamó la atención que lo estén trayendo.

30 **Sr. Hidalgo Cortes:** Lo que pasa es que tienen un financiamiento.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** No, perdón si quieren termino todas las preguntas y seguimos  
32 de una vez. Veán, digamos eso pensé yo, por lo que hemos hablado, se está pensando en  
33 la posibilidad de un crédito adicional dependiendo de lo que el señor proponga, pero  
34 también quería recordar que este proyecto, porque este señor Leandro me suena como

1 original desde el proyecto. O sea, no entiendo esto, ¿qué tipo de proyecto fue este, que el  
2 señor nada más hizo la construcción y no tuvo nada que ver con la parte de diseños y  
3 estudios y todo eso? ¿O sea, que fue o qué pasó?, porque por qué ahora nos viene  
4 hablando de un adicional si a él le tocó la construcción. Es que nunca he visto que le demos  
5 la construcción, a uno de los diseños y a otro de la construcción, siempre se le abona a una  
6 sola instancia y la contrata a un constructor. Y si lo contrató alguien, pues no es una  
7 responsabilidad con quien originalmente nosotros le dimos el contrato o le dimos la  
8 aprobación.

9 Y lo otro es que cómo vamos a volver una garantía si, y ahí me imagino que es un tema  
10 legal, claro, cómo vamos a una devolver una garantía si la posibilidad de que demos un  
11 crédito adicional no tenemos que esperar a ver si lo vamos a aprobar y seguir rigiendo la  
12 garantía o la garantía tiene una fecha y tenemos que renovar esa garantía, o sea, que me  
13 explicaron un poquito esa esa parte para entender el tema de garantías y cómo se manejan  
14 en estos casos. Quizás me imagino que Ericka ahí podría decirnos algo, sería eso. Gracias.

15 **Director Presidente:** Las dos consultas de doña Eloísa. El rol del constructor y el tema de  
16 la garantía.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Los adicionales no los vemos porque todavía no han venido.  
18 Así que no vamos a hablar.

19 **Director Presidente:** Dagoberto.

20 **Sr. Hidalgo Cortes:** A eso íbamos. Voy por partes, bueno, vamos a ver, lo de los  
21 adicionales hay que analizarlo. Todavía no ha entrado, ni siquiera entrado.

22 Hubo una reunión, que hubo ya con el señor y bueno, hay que analizarlo sí en principio  
23 tenemos una posición, pero hasta que no se presente. No, la vamos a emitir, pero eso lo  
24 veremos en su momento. Mariella nada más me corrige acá la liquidación de garantías es  
25 porque ya transcurrido el plazo correspondiente, en término de planta de tratamiento,  
26 infraestructura por el otro y viviendas.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, así es.

28 **Sr. Hidalgo Cortes:** Eso es lo que tenemos que liquidar, o es una garantía, doña Eloísa,  
29 por financiamiento o por, obras nuevas. En realidad, es porque ya transcurrió el plazo  
30 máximo establecido para devolver las retenciones del 5% de cada uno de los desembolsos  
31 después de que se construye la infraestructura, las viviendas y la planta, cuando aplican,  
32 entiendo que es eso, es decir, que si damos un financiamiento adicional pues no tendría,  
33 digamos contractualmente ninguna relación con esto y no podríamos seguirlo reteniendo,  
34 porque ya llegamos al punto donde hay que devolverlo.

1 Y en relación al tema del diseño por un lado y la construcción, este proyecto es muy  
2 particular, el terreno era de la hacienda de Juan Viñas y los diseños originalmente ellos los  
3 hicieron con unos consultores, con una empresa y posteriormente para la construcción se  
4 contrató a este desarrollador de las obras y las viviendas.

5 Es un tema que claramente se escapa de nosotros, pero esa es la razón por la cual  
6 tenemos, dos figuras. El terreno fue aportado por la hacienda para atender a trabajadores  
7 de la misma. Entonces esa es la razón por la cual hay diferencia, originalmente el proyecto  
8 lo iba a hacer quien lo diseñó, hasta donde yo entiendo por los antecedentes, pero pues no  
9 era una empresa que tuviera los atestados, la experiencia y la capacidad para llevar a cabo  
10 el proyecto, entonces recurrieron a esta empresa.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Y es que me suena ese nombre montones en la Junta se aprobó  
12 que fuera Leandro y no como consultor, sino como responsable del proyecto.

13 **Sr. Hidalgo Cortes:** Así se aprobó en su oportunidad y lo llevó a cabo.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, gracias.

15 **Sr. Hidalgo Cortes:** Con gusto.

16 **Sra. Masís Calderón:** Ya don Dagoberto se refirió, efectivamente eso doña Eloísa  
17 inicialmente era porque el desarrollador iba a ser la Asociación de Empleados de Juan  
18 Viñas, entonces aquí hubo una discrepancia criterio en algún momento en la Junta, por una  
19 recomendación también de la Asesoría Legal, que se había dicho que la empresa no podía  
20 ser que la asociación no podía ser la desarrolladora, por cuanto eran los mismos afiliados  
21 los beneficiarios y que entonces ellos se iban a beneficiar también doblemente la  
22 construcción y demás, entonces este constructor entró posteriormente, ahora en las últimas  
23 reuniones que tuvimos con el señor, él de hecho está, tiene un proceso judicial interpuesto  
24 en contra de la empresa que hizo los diseños, porque él dice que igual el no hizo el diseño  
25 y cuando él llega a hacer la construcción de las viviendas, lo que me parece es que todavía  
26 lo jueves de la semana pasada conversé con él, dice que esos terrenos son terriblemente  
27 malos y que para poder construir tuvo que hacer.

28 Lo digo en términos cristianos, un relleno, digamos, algo así y que entonces le tuvo que  
29 invertir un montón de material y hacer, o sea cambiar el diseño considerablemente.

30 En cuanto a lo que era el suelo, y que entonces, de hecho, el ingeniero de acá Neftalí, le  
31 había aprobado algunas variaciones en el precio, por esos trabajos adicionales que tuvo  
32 que hacer.

33 Entonces ahora, lo que él está solicitando es que se le reconozcan esas mejoras, que él  
34 tiene claro, igual él dice yo tengo claro que el BANHVI aprobó eso, pero yo realmente he

1 hecho un trabajo sumamente bueno. A mí me gustaría dice que vayan a ver el proyecto  
2 como quedó y de verdad que, el terreno estaba muy fácil, tuvo que hacer muchos cambios  
3 y entonces lo que él está pidiendo ahorita es que se le reconozca eso que él tuvo que invertir  
4 de más. Tiene claro también que eso es un asunto de responsabilidad de la empresa  
5 diseñadora, y que él tiene un proceso judicial contra la empresa por eso.

6 **Director Presidente:** Bueno, habrá que verlo cuando llegue. Doña Eloísa.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Si este no es que me llama la atención lo que acabo de decir,  
8 de hecho, que lo último está bien, pero a mí me llama la atención que aquí no se haya  
9 permitido que una asociación sea la desarrolladora del proyecto y la ley es clarísima donde  
10 dice que el artículo 59 se aplica a precarios, en licencias, etcétera y que las instancias  
11 organizadas como cooperativas, asociaciones y todo pueden presentar su proyecto. No te  
12 entiendo. ¿Cómo fue que no lo reconoció? Porque no puede ser desarrolladora una  
13 asociación de vivienda, una cooperativa.

14 **Sra. Masís Calderón:** Es que en ese momento me parece que el análisis que lo que se  
15 indicó fue que los beneficiarios, o sea la asociación, estaba compuesta por los mismos  
16 beneficiarios y ellos entonces iban a tener el beneficio del pago del terreno, creo que era  
17 algo del pago del terreno y la construcción, ahorita no recuerdo porque tendría que volver  
18 a revisar, pero el tema fue porque sí hubo un conflicto ahí entre que era la asociación y  
19 demás, de hecho, ese terreno la aprobación, se atrasó un poco porque cambiaron, se dieron  
20 varios criterios hasta que finalmente se aprobó con esta constructora.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, lo que pasa voy a ser infidente, pero no me consta, pero  
22 hasta donde yo sé, la Asesoría Legal anterior, estaba en contra de que los grupos y las  
23 naciones, los grupos organizados, etcétera, presentaran proyectos, lo cual es permitido en  
24 la ley y, ante una visión de la asesoría en ese momento, se decidió que los grupos  
25 organizados no podían presentar proyectos que tienen que ser desarrolladores.

26 Y a mí sí me gustaría que, si eso está aquí establecido en algún lado, que me parece que,  
27 si Ericka revisáramos eso, porque eso es ilegal.

28 Lo correcto es que los grupos organizados pueden presentar sus proyectos acompañados  
29 de un constructor. Pero claro que pueden recibir, como comprar una finca y todo el asunto  
30 como cualquier desarrollador.

31 Es más, la ley nace precisamente para beneficiar a todos esos grupos organizados. Y así,  
32 empezó este sistema, donde todos los primeros años, hasta el 98, que se cambió la  
33 normativa para beneficiar los desarrollos por parte de los desarrolladores.



1 Entonces, yo creo que tenemos que revisar muy bien eso, porque estaremos totalmente en  
2 contra de la ley y actualmente lo estaríamos, y yo creo que en general a los grupos  
3 organizados y todo se le ha indicado cuando venga búsquese un consultor para que le haga  
4 el proyecto y en realidad eso no es necesario.

5 O sea, venga con su desarrollador para que presente su proyecto, pero eso realmente la  
6 ley permite que ellos lleguen directamente. Tienen proyectos maravillosos, las cooperativas  
7 y otras instancias, así que yo si quiero entrar a revisar eso.

8 **Director Presidente:** Dagoberto.

9 **Sr. Hidalgo Cortes:** No, podemos revisarlo con mucho gusto doña Eloísa. Tal vez hay que,  
10 es que aquí estamos mezclando dos cosas, uno es quien postula el proyecto, quien actúa  
11 como desarrollador, quien actúa como constructor, quien actúa como propietario.

12 Digamos que todo eso tiene una connotación diferente, por ejemplo, yo no visualizo a una  
13 asociación que claramente no se dedica a esto, haciendo y deshaciendo proyectos. Eso  
14 tiene que ir acompañado, este caso concreto era así y ya recuerdo la asociación quería  
15 llegar directa, ellos como asociación, entonces se mezclan otras cosas y es la capacidad  
16 empresarial, experiencia y capacidad instalada, garantías, son muchos temas que en su  
17 momento hicieron que la entidad en conjunto con ellos optara por otro lado, no fue el Banco,  
18 seguramente en algún momento el tema se conversó, pero bueno, en cada caso hay que  
19 analizarlo en concreto.

20 Lo que sí no podemos limitar es que eventualmente una asociación, y eso es lo que dice la  
21 ley, pueda promover un proyecto de vivienda que es diferente, que lo pueda construir y creo  
22 que aquí el tema iba un poco por lo segundo y eventualmente si la asociación era dueña  
23 del terreno de la hacienda y vamos a beneficiar a sus empleados, yo eso no le veo nada de  
24 malo, absolutamente nada malo, porque entonces tampoco hubiéramos acreditado como  
25 entidades autorizadas a las asociaciones de empleados y tenemos porque se supone que  
26 la naturaleza, el fin y lo que perseguimos es que puedan ayudar a sus asociados. Es la  
27 misma extensión eso no tiene nada de ilegal. Ya cada caso habrá que revisarlo.

28 Lo otro es la existencia de criterios muy particulares que hagan referencia al tema de posible  
29 conflicto, pero en este caso yo no veo ninguno, no le vería inconveniente si en el futuro se  
30 presenta uno similar, pero claro está, tenemos que revisar la capacidad de quien postule y  
31 en el rol que postule. Podemos chequearlo bien, repasar a ver si tenemos algún criterio por  
32 ahí que nos esté complicando, para aclararlo, como usted bien dice doña Eloísa, yo creo  
33 que es válido.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, nada más. Yo quiero separar los dos temas, una cosa es  
2 este tema, este proyecto, obviamente, para que nos quede bien claro y qué es lo que pasó.  
3 Pero a la hora de pedirlo a la Administración Ericka nos da una información que si me  
4 parece que no es correcta en el sentido de lo que sucedió o lo que se tomó la decisión es  
5 todo. Yo considero que una asociación perfectamente puede ser la desarrolladora, no la  
6 constructora.

7 Nosotros vemos muchísimos desarrolladores que entran, presenta el proyecto y otro  
8 construye, pero muchísimos de los que aprobamos aquí construye otro. No, ellos no tienen  
9 un equipo de construcción ni nada, son desarrolladores que contratan quienes construye.  
10 Entonces acordémonos que son cooperativas, asociaciones de vivienda, asociaciones,  
11 todas esas, pues son gente con una estructura y una lógica, etcétera y lo digo por  
12 experiencia propia de muchos años donde eso lo hacíamos de hecho en donde trabajaba  
13 yo, éramos la constructora que venía con la con la asociación y así empezó todo y así se  
14 fueron muchos años. Pero, bueno, sí quisiera que ese tema lo toquemos, me gustaría  
15 trabajar un poco con ustedes para que lo retomemos un poco este y demos un poco de  
16 vida al origen de la ley.

17 **Director Presidente:** Okey. Perfecto, muchas gracias. Bueno, lo que corresponde es poner  
18 a votación esta recomendación que es la ampliación seis meses del contrato de  
19 administración de este proyecto. Don Guillermo.

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

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

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

23 **Directora Grillo Esparza:** Aprobado en firme.

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

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

26 **Director Presidente:** Muy amables a todos y a todas.

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

29 \*\*\*\*\*

30

31 **6° Solicitud de reasignación de saldos y ampliación al plazo del contrato de**  
32 **administración de recursos del proyecto Parque Corina Rodríguez 1986**

33

1 **Director Presidente:** Punto seis, reasignación de saldos y ampliación al plazo del contrato  
2 de administración de recursos del proyecto Parque Corina Rodríguez.  
3 [Se incorpora a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del  
4 Departamento Técnico]

5 **Sra. Salas Rodríguez:** Buenas noches sí. El Parque Corina Rodríguez, 1986 es un  
6 proyecto de bono colectivo ubicado en San Felipe, Alajuelita. La empresa constructora es  
7 el consorcio REICO NAGIL MCA y la empresa autorizada es el INVU. El proyecto ya se  
8 encuentra completamente construido, un financiamiento total de ¢956.361.712 colones con  
9 06 céntimos. El contrato se nos venció el 10 de febrero del 2023.

10 Como antecedentes tenemos que se gestionó mediante el concurso de licitación para  
11 diseño, tramitación y construcción en el año 2020.

12 En diciembre se aprobó mediante el acuerdo 3 la no objeción con un plazo original de al 6  
13 de julio del 2022 para el diseño y la tramitación a noviembre del 2022, para la construcción  
14 de las obras y el 10 de febrero del 2023 para el cierre técnico y financiero.

15 El BANHVI envió a la Dirección FOSUVI varios oficios por medio de los cuales solicita la  
16 revisión y tramitación de una ampliación de plazo para la fase de cierre del proyecto y una  
17 reasignación de saldos para realizar pruebas. Bueno, para poder financiar las pruebas de  
18 laboratorio que ya se ejecutaron y realizar una previsión para los ajustes por aumento de  
19 precios que están ya en trámite en el Departamento Técnico.

20 La solicitud de ajuste de precios en trámite, como les decía, se encuentra ya en el IDT y  
21 asciende a un monto de 209 millones de forma preliminar, la solicitud remitida el 13 de  
22 marzo por el INVU. ¿Qué es lo que nos queda pendiente? Tenemos, bueno, la reasignación  
23 de saldos para el pago de estas pruebas de laboratorio y dejar una reserva para ajuste de  
24 precios.

25 Evidentemente la ampliación del plazo para poder realizar los desembolsos de todas estas  
26 solicitudes. Realizar el trámite de ese desembolso de las pruebas de impresión y lo de los  
27 reajustes de precios y elaborar el cierre técnico y financiero del proyecto. Entonces la  
28 solicitud sería tres meses para la revisión de ajuste de precios, gestión del financiamiento  
29 y pagos asociados, dos meses para la entrega al cierre técnico y financiero y dos meses  
30 más para el cierre técnico a lo interno del Banco. Con respecto a la solicitud de reasignación  
31 de saldos, el proyecto cuenta con un saldo disponible debido a que se estimó un  
32 presupuesto con el 13% del IVA. Evidentemente impuestos que no fueron requeridos.  
33 Entonces tenemos una reasignación para el pago de pruebas de laboratorio que fueron ya

1 ejecutadas por ₡3.525.557 colones con 51 céntimos y una previsión de ₡122.187.223  
2 colones con 65, para lo que es el aumento de precios.

3 Como les decimos, este aumento de precios todavía está en revisión, preliminarmente son  
4 200 millones de colones, entonces eventualmente tendremos que venir si por ahí anda el  
5 costo después de nuestra revisión y se mantiene, tendríamos que venir a junta con un  
6 financiamiento adicional para esa diferencia, pero ya tendríamos en reserva estos 122  
7 millones.

8 Por lo tanto, entonces la reasignación de saldos completa sería de ₡125.712.781 colones  
9 con 16 céntimos.

10 La recomendación entonces sería ampliar el plazo por tres meses posteriores a la firma del  
11 contrato para la tramitación y pago de las pruebas de laboratorio y ajustes de precios.  
12 Verdad que aquí estamos también incluyendo nuestro trámite de este análisis completo y  
13 si tenemos que venir a Junta, venir a Junta sin necesidad de volver a ampliar el plazo. Por  
14 eso es también esos tres meses y que de chance para que ellos hagan los desembolsos y  
15 nosotros podemos tramitar y posteriormente ampliar el plazo de dos meses, para la entrega  
16 del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada y dos meses adicionales  
17 para el cierre técnico de la Dirección y evidentemente aprobar la reasignación de saldos de  
18 ₡125.712.781 con 16 céntimos de acuerdo con ese desglose.

19 **Director Presidente:** Muchas gracias Mariella. Aquí estamos pasando, digamos, que  
20 platas de una línea a otra.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, así es.

22 **Director Presidente:** Okey, listo. ¿Algún comentario? Doña Eloísa adelante, por favor.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo me pregunto, ¿por qué este tipo de cosas no pueden ser  
24 aprobadas, o sea, planteadas y aprobadas en principio por la gerencia e informadas a la  
25 Junta?, ya que estamos hablando de reasignación, el monto ya está aprobado para efectos  
26 del proyecto. Lo único es que lo estamos moviendo de un lado para otro, etcétera, pero  
27 como monto es el mismo. Me gustaría saber ¿por qué no? como monto total está aprobado.  
28 Eso podría ser Erika no sé, me pareciera que debemos de analizar si en estos casos, así  
29 como en las ampliaciones de plazos y estas cosas no, donde ya las cosas están aprobadas  
30 y realmente en realidad la aprobación no implica más recursos, si este tipo de cosas se  
31 puede aprobar la diferencia, e informarnos, obviamente.

32 **Sra. Masís Calderón:** Sí, de hecho, en la gira lo comentamos y estuvimos hablando del  
33 tema de que, bueno, por reserva de ley, la ley es clara y precisa en decir que todo lo

1 correspondiente al contrato principal, relacionado al principal, tiene que ser aprobado por la  
2 Junta.

3 Sin embargo, la propuesta de MIVAH es que incluyamos un acuerdo, que tomemos un  
4 acuerdo de que para lo que está vigente, para lo que la Junta autoriza a la Administración  
5 ampliar o modificar los contratos, los que ya están vigentes en cuáles situaciones como  
6 estas que si es para una reasignación de saldos como dicen ustedes que no estamos  
7 incrementando el monto, nada más estamos trasladando de una línea para otra.

8 Entonces en eso, no habría problema, igual en cuanto a las ampliaciones del plazo del  
9 contrato administrativo, pero lo que le estábamos proponiendo lo nuevo, lo que se apruebe  
10 nuevo venga incluido en la en la solicitud para que quede aprobado sin el acuerdo de Junta,  
11 y lo que está vigente, tomemos un acuerdo general para todos los proyectos que están  
12 vigentes y para específicamente en qué temas como esta reasignación de saldos o  
13 ampliación hasta por cierto plazo o cierto tiempo, pero si yo le dije cuando, lo hablamos con  
14 don Walter y la propuesta es que venga ya para ahora la propuesta en los nuevos casos y  
15 si no también la propuesta para tomar un acuerdo general para los que está en ejecución.

16 **Director Presidente:** Okey. Muchas gracias, Ericka. ¿Algún otro comentario compañeros  
17 y compañeras?. Bueno, de no ser así, entonces toca poner a votación estos dos puntos que  
18 es la ampliación del contrato de administración, tal como nos explicó la administración y la  
19 reasignación de saldos presentada minutos antes. Don Guillermo.

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

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

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

23 **Directora Grillo Esparza:** Aprobado en firme.

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

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

26 **Director Presidente:** Pasamos entonces al punto siete. Buenas noches.

27 **Sra. Masís Calderón:** Muchas gracias.

28 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se  
29 anexa a la presente acta y se retiran de la sesión las funcionarias Solano Navarro y Segura  
30 Fernández]

31 \*\*\*\*\*

32

33 **7° Informe sobre la gestión del FOSUVI, con corte al 31/01/2023 y 28/02/2023**

34

1 El punto siguiente, que es el informe de gestión de FOSUVI, con corte al 28 de febrero de  
2 este año. Bueno.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** El informe de gestión de FOSUVI con corte al 28 de febrero.

4 Los datos que vienen aquí inclusive van a reiterarse mucho de la presentación que hice yo  
5 de los proyectos del esperados del 2023, entonces, tal vez está en otro formato, pero  
6 básicamente los datos son similares. Por ejemplo, en casos formalizados por estrato  
7 tenemos 896 casos para un total de ¢7.606.900.000 colones a la fecha del 28 de febrero,  
8 también tenemos en casos formalizados por estrato, pero pro-bonos artículo 59, tenemos  
9 339 casos para un total de ¢9.237.955.298,40 céntimos. Y luego también tenemos, casos  
10 formalizados por 1235 para un total de ¢16.844.000.855.

11 **Director Presidente:** Walter te podés devolver un segundito. Okey, listo. Gracias.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** El cuarto, casos por categoría de pobreza INEC, entonces tenemos  
13 categoría de pobreza extrema 209 casos, pobreza 156, no pobreza 190, para un total de  
14 555 y una inversión de ¢5.867.000.000.

15 Y aquí viene también ya lo que es el desglose, los mismos casos, pero ya formalizados  
16 según propósito. Tenemos el de lote y construcción 413 casos, tenemos de construcción  
17 únicamente 669 y vivienda existente 668, bonos RAM 56, bonos de segunda planta 29 y lo  
18 que es compra de roca y muros de contención cero. Entonces tenemos ahí los cinco casos  
19 por inflación de 6844.

20 Casos organizados por género, pues tenemos en su gran mayoría pueden ver femenino  
21 son 764 casos, el no binario, perdón, seis casos, en masculino 465 casos.

22 Bonos formalizados por rango de edad de 18 a 35 casos tenemos 707 casos de 36 a 65,  
23 443 y a lo que es adulto mayor son 85 casos y casos de maestro no se ha dado ningún  
24 bono.

25 Bueno, vamos aquí ya lo en sí, que son los bonos emitidos por mes, en el mes de enero,  
26 hemos emitido 428 casos y en febrero 856 casos para un total de 1284 un monto de  
27 12.299,74.

28 Bonos emitidos del programa RAM tenemos 64 con una inversión de ¢536.198.000.

29 Y por acá tenemos esta tabla, como les digo, esta tabla es una repetición prácticamente de  
30 la presentación que hicimos de los proyectos hace un par de semanas, si no me equivoco,  
31 falta que aquí está en forma de tabla, tenemos los proyectos de Corales Bambú, San Diego  
32 al Aire Libre, Eco Potrerillos, que era el que estamos viendo hoy, Lomas del Convento que  
33 fue rechazado igual que Alto Viejo, solamente que Lomas del Convento fue rechazado  
34 definitivamente, Alto Viejo y Alta Luz, fueron devueltos para subsanas, que son los dos

1 proyectos que se llamó a la entidad, se llamó al desarrollador y se les expuso las razones  
2 por las cuales se está devolviendo y estamos con los casos de Isla Chira e Isla Venado que  
3 ya don Dagoberto como mi persona tuvimos el chance de ir a una visita y aclarar ciertas  
4 dudas; Alto Chirripó que fue el que ya se aprobó recientemente, Cerro Verde que está en  
5 observaciones está en el INVU que hay uno detalles, incluso ya la Municipalidad de Paraíso  
6 nos citó para después de Semana Santa a ir a hacer eso, a rendir un informe ya lo estamos  
7 preparando, y don Fernando de Matina.

8 De aquí, como ustedes pueden ver, si se logra, aprobar todos estos proyectos, estaríamos  
9 hablando de 450 soluciones y un monto total de ¢15.093.000.000.

10 Tenemos que acordar que el monto que tenemos para proyecto artículo 59 ronda los 25 mil  
11 millones, esos 15 mil millones o los 25.000 le quitamos esos 15 mil millones y lo que han  
12 sido financiamientos adicionales nos está quedando apenas en 9 mil millones en disponible  
13 para recibir y como les había mostrado en la presentación anterior, en entidades hay  
14 alrededor de 54 mil millones de posibles inversiones, verdad para lo que son proyectos  
15 artículo 59 y tendríamos nada más disponible 9 mil millones en este momento.

16 Aquí, estos son los casos artículo 59 individuales. Por entidad como ustedes pueden ver,  
17 la gran mayoría son MUCAP, Grupo Mutual va de segundo lugar, después COOPENAE y  
18 en total son 68 casos. Ustedes pueden ver ahí, que hay entidades que no han presentado,  
19 bueno, no es su estilo, presentar tal vez casos individuales artículo 59.

20 Otros, como ustedes vieron en la sesión anterior, que han sido devueltos por diferentes  
21 temas que tienen que subsanar, pero los que han logrado, capitalizar más casos han sido  
22 las dos mutuales tanto MUCAP como Grupo Mutual.

23 Y, por último, vea les voy a ser sincero esta tabla no genera valor la estoy poniendo porque  
24 así es como ha estado el formato actual de lo que son informes FOSUVI, pero ya estamos  
25 trabajando en eso, hoy tuvimos una reunión de la mañana precisamente repasando estos  
26 temas y deseo realmente darles a ustedes datos para toma de decisiones, no un dato donde  
27 estamos aquí nada más concertando que cada mes nos están depositando  
28 ¢8.041.000.000, que es el doceavo del presupuesto eso no genera valor para ustedes como  
29 directores de esta Junta, entonces ya para el de marzo ya va a venir similar a este, tal vez  
30 si me dan el chance y yo les voy a proponer un nuevo formato de presentación y forma  
31 tanto en el texto ya el informe como tal, como la presentación para a partir del mes de abril,  
32 ya cuando tengamos el de abril vamos a hacer un cambio. Vamos a trabajarlo para que sea  
33 algo más de valor.

1 Pero realmente así es como estaríamos terminando con esta tabla de informe mensual de  
2 recursos FOSUVI, ¿qué es lo que estamos haciendo aquí? Nada más, es documentando  
3 los ingresos que estamos teniendo mensualmente. Pero como les digo, ahí vamos a  
4 trabajarlo, inclusive con Guillermo hemos estado hablando unas conversaciones para ver  
5 de qué manera podemos brindarles unos datos más atractivos y toma de decisiones. Eso  
6 sería el informe estándar.

7 **Director Presidente:** Muchas gracias, Walter Algún comentario, don Guillermo, doña  
8 Eloísa. Don Guillermo.

9 **Director Alvarado Herrera:** Yo quiero ir Walter al segundo cuadro, que es la emisión de  
10 bonos.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ese.

12 **Director Alvarado Herrera:** No antes. Perdón. Ahí, espérese para ver. No antes, ahí,  
13 emitidos. Ah no están los emitidos. perdón Walter.

14 **Sra. Salas Rodriguez:** Ahí, están los emitidos.

15 **Director Alvarado Herrera:** No, no, emitidos por estrato perdón.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** No lo tenemos.

17 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a hacer el comentario nada más para que lo revise  
18 con el tema de los formalizados por estrato, entonces. Comprendo que en los formalizados  
19 venimos con financiamientos de periodos anteriores, no precisamente los registrados entre  
20 enero y febrero, pero estaba viendo Walter nada más que de la totalidad de 1235, digamos  
21 que 800 corresponden al estrato 1 y 1.5, de ahí que al final digamos que el resto estarían  
22 en los estratos del 2 al 6 y me preocupa nada más que la mayoría de esto fuera de ingresos  
23 medios, creí que eran bonos.

24 No, el señalamiento lo hago porque siempre hemos tratado de tener equilibrios con respecto  
25 a la utilización de los bonos ordinarios, debido al resto de solicitudes de bono ordinario.  
26 Entonces nada más quisiera Walter que mañana por el nivel de formalización del estrato  
27 dos al seis, pudieras revisar cómo andamos en los bonos emitidos, a fin de que el equilibrio  
28 entre ingresos medios y el resto de los programas de bono ordinario, no se estén disparando  
29 más hacia ingresos medios y comprendo que es un interés de las entidades prestar y tal  
30 vez ahora que ya se incorporó don Dagoberto.

31 Lastimosamente no tenemos casos emitidos de enero y febrero, pero en el formalizados  
32 me llamó la atención Dagoberto que del estrato dos al seis hay una proporción muy elevada  
33 a los 1.235 y la observación que hago es ver cómo andamos con el equilibrio de bonos,  
34 ingresos medios versus el resto de los programas de bono ordinario.



1 Comprendo que esto viene de periodos anteriores, esperemos que los equilibrios los  
2 sigamos teniendo y que no al final, las entidades estén dirigiendo la mayoría de bono  
3 ordinario de ingresos medios. No sé si me expliqué.

4 **Sr. Hidalgo Cortes:** Totalmente.

5 **Director Alvarado Herrera:** Quedo claro.

6 **Sr. Hidalgo Cortes:** En el orden del 20%, 18% nos hemos mantenido.

7 **Director Alvarado Herrera:** Así es. Ese ha sido el equilibrio y los porcentajes. Así que les  
8 rogaría, ojalá mañana o en el transcurso de la semana vean el cuadro de bonos emitidos  
9 para ver que no nos estemos, pasando de ese porcentaje de equilibrio. Gracias.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias don Guillermo.

11 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más, varias cosas, pero no entiendo el equilibrio de,  
13 tenemos un porcentaje para bono clase media, lo que llamamos clase media. Para entender  
14 ese 20%.

15 **Sr. Hidalgo Cortes:** Si, esa ha sido doña Eloísa, el promedio que desde que se creó el  
16 programa hemos destinado a clase media, es decir, aquellos casos donde el monto de  
17 crédito supera el bono familiar de vivienda, no es un porcentaje, digamos, establecido por  
18 ley o por norma. Ha sido un poco, digamos, el promedio que se ha tenido y también lo que  
19 hemos intentado en aras de no trasladar muchos recursos a este programa, en detrimento  
20 de los más necesitados.

21 Entonces es un equilibrio que a nivel de la Administración hemos tratado de mantener. Si  
22 lo dejamos todo en el estrato uno y medio tenemos unas reacciones, si, mandamos mucho  
23 a la clase media y bono de crédito tenemos otras, entonces hemos intentado andar por ahí.  
24 Y eso se regula este en conversaciones que vamos teniendo con las entidades. Pero no es  
25 que hemos tomado un acuerdo de decir no se pase, no hemos tomado eso.

26 Ha sido una decisión nada más administrativa, en aras de distribuir lo más razonablemente  
27 posible la participación de los recursos FOSUVI en los distintos estratos.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Voy a hacer un comentario de eso, pero primero voy hacer unas  
29 preguntas. Este, Walter ahí estaba viendo, que son 68 casos de artículo 59 en análisis y  
30 con análisis de control, es que me parecen tan pocos. ¿Qué es lo que está pasando  
31 entonces en las entidades? Cuáles, no me acuerdo, la memoria, yo recuerdo que usted nos  
32 había hecho alguna, luego nos había hablado al respecto. ¿Cuántos casos tienen las  
33 entidades que recuerdo mandaban una cantidad muy importante de casos artículo 59 para  
34 su aprobación mensualmente? ¿Nos puede decir qué pasa y cuántos casos tienen las

1 entidades de artículo 59 ellas que no han mandado y por qué? ¿Qué análisis puede uno  
2 hacer para que sean tan pocos los que estén en este momento aquí?

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vea doña Eloísa, si gracias. Ahorita el dato exacto no lo tengo que  
4 eso, lo hemos visto en la presentación anterior, cuando Yoi vino aquí a exponer. Pero sí,  
5 son bastantes, yo creo que estamos hablando de 600 y resto de casos verdad. Y se han  
6 devuelto muchos, digamos por semana, están devolviendo muchos, apenas están este  
7 pasando, digamos, las pruebas nuestras de calidad, cinco casos, ocho casos, que hemos  
8 estado al goteo, pero precisamente la exposición anterior, yo le pedí a Yoique me preparara  
9 en detalle no solamente lo que iban a presentar acá, sino también lo que se ha rechazado  
10 y los motivos por los cuales se están rechazando.

11 Entonces estamos en ese proceso ya como yo les había comentado a ustedes, es que  
12 nosotros vamos a hacer un comunicado a las entidades y vamos a hacer una reunión con  
13 ellos para mostrarles precisamente estos datos que están preocupando de tanto rechazo  
14 que está dando por diferentes circunstancias que son bastantes y no son leves, son de peso  
15 a la hora de tomar la decisión de devolverles el expediente.

16 Hay una gestión de calidad que tal vez no se está cumpliendo o las entidades no están  
17 acostumbradas a enviarlo con esa gestión de calidad aquí al Banco.

18 Entonces, nosotros parte de las cosas que estamos haciendo precisamente es eso,  
19 estamos trabajando para que las entidades logren mandar ya el documento como tiene que  
20 ser, para que las situaciones sean más expeditas.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Puede ser que el criterio de calidad aquí en el Banco haya  
22 cambiado. Entonces porque el Banco anterior yo no digo si está bien o mal, no voy a decir  
23 nada eso. Pero si anteriormente pasaban muchos más expedientes por mes y hoy en día  
24 estamos este devolviendo porque a nuestro criterio la calidad no es correcta.

25 Quiere decir que anteriormente se permitían pasar cosas que hoy en día no se permiten,  
26 me parece que es muy probable, porque ha cambiado la línea, lo cual no tengo ningún  
27 problema.

28 Pero, sí lo que me preocupa es que con ese tema bueno dos cosas. Una, que las entidades  
29 no estén enteradas ya sobre todo los niveles superiores que son los que toman las  
30 acciones.

31 Y yo diría de aquellas entidades que, creo que eran como cuatro las que vi la vez pasada  
32 que le habíamos devuelto, sobre todo las que más producen, porque no es como todas que  
33 hay que reunirse, si en este momento nos urge más las que aparezcan, supongo yo, que  
34 más producen, para que ellos mejoren.

1 Yo estoy segura de que usted les manda esos asuntos a los gerentes de MUCAP, del  
2 GRUPO MUTUAL, por no decir de COOPENAE se van a poner las pilas, pero así, porque  
3 si son gerentes los que piden, COOPEALIANZA los vi ahí, son como los que hemos recibido  
4 gente realmente interesada y preocupada que, si los llaman a una reunioncita de cinco, una  
5 reunión, un almuerzo con un sándwich o un café, lo que fuera, los va a tener ahí y  
6 rápidamente ellos van a tomar medidas viniendo con sus personas responsables. Sí,  
7 porque eran como 600 y pico, o sea, ni el 10% me parece y muy preocupante porque ya  
8 entramos a abril.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Y ya cuando entramos a abril el tiempo pasa así, cuando nos  
11 damos cuenta.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Hay un asunto ahí también de lo planificado versus lo que están  
13 presentando también, no solamente es que hay rechazo, es que también hay entidades que  
14 tal vez no están presentando lo que ellos habían ofrecido en su momento para este primer  
15 trimestre.

16 De hecho, ya vamos a trabajar con lo que es la redistribución presupuestaria. Le pongo un  
17 ejemplo más bien al final de la semana pasada Yoi llegó muy preocupada que había una  
18 entidad que más bien ya prácticamente esa entidad consumió su presupuesto anual en este  
19 primer trimestre.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Me imagino.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya, más bien, ya tengo ocho casos y de los ocho nada más podemos  
22 darle a uno, porque ya nada más le quedan como 15 millones. En cambio, hay otras  
23 entidades que supuestamente a la fecha ya deben de estar colocando el 40% verdad y no  
24 han colocado ni el diez. Entonces ahí es donde se van a ver esas restricciones  
25 presupuestarias acorde al desempeño que ya están teniendo las entidades.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, en el tema de proyectos vi que hay como tres más o  
27 menos que ya pasaron a FOSUVI obviamente como era el 27 el corte o algo así, pues no  
28 aparecen. Pero mi pregunta es ¿cuánto tiempo están llevando esos proyectos? ¿Cuánto  
29 tiempo se llevan a la dirección FOSUVI? ¿Cuánto tiempo se llevarían hoy en día para que  
30 los podamos ver, esos proyectos, lo más pronto posible?

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Pero aquí ya están unos que están programados doña Eloísa, hay  
32 unos que se van a presentar en abril, en mayo y en junio.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Así, según la programación que ustedes

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aun no hemos tenido contratiempos, Cerro Verde fue el que tuvo ahí  
2 un contratiempo con un veto ahí de del INVU, que están volviendo a revisar un poquito las  
3 del mosaico, pero de ahí en adelante todos estos proyectos están según lo programado.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Según el programa. Y lo otro que se quería hacer un comentario  
5 es con respecto a esto del bono crédito. Yo bueno, esto quien sabe insisto, siempre ese  
6 programa de clase media que le ha llamado clase media en realmente la ley el origen de  
7 este sistema es un origen de bono crédito.

8 Lo que pasa es que no sé por qué dentro del Banco o a lo largo de los años le fueron  
9 quitando el crédito, me imagino que más de una razón, que la gente podía veces puede  
10 pagar un poquito o lo que fuera, le han quitado el crédito y han dejado solamente el bono  
11 artículo 59, porque yo diría que quizás es más fácil, yo no tengo que poner nada y tampoco  
12 el desarrollador tiene que poner nada, pues entonces excepto la reinversión que la recupera  
13 y después todo es pagado. Entonces no, está esa parte donde la familia tiene que poner  
14 algo que lo hacían muchas veces antes. Yo sé que ya cambiaron la normativa que antes  
15 era la SUGEF, era otra cosa y todo eso, pero, este cuántos estamos hablando entonces del  
16 programa de bono ordinario, yo diría que más bien ese programa, ese bono ordinario y  
17 como queramos llamarle, clase media o como queramos, ¿me parece a mí ese programa  
18 tenemos que darle mucha más fuerza, porque estamos hablando que por lo menos bono  
19 promedio, podemos atender más familias.

20 O sea, al final de cuentas, cuántas familias podemos atender nosotros con bono crédito, y  
21 cuántos podemos atender con un bono artículo 59, 30 millones cuántas familias atendemos  
22 nosotros y esto clase media.Cuál es la diferencia del programa clase media que me pareció  
23 perfecto lo que aprobamos en su momento, es que tenía una tasa de interés más baja, pero  
24 bueno, hoy en día eso no cuenta porque era la tasa que tenga la entidad.

25 Segundo, que la entidad autorizada aprobaba, aprobaba el caso, sin problema y tercero,  
26 por si era necesario, era que se cambió la curva, que por cierto era que hay seguirlo  
27 revisando, Pero se cambió la curva que se le había cambiado, entonces cambió en ese  
28 momento para poder justificar obviamente un monto un poquito más importante en los  
29 niveles superiores, pues eso no daban para poder tener una, una solución. Y cuando uno  
30 se da cuenta en la información que nos presentan de clase media que de 2 a 3, este es un  
31 porcentaje muy importante, no sé si será más del 50% de los casos y de 2 a 3 salarios que  
32 no estamos hablando de nada extraordinario, son las familias que de por si la ley  
33 originalmente llegaba hasta cuatro salarios y lo que buscaba es que hace cuatro salarios  
34 para abajo la gente tuviera bono crédito.

1 Entonces yo, estoy convencidísima que nosotros a este programa deberíamos de darle más  
2 recursos, deberíamos promocionarlo más y las entidades financieras, insisto, ya están  
3 poniendo su plata, o sea, no estamos poniendo más bien la entidad financiera que está  
4 interesada en eso, porque están viendo que quizás el BAC es uno, vamos a ver que si  
5 realmente se apunta pero ya vemos que el Banco Costa Rica está apuntado y otros  
6 deberíamos de este trabajar fuertemente para que este programa sea más exitoso de lo  
7 que es hoy y porcentualmente tenga más, subsidio que el que estamos hablando en este  
8 momento.

9 Recordemos que el bono ordinario es el 60% de los recursos del Banco, así que no estamos  
10 hablando de, estamos hablando que ese bono ordinario podemos dar muchos más recursos  
11 de esa manera, sin utilizar todos en casos individuales de artículo 59, que es mucho lo que  
12 estamos trabajando ahora.

13 Y sí quisiera con eso hiciéramos un análisis, por ejemplo, cómo visualiza la Administración  
14 este asunto del bono crédito a partir de la modalidad que tenemos ahora, que para mí si yo  
15 soy una entidad autorizada y tengo que un crédito parecido al bono, lo que yo veo como  
16 entidad autorizada y la utilidad que le dimos fue usted como que da un crédito, le dio ese  
17 bono, pero da un crédito más alto que el bono, o le da igual, o lo da más bajo está  
18 arriesgando. O sea, la entidad está arriesgando en todo caso cualquier monto que dé y por  
19 lo tanto será muy cuidadosa en el análisis del caso. Así que no creo que tenemos que  
20 pensar que tenga que ser mayor el crédito que el bono para que le demos esa  
21 particularidad. Gracias

22 **Director Presidente:** Doña Lina tiene la palabra.

23 **Directora Barrantes Castegnaro:** Me pide Guillermo que quiere hacer una aclaración  
24 antes.

25 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. No, yo tengo que aclarar este tema. El bono, el  
26 programa mayor, incluso del Banco y del sistema a lo largo de toda la historia ha sido  
27 construcción en lote propio. Y precisamente la construcción se desarrolla por bono  
28 ordinario. Ese ha sido el mayor programa dirigido precisamente al estrato uno,  
29 mayoritariamente 1 y 1,5.

30 De ahí que cuando vino el programa de ingresos medios con una tasa subsidiada y con el  
31 bono prima, efectivamente para que las entidades no fueran por su propio interés a solo el  
32 tema de prestar plata, se hizo la consideración en la Junta anterior, desde que se desarrolló  
33 el programa de que había que tener equilibrios, de que si al final la entidad autorizada es la  
34 responsable de adjudicar su presupuesto, no podíamos descuidar tampoco el programa

1 más importante que es el programa de construcción en lote propio, porque si se lo  
2 dejáramos a las entidades aplicarían todo su presupuesto bono crédito de ingresos medios  
3 y de ahí es el equilibrio que se solicita. Precisamente porque el histórico de este Banco, que  
4 precisamente el 80% de las familias beneficiadas al año tienen aporte, el aporte es en bonos  
5 ordinario mayoritario, porque se aporta el lote y esa es la explicación. Gracias.

6 **Director Presidente:** Doña Lina.

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias. Dos comentarios.

8 El primero que a mí me sigue llamando la atención, como si el bono ordinario es, no sé  
9 cuánto, dijo Eloísa un 60% del Banco y de ese 60% como un 90% de la MUCAP, pues  
10 según esos números, casi como un 80, este me sigue preocupando cómo vamos a hacer  
11 para valorar a las entidades por su eficiencia si todo el dinero se lo damos a los mismos,  
12 salvo el dinero de proyectos que ya sabemos que MUCAP no hace proyectos y no está  
13 interesada en hacer proyectos y probablemente no va a hacerlos porque nos lo dijo aquí el  
14 Gerente y de ahí proyectos es la operación más riesgosa y más difícil de hacerse en este  
15 país. Entonces esa es una preocupación que tengo.

16 Y la otra, o una cosa que quiero hacer notar y la otra es con relación a las casas de maestro  
17 que veo que no tenemos nunca casas de maestro.

18 Y en días pasados, a propósito de otro tema, estaba yo conversando con la gente de no sé  
19 cuál de los sindicatos de educadores que me planteaban justamente el problema que tienen  
20 con maestros que han rotado por todo el país, que han estado siempre alquilando porque  
21 han rotado por diferentes localidades que vienen a San José o se van a su casa en Alajuela  
22 o en Guanacaste, donde sea, se devuelven a la comunidad de origen y que no tienen ni  
23 ahorros, ni una pensión razonable ni posibilidades de tener casa propia. Nosotros no  
24 podríamos hacer un esfuerzo para que eso prospere tocando los sindicatos, tocando a  
25 JUPEMA, tocando a alguien y diciéndole miren, esto existe y traten de hacer hacerle un  
26 poquito de promoción a eso. Eso es lo que quiero plantear. Gracias.

27 **Director Carazo Campos:** Don Roy.

28 **Director Presidente:** Marcos, adelante.

29 **Director Carazo Campos:** Yo quiero aportar en ese tema y lo he venido diciendo en varias  
30 ocasiones, creo que en la línea que dice Guillermo, el bono ordinario es un medio por el  
31 que muchas familias que hoy tienen su lotecito propio pueden tener vivienda digna y se ha  
32 venido regulando por las entidades de una manera que ellos lo manejan como ellos quieren.  
33 Y se lo decía el otro día a Roy y se lo dije el otro día aquí a Dagoberto, que yo esperaba,  
34 que espero que revisen ese tema con las entidades, porque, por ejemplo, he tenido

---

1 personas de la provincia de Limón que no le reciben bonos ni nada, no les están recibiendo  
2 bono ordinario y con todos los millones que sabemos que tiene ahorita una entidad y que  
3 solo reciben bono crédito.

4 Entonces, disculpen, pero todas las personas que tienen su lotecito no tienen capacidad de  
5 pago, no van a tener un bono, porque la entidad dice que solo de bono crédito y yo creo  
6 que eso no es así.

7 El Banco tiene una misión y esa misión tiene que cumplirse, es de las familias más  
8 necesitadas y esta ley se creó con ese sentido y yo creo que nosotros debemos darle ese  
9 rumbo a este barco y que no se ha venido dando y se lo dije a Dagoberto el otro día, MUCAP  
10 con 21 mil millones que tienen bono ordinario, no está recibiendo en este momento bono  
11 ordinario y a mí me preocupa grandemente eso y yo esperaría ver un análisis de la  
12 Administración de MUCAP y que nos manden un informe de MUCAP de cuántos bonos  
13 ordinarios en este trimestre han recibido y cuánto ha sido el bono crédito de ese monto. Y  
14 si nosotros tenemos que llegar a un momento, don Roy, compañeros, a buscar fijar montos  
15 proporcionales para que las entidades dediquen un porcentaje a bono ordinario y otro bono  
16 crédito, porque no puede ser que ellos lo manejen a discreción como lo está manejando al  
17 día de hoy.

18 A mí eso me parece que no está bien y yo sí le pido, con todo el respeto, que les pidamos  
19 un informe a todas las entidades, cómo están manejando proporcionalmente estos montos  
20 de ordinario, porque no se le está dando solamente para bono crédito, hay muchas familias  
21 necesitando hoy y tienen la anuencia para tener un lotecito, les han donado un lotecito los  
22 papás, los abuelos y no pueden tener casita porque van y les dicen que, si no hay crédito,  
23 no les dan el bono.

24 Entonces yo creo que esa justificación que les están dando a los beneficiarios, yo creo que  
25 no es una directriz de este Banco y que Dagoberto me diga si estoy equivocado, pero no  
26 es una directriz del Banco y mucho menos que ellos la puedan asumir en ese sentido.

27 Entonces, yo sí le pido con todo respeto, que pidamos un informe a las entidades de cómo  
28 están distribuyendo los fondos de ordinario y ahora en abril que veamos el informe,  
29 Dagoberto, yo esperaría que viéramos porcentualmente la ejecución de cómo están  
30 haciendo con estos bonos, porque por lo menos, de lo que yo he escuchado, en Limón no  
31 están recibiendo ordinario.

32 Algunas personas se quedan con sus lotecitos ahí y duele mucho ver a familias que están  
33 necesitando su casa y siguen alquilando con un lote ahí, eso no es posible y yo seguiré

1 luchando aquí por esas familias que más necesitan, que necesitan su casita y que hoy no  
2 tienen un recurso para que le den capacidad de pago para un crédito.

3 Entonces, yo si les pido compañeros vehementemente que este tema lo revisemos con lupa  
4 y que prontamente lo podamos ver acá. Muchas gracias.

5 **Director Presidente:** Muchas gracias Marco. Dagoberto yo tengo dos ideas.

6 La primera, viendo la distribución de bonos en enero y en febrero, uno se da cuenta que,  
7 por ejemplo, en enero andamos por los 400 y me dieron 800.

8 Entonces, yo me pregunto, ¿es un comportamiento normal a principio de año?, o puede ser  
9 atribuido, por ejemplo, a que, bueno, había cierre de ventanillas, tal vez no todas las  
10 entidades entraron al mismo ritmo, podemos pensar en que va a seguir subiendo, porque  
11 del porcentaje que vos decías de la meta, Walter, estamos un poquito abajo de lo que  
12 deberíamos llevar; por eso pregunto cuáles son las perspectivas, digamos, de la  
13 formalización de subsidios en los próximos meses.

14 Y retomando un poco lo que decía Marcos, en efecto, si la distribución de los casos entre  
15 entidades, también me hace pensar, eventualmente, tal vez las entidades aún no tienen del  
16 todo claro que todos los productos del Sistema están abiertos, digamos, para recibir  
17 solicitudes, también deberíamos ser más vehementes en las entidades, solicitarles que  
18 coloquen de todos los productos del Sistema. Y yo también coincido en que deberíamos tal  
19 vez hacer una campaña o una exhortación a todas las entidades para que se den cuenta,  
20 yo sé que ellos lo saben, pero para que digamos que volvamos al ritmo que en su momento  
21 tenía el Sistema. Y son esas dos cosas Dagoberto.

22 **Sr. Hidalgo Cortes.** Okey, voy a empezar por lo último. Efectivamente, es un  
23 comportamiento normal siempre en los inicios de año. Eso no significa que no se pueda  
24 mejorar o revertir.

25 Lo segundo es, ¿cuál es la tendencia o qué esperamos? Esperamos colocar el 100% de  
26 los recursos, sin duda es claro que no es lo mismo colocarlos en febrero y en marzo que  
27 colocarlos en noviembre y en diciembre, incluso hasta financieramente es distinto. Entonces  
28 ese un tema que podemos revisar. Yo le pediría por favor a Walter y a Guillermo que  
29 hagamos ese comunicado a las entidades para que se trabaje en todos los programas. Eso  
30 podemos hacerlo, pero hay algo que no podemos perder de vista, vean las posiciones aquí  
31 mismo en la Junta y que todos podemos tenerla diferente, por ejemplo, unos impulsemos  
32 más el bono crédito, ahora lo decía doña Eloísa, claro que podemos hacerlo.



1 Si nosotros tomamos la decisión de hacer bono crédito todo, hacemos todo bonos crédito  
2 y les aseguro que las entidades y el sector privado tiene la capacidad para hacerlo todo  
3 bono crédito.

4 Pero, por otro lado, tenemos una posición donde se dice: es que tenemos que dedicarnos  
5 a los sectores más necesitados; y ahora nos lo decía don Marcos, claro, 60%  
6 aproximadamente lo colocamos en lote propio. ¿Entonces qué?, ¿a qué voy con esto?, es  
7 una decisión. Entonces yo sugiero que tengamos una encerrona nosotros Administración  
8 y Junta Directiva y pongamos nosotros, podemos decir perfectamente, coloquemos 15% en  
9 RAM, coloquemos 5% en casa del maestro, coloquemos el 40% en 59 y ese 59  
10 coloquémoslo en emergencias, en erradicación de precarios, etcétera, podemos hacerlo  
11 así, ese es un tema que creo que podemos hacerlo.

12 Ahora, ¿qué tenemos que valorar nosotros?, tenemos que valorar cómo funciona el  
13 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y tenemos que valorar qué pasa si llega una  
14 familia que cumple los requisitos de un programa y no se lo recibimos, estamos obligados  
15 a recibírselo, entonces, yo creo que esto da para bastante. Es un tema que ya yo conversé  
16 en su momento con los subgerentes para ver si podemos llegar a una propuesta.  
17 Efectivamente de cómo queremos distribuir por recursos. Es simple, si hubiera más  
18 recursos podemos atender a todos, este es un tema de presupuesto. A nosotros nos faltan  
19 75 mil millones acumulados en los últimos tres años, eso es lo que falta del presupuesto  
20 total de FOSUVI. Claro que se queda corto uno en atender, pero si la decisión es destinar  
21 todo a bono a crédito, nos vamos todos, a bonos para maestros o vamos todos a un total,  
22 eso podemos hacerlo, pero creo que esa discusión da para una conversación entre  
23 nosotros. Una encerrona es interesante, si quieren la hacemos ya, después de Semana  
24 Santa para que la tengamos. O sea, a lo que voy es que cualquiera que sea la decisión,  
25 siempre va a haber un sector sacrificado, siempre, porque la capacidad instalada del  
26 Sistema, del sector privado y las necesidades son mucho más allá del presupuesto que  
27 tenemos disponible.

28 Por eso es que tomamos decisiones como, por ejemplo, balancear el bono crédito.  
29 Imagínense que no hubiéramos hecho eso, les aseguro que si no hubiéramos hecho eso,  
30 no tuviéramos las quejas, dos o tres, que hemos tenido en que alguna gente no se le recibe.  
31 Lo mismo está sucediendo hoy con artículo 59.

32 Hay entidades como Mutual Alajuela que ya tienen casi todos los expedientes necesarios  
33 para cumplir con su artículo 59. ¿Cómo le decimos a esa entidad que siga recibiendo? No,  
34 no podemos decirle si no hay plata, porque creamos falsas expectativas, acumulación de

1 expedientes y demás y eso ocurre, créanme, en todos los programas, en todos los  
2 programas, siempre va a ser plata.

3 Queremos impulsar el bono para reparación, ampliación, mejoras, claro que queremos,  
4 pero si nosotros decidimos pasar del 8% promedio que hacemos cada año al 20 o 25%, a  
5 alguien tenemos que quitarle. Entonces esto de que las ventanillas están abiertas, sí, pero  
6 es relativo porque hay que ir programando la oferta y la demanda, hay que ir programando  
7 la capacidad instalada de las entidades y los desarrolladores, y hay que ir programando  
8 incluso el ingreso de los recursos del FODESAF.

9 Es decir, son muchas las variables, pero, bueno, yo creo que siempre podemos encontrar  
10 alguna forma razonable de hacerlo. Vamos a hacer el ejercicio y yo sugeriría que tengamos  
11 una conversación entre nosotros para ver cómo lo podemos, cómo lo podemos mejorar y  
12 yo creo que eso ya han hablado con Guillermo, con Walter, precisamente para tratar de  
13 encontrar una fórmula, pero el fondo de todo es la cantidad de recursos disponibles.

14 Es lo mismo cuando hay una emergencia, tenemos que ir a competir por los mismos  
15 recursos y siempre se nos complica un poquito. Pero, bueno, vamos a hacer un ejercicio  
16 por lo menos base de discusión, como uno que les vamos a presentar después de Semana  
17 Santa en relación a una propuesta para darle alguna sostenibilidad del Fondo de Subsidios  
18 para la Vivienda, precisamente para no tener esto, de la cual ya Guillermo delineó todos los  
19 ejes que deberíamos discutir a nivel de la Junta Directiva, para tomar una decisión de si  
20 vamos adelante o mejor nos detenemos. Yo creo que podríamos aprovechar y ver estos  
21 temas juntos, después de Semana Santa, máximo dos semanas después de que  
22 regresemos de Semana Santa y que discutamos eso para ver cómo le entramos a estos  
23 temas que son de decisión. Y yo le he dicho a los subgerentes: delineemos la base general  
24 de trabajo, porque hay decisiones que tomar, tenemos que verlas con la Junta Directiva  
25 para ver si nos... y seguimos adelante, pero con una base elaborada por nosotros a modo  
26 de propuesta, para presentársela a la Junta.

27 Así que nos vamos a comprometer a ver ambos temas, en dos semanas posteriores al  
28 regreso de Semana Santa, para que podamos abordar todo esto que he mencionado, que  
29 es sumamente importante.

30 **Director Presidente:** Don Guillermo por favor.

31 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, no, yo tenía, por el comentario del Gerente, yo sí tengo  
32 que hacer dos observaciones a lo que decía don Dagoberto.

33 La primera es que, si mal no me recuerdo, el acuerdo de apertura de ventanillas conllevaba  
34 que las entidades fueran hasta que sus condiciones presupuestarias se lo permitieran, y

1 con eso quiero aclarar que nadie puede ir más allá de los presupuestos que tenga asignado,  
2 tanto en 59 como bono un ordinario. Cuando el presupuesto se ha consumido, tanto en 59  
3 como ordinario, esa entidad lo que tiene que hacer es cerrar.

4 Ahora, lo segundo es y era el tema que abordaba don Marcos, es algo muy diferente y es  
5 que dentro, es decir, habiendo presupuesto, la entidad no pueda decir ya no recibo más  
6 bono ordinario en lote propio, porque estoy solo tramitando bono crédito.

7 Eso no lo puede hacer y aquí no es un asunto de cerrarle las puertas a nadie, todo lo  
8 contrario, es que haya equilibrios con respecto a la inversión histórica que ha tenido el  
9 Sistema, porque, efectivamente, necesidades hay más de lo que tenemos presupuestado.  
10 Ahora, ¿por qué?, en ese segundo punto es importante monitorear, don Walter, como ya lo  
11 sabe don Dagoberto, porque efectivamente ahí podría darse un conflicto de interés, la  
12 entidad autorizada prefiere más prestar un crédito con recursos propios que favorecer a una  
13 familia que está aportando con un lote y eso no lo podemos permitir. Y esa es la misión  
14 original, que después este Sistema lo abrieran en la Asamblea Legislativa, precisamente  
15 por el trabajo de las entidades autorizadas del dos al seis, ese es otro cuento. Pero, bueno,  
16 como los padres de la patria decidieron eso, teníamos que tener programas para esos  
17 estratos, pero eso no quiere decir que nosotros no controlemos la adjudicación de esos  
18 recursos y de ahí entonces que yo señalaba que veía en los bonos formalizados un  
19 porcentaje muchísimo más alto del equilibrio que siempre hemos llevado entre ambos  
20 programas. Y de ahí aspiro, don Walter, que nos puedan remitir, ya no lo voy a dejar solo a  
21 estudio de usted, si me lo permite, remítanos el cuadro de bonos emitidos entre enero y  
22 febrero desde el estrato uno hasta el estrato seis, para saber cómo anda la proporción de  
23 crédito entre el estrato dos y seis. Gracias.

24 **Director Presidente:** Dagoberto, así muy rápido, retomando un tema que tocó doña Lina,  
25 porque ese tema de la casa del maestro hace ya varios años no se coloca, pero más o  
26 menos eso funcionaba a título personal del maestro o de la escuela. La escuela rural más  
27 que todo, ¿verdad?

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vea, de haber sabido yo, cuando yo estuve en el otro lado, en el  
29 Ministerio de Educación, que teníamos plata aquí, yo fijo hubiera estado aquí molestando.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Porque es una necesidad, digamos más en las zonas rurales, cuesta  
32 mucho que el maestro pueda tener su casita e incluso porque son temporales. A veces los  
33 maestros todos están rotando mucho, como decía doña Lina, como decía don Marcos.

1 Entonces tener esa comunicación con el Ministerio para decir: mire sí podemos darle  
2 financiamiento para construir casas, vea, empezamos a mover eso, yo sé que.

3 **Director Presidente:** Walter, vos que estuviste de ese lado, me imagino que, bueno,  
4 claramente sabés que existe la necesidad, pero puedes hacer el enlace, no sé,  
5 eventualmente ya en el MEP con el no sé si era el DIE o el departamento, no sé quién tenga  
6 esos datos y poderlos asesorar a la Junta. A veces son las Juntas de Educación.

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** O va a JUPEMA que es donde está toda la plata de  
8 todos los maestros, Perdón, activos o inactivos, todos tienen su plata ahí, a todos les pagan,  
9 por ahí todos tienen la casa.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí doña Lina, pero la casa del maestro es una figura.

11 **Director Alvarado Herrera:** Es propiedad de la escuela, sí.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, le da albergue.

13 **Director Alvarado Herrera:** Le da hospedaje.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, a eso iba precisamente. Pero quizás se puede conseguir  
15 la lista de grupos, programas, Juntas de Educación y quizás podemos ver las rurales y las  
16 urbanas, etcétera y quizás hacerles una buena comunicación, porque al final los  
17 interesados son ellos y esa instancia que usted me dice del Ministerio y si la persona  
18 encargada está interesada bien, y si no, nos quedamos ahí. Que cuando pasa la  
19 información a donde quisiéramos que sea a la Junta de Educación.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, de hecho, hay una oficina de juntas que son 5.400.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** De las rurales, de las más rurales son las que nos interesan. Al  
22 principio todo esto se movía mucho, al principio del Sistema la casa del maestro fue de  
23 pronto que se paralizó.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Listo.

25 **Director Presidente:** Yo pernocté una vez en territorios indígenas en la casa del maestro.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro.

27 **Director Presidente:** Bueno, muchas gracias Walter. Es un tema informativo para la Junta.

28 [Se retira de la sesión la arquitecta Salas Rodríguez]

29 \*\*\*\*\*

30

31 **8° Propuesta de actualización del Código de Gobierno Corporativo e informe de**  
32 **revelaciones mínimas de Gobierno Corporativo, correspondientes al período 2022**

33

1 **Director Presidente:** Pasamos entonces al punto ocho. Propuesta de actualización del  
2 Código de Gobierno Corporativo. Dagoberto.

3 **Sr. Hidalgo Cortes:** Sí, ya viene Merlyn.

4 [Se incorpora a la sesión la licenciada Merlyn Jiménez Pérez, encargada de la Oficialía de  
5 Cumplimiento Normativo]

6 **Director Presidente:** Adelante por favor.

7 **Sra. Jiménez Pérez:** Bueno, buenas noches. Vamos a ver a grandes rasgos, les explico a  
8 qué se refiere el código y el informe de revelaciones mínimas.

9 El código lo que hace es definir a grandes rasgos, la teoría de la estructura de Gobierno  
10 Corporativo correspondiente aquí al órgano director, que es la Junta Directiva, a los Comités  
11 a la Administración Superior, que es la alta gerencia, también hace referencia a la  
12 estrategia, al apetito, al riesgo, a la gestión que se hace hacia el riesgo y a los órganos de  
13 control. A grandes rasgos lo que se hace es definir el marco regulatorio de esa estructura  
14 de gobierno corporativo y el informe lo que hace es puntualizar, la descripción de esa  
15 estructura, la funcionalidad de esa estructura.

16 Entonces les expongo, en referencia al Código de Gobierno Corporativo los reglamentos  
17 que no sufren ningún cambio son los reglamentos del Comité de Riesgos y el Comité de  
18 Crédito. Los que sí sufren cambios son los reglamentos para el funcionamiento de la Junta  
19 Directiva del Banco, el Comité de Auditoría Interna, Comité de Inversiones, el de  
20 Planeamiento Estratégico y el de Tecnologías de Información.

21 En cuanto a modelos de la autoevaluación del desempeño, ninguna sufre ningún tipo de  
22 cambio de fondo, a excepción del Comité de Inversiones, que ha generado tres cambios en  
23 la metodología de forma específicamente, en la periodicidad en el nombre de los puestos  
24 que ya no va a estar el nombre de la persona que integra ese comité, sino el nombre del  
25 puesto que lo integra y los ajustes de nombres de normativas externas que fueron  
26 retomadas.

27 Para el Reglamento de funcionamiento de la Junta Directiva, mediante oficio de la Gerencia,  
28 el 0231 del 2022 del 24 de febrero, en atención a recomendaciones de la Auditoría Interna,  
29 la Gerencia somete a consideración del órgano Director una propuesta de reforma total del  
30 Reglamento para el funcionamiento de la Junta Directiva, el cual fue aprobado y emitido  
31 dicho lineamiento mediante acuerdo número 5 de la sesión 16-2022, que fue celebrada  
32 específicamente el día 28 de febrero, por decisión unánime.

33 En cuanto al Comité de Auditoría Interna, una justificación de sus cambios es, en  
34 cumplimiento también de una recomendación de la auditoría interna, específicamente en la

1 4627, donde se procede a realizar modificaciones en el artículo número 5 que define lo que  
2 es la integración de ese comité. En adelante se especifica puntualmente, la propuesta y lo  
3 que teníamos anteriormente lo que está en rojo es lo que se elimina de lo que estaba  
4 anteriormente y lo que está en azul es lo que se propone.

5 Entonces, en el primer párrafo de la integración lo que se hace es eliminar la parte que dice.  
6 Adicionalmente al comité podrá contar con miembros externos a la organización y en el  
7 último párrafo este requisito podrá ser provisto por un miembro externo. ¿Cuál es la  
8 propuesta? Bueno, se elimina por completo la parte que está en rojo en el primer párrafo,  
9 dado que, en el último párrafo, para no ser que dos veces la misma cosa decir lo mismo,  
10 sencillamente que el requisito podrá ser provisto por un asesor externo. ¿Por qué? Porque  
11 el comité no tiene un miembro externo, sino un asesor externo. ¿Por qué? Porque un  
12 miembro externo puede tener voto.

13 Entonces, ahí hay una contraproducción de por qué no puede decir miembro externo, sino  
14 asesor externo. En cuanto al Comité de Planeamiento Estratégico, las justificaciones en el  
15 artículo dos y cuatro de la lista de funciones específicas para considerar el nombre correcto  
16 en el área que remite la información. Este cambio es más de forma que de fondo. Más  
17 adelante les voy a especificar cuál es.

18 Además, en el artículo número ocho se hace un ajuste sugerido a la primera sesión del  
19 2023, en concordancia con la articulación que se debe mantener con las políticas públicas,  
20 ya que no estaba mencionado dentro del Reglamento de este Congreso.

21 También en los artículos 11, 15, 17, 18 y 19 tienen la misma justificación que se sugiere  
22 mejoras en la redacción en concordancia con los procedimientos vigentes, en consecución  
23 de las reuniones de estos comités.

24 En referencia a la política institucional del funcionamiento de comités de apoyo, en el  
25 artículo dos, el texto actual no se tenía, lo que está en marcado en azul, que era sobre la  
26 justificación de articular y referenciar a las políticas públicas y en las funciones de este  
27 artículo donde dice Junta Directiva que es aprobar el plan estratégico y velar por la  
28 articulación de las políticas públicas.

29 En el cuatro, en la parte de forma, lo único que se hizo fue cambiar, que se mencionaba a  
30 la Unidad de Cumplimiento Normativo, no es la Unidad de Cumplimiento Normativo, sino la  
31 Oficialía de Cumplimiento normativo, eso es meramente de forma, no es de fondo.

32 En el artículo ocho igualmente la justificación que es referenciar a la participación de las  
33 planificaciones sectoriales y a las políticas públicas.

1 El artículo número 11, que es la función de la Secretaría, de este Comité. Básicamente aquí  
2 lo que se hace es reformar un poco las funciones de esta secretaría, que anteriormente se  
3 hacía una definición muy escueta de lo que tenía que realizar, en lo propuesto se hace una  
4 definición más tácita o un poco más detallada, de las funciones que hace esta Secretaría.  
5 También el artículo 15, donde hay un cambio de actas y minutas, donde ahora las actas es  
6 la grabación que se realizan para las sesiones de estos comités y las minutas son las que  
7 se detallan, en resumen, de todo lo que se habla en esas actas. Básicamente esos son los  
8 cambios que posee el artículo 15.

9 Ah bueno, en la en el punto F donde decía que había firmas no especificaban cuáles eran  
10 las firmas del comité, deben ser las del presidente y las del secretario del Comité. Ahí sí se  
11 hace una especificación eh detallada de quienes son los que firman.

12 Aquí igualmente en el artículo siete, perdón, 17, 18 y 19 básicamente es el cambio que se  
13 hace de la palabra de acta a minuta, excepto el artículo 18, que es por la salvedad de voto  
14 y opinión que deben ir las dos partes, el acta y la minuta y el artículo 20, que básicamente  
15 es el cambio de dedicación del Reglamento.

16 En cuanto al Comité de Tecnologías de Información, las justificaciones que se propone en  
17 este Comité es en el artículo 5, que es la integración y en el 16 que es el quorum y toma de  
18 decisiones y un cambio en la numeración de los artículos dado a una adición que se hizo a  
19 raíz de este artículo cinco, que se amplió un poco más, en detalle el artículo cinco, que es  
20 la integración en lo propuesto, lo único que se agrega es definir a los miembros como  
21 miembros titulares. ¿Por qué? Porque en el artículo seis se hace la definición de los que  
22 van a sustituir a estos miembros y lo que van a hacer estos sustitutos, que va a ser en caso  
23 de ausencia de estos miembros titulares.

24 Por tanto, el artículo seis, que anteriormente era el ámbito de acción del Comité, ahora va  
25 a ser el artículo siete y de ahí en adelante hasta el artículo 19 va a cambiar su numeración  
26 respectivamente.

27 En cuanto al Reglamento de inversiones, también hay una justificación de cómo se indica  
28 en la sustitución que se van a dar para los miembros titulares o miembros permanentes.

29 En el artículo 11 específicamente se nombran a los miembros como miembros  
30 permanentes, verdad de forma permanente y se detalla que en ausencia de estos será  
31 obligatorio la atribución que lo ostenta al titular que está asumiendo el rol de ese titular.  
32 Hasta aquí lo que es el Código de Gobierno. No sé si tienen alguna consulta.

33 **Director Presidente:** ¿Alguna consulta compañeros, compañeras, sobre este informe?  
34 Adelante doña Eloísa.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Cuando se habla de que hay sustitutos, esos sustitutos no  
2 tienen que ir, o sea, les corresponde ir a las sesiones normalmente con los titulares, porque  
3 si no cuando llegan a la reunión no saben ni de qué se trata.

4 **Sra. Jiménez Pérez:** No, no, los sustitutos es solamente cuando el titular no puede ir a esa  
5 sesión.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** No, estoy de acuerdo es que siempre lo que he visto yo es que  
7 los titulares muy bien. Pero los sustitutos llegan y no saben ni que están hablando a veces,  
8 depende del tema. Bueno, aquí yo no sé cómo será en estos comités, pero básicamente  
9 ¿eso es en tecnología, nada más? No.

10 **Sra. Jiménez Pérez:** Es que los otros comités, si lo atribuyen en el reglamento. Esos  
11 cambios, es porque en estos comités no se atribuían esas funciones.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, es que ni en el Comité de Auditoría, ni en el de Riesgos  
13 hay sustitutos.

14 **Sra. Jiménez Pérez:** Exacto, porque el reglamento así lo estipula, estos cambios son  
15 porque en estos reglamentos no se atribuía esas funciones. Entonces, cuando estaba el  
16 titular no disponible, no había quien lo sustituyera.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Por eso, entonces en el de Auditoría y de Riesgos no tenemos  
18 en nuestro estatuto suplentes, está bien, no hay ningún problema. ¿Se respeta eso?

19 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí, bueno, en el reglamento sí lo estipula.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** No, el reglamento no tiene sustitutos.

21 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí, es el cuadro de sucesión.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero eso es cuando el titular ya por alguna razón no está.

23 **Sra. Jiménez Pérez:** Exacto.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no es que no puede llegar ese día. Es que ya no va a llegar  
25 o se enfermó y no sé cuánto tiempo. Bueno, sí, un poco como el de riesgos, por ejemplo; si  
26 tengo que sustituir ya porque Vilma se fue. Pero no es ese suplente, ese que hoy no puedo,  
27 entonces va fulano y la semana entrante va el titular y así.

28 **Sra. Jiménez Pérez:** Eso sería la dinámica o la especificación del reglamento como tal. Si  
29 en el reglamento de Riesgos no estipula que se va a hacer una sustitución por una sesión,  
30 entonces pues no se hace, se toma como ausente.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, por eso entonces pregunto, ¿hay algún reglamento de los  
32 que ustedes nos han puesto aquí, donde se puede hacer? Eso que hoy voy yo y mañana  
33 va mi suplente o no; en general se entiende que ya yo no voy a ir por alguna una razón



- 
- 1 durante cierto tiempo y va a llegar mi suplente a sustituir o no voy a estar dos meses aquí,  
2 eso sucede, en ningún reglamento está, ¿se permite, eso?
- 3 **Sra. Jiménez Pérez:** Es en el reglamento, vamos a ver, cada comité tiene un reglamento  
4 de funcionamiento.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí.
- 6 **Sra. Jiménez Pérez:** En el reglamento se dice cómo va a funcionar esa parte.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Ajá. Mi pregunta es...
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Eso es exactamente lo que está diciendo Eloísa. Eloísa  
9 dice, voy a traducir, perdón.
- 10 Sí, Eloísa dice que el reglamento del Comité de Auditoría no nos obliga a tener suplentes.  
11 ¿Está bien eso?, entre signos de pregunta.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Si eran todos.
- 13 **Directora Barrantes Castegnaro:** Esa es la pregunta. Sí.
- 14 **Sra. Jiménez Pérez:** Lo que me quieren decir es si todos los reglamentos están  
15 estandarizados.
- 16 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, lo que le queremos preguntar es que siendo que el  
17 reglamento del Comité de Auditoría no establece los suplentes... El enunciado es, el  
18 reglamento del Comité de Auditoría no establece los suplentes. Punto. La pregunta es:  
19 ¿está eso bien?
- 20 **Sra. Jiménez Pérez:** No, no está bien.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Seguro?
- 22 **Sra. Jiménez Pérez:** Lo mejor es tener un sustituto.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Por qué si con dos sesionamos? O sea, perfectamente, en la  
24 historia que yo llevo aquí, a veces no llega uno. Entonces los otros dos ya hacen quórum y  
25 en el de Riesgos somos cinco, cuando uno no puede, hay cuatro.
- 26 **Sra. Jiménez Pérez:** El asunto es cuando no se hace quórum, es ahí donde ese problema.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero cuando se hace quórum, no se sesiona.
- 28 **Sra. Jiménez Pérez:** Exactamente. Pero el reglamento.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo prefiero no sesionar para mi gusto, prefiero no sesionar  
30 antes de...pero bueno.
- 31 **Sra. Jiménez Pérez:** Es en esos casos, no es en todos los casos. No es que un sustituto  
32 no va a poder y no se va a poder sesionar, por eso depende del quórum.
- 33 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, claro, si no hay quorum entonces no se sesiona. Okey.
- 34 **Director Presidente:** Muchas gracias. ¿Este documento no es de conocimiento?

1 **Sra. Jiménez Pérez:** No, eso es de aprobación. Lo que pasa es que sigue el informe de  
2 revelaciones y más adelante se hacen las sugerencias de las recomendaciones.

3 **Director Presidente:** Okey. Bueno, entonces toca.

4 **Sra. Jiménez Pérez:** Si no hay más consultas, continúo con el informe.

5 **Director Presidente:** Okey. Adelante.

6 **Sra. Jiménez Pérez:** Bien, En cuanto al informe de revelaciones mínimas, los cambios  
7 relevantes de la información en el plan estratégico, donde a raíz del marco estratégico del  
8 Banco se han sufrido cambios dentro del del plan estratégico, el cual fue aprobado para el  
9 2023, 2026, específicamente en Misión, Visión, Valores Institucionales.

10 Hay una agregación de desafíos y hay un cambio en los ejes estratégicos y los objetivos  
11 estratégicos.

12 En el cuerpo del informe se detalla cada uno de estos componentes del plan estratégico.

13 En cuanto a la composición de Junta para el periodo 2022 también se hace la referencia  
14 del cambio que hubo por acuerdo en firme y unánime del Consejo de Gobierno de la  
15 República de Costa Rica, a partir del 20 de julio del 2022 y hasta el 31 de mayo del 2026,  
16 se hace referencia a que cinco de los siete miembros son nuevos en esta Junta Directiva y  
17 que dos de ellos permanecen por cuatro años hasta el 2026.

18 Ese es el detalle que se reporta en este informe, donde se hace la referencia que el señor  
19 Roy Allan Jiménez hace la sustitución para la señora Irene Campos Gómez, que la señora  
20 Mariana Grillo hace la sustitución también, doña Lina Barrantes, don Marcos Carazo y don  
21 José Rodolfo, hace también la sustitución para los antiguos miembros de Junta Directiva y  
22 que la señora Eloísa y el señor Guillermo, permanecen por cuatro años más.

23 También se hace referencia a la cantidad de sesiones ordinarias y extraordinarias del 2022,  
24 que son 40 sesiones ordinarias y 35 sesiones extraordinarias en forma semanal para un  
25 total de 75 sesiones.

26 También se hace referencia a la calificación que se obtuvo de la autoevaluación que se  
27 realizaron por los mismos miembros de Junta Directiva.

28 Este cuadro es el que ya se conoció semanas anteriores y aprobado también por la Junta  
29 Directiva.

30 En este informe también va estipulado este... En cuanto al Comité de Auditoría Interna y el  
31 Comité de Riesgos, que son los dos únicos comités dentro de la estructura de  
32 gobernabilidad, también se hace la referencia de la calificación de esa autoevaluación que  
33 es realizada por los miembros de sus comités, donde el Comité de Auditoría Interna posee

1 una calificación del 99% como muy buena y el Comité de Riesgo de un 94% en forma  
2 avanzada.

3 Aun cuando los comités de apoyo gerencial no forman parte dentro de una estructura de  
4 gobernanza según la normativa prudencial, en el informe de revelaciones mínimas de  
5 gobierno corporativo, el Banco sí hace una sugerencia o hace un detalle de los resultados  
6 de desempeño de sus comités, donde en el periodo 2022 da una calificación de muy buena  
7 y satisfactoria.

8 También se hace el detalle relativo a la Alta Gerencia, la conformación de esta donde se  
9 dice que se permanece en la conformación de la Gerencia General. Por el señor Dagoberto  
10 Hidalgo que la Subgerencia Financiera fue aprobada en sesión el 59-22, según el acuerdo  
11 2 en el mes octubre del 2022 por el señor Guillermo Bolaños Sandoval por un periodo de  
12 seis años.

13 Igualmente para la Subgerencia de Operaciones, se hace la referencia de la renuncia del  
14 señor Johnny Barrantes, donde esto a partir del mes de agosto queda sin rol y que en  
15 noviembre es asumida por el señor Walter Muñoz Caravaca.

16 También se establece la información de los comités en la conformación de estos. El Comité  
17 de Riesgos por la señora Eloísa Ulibarri asumiendo la Presidencia como Directora de Junta  
18 Directiva, el señor Marcos Carazo también, como Director de Junta Directiva se mantiene  
19 también el señor Dagoberto Hidalgo, para el periodo 2022 se mantenía la señora Vilma  
20 Loría y el señor Manuel Marín, que asumió a partir octubre del 2022 en sustitución del señor  
21 Eduardo Peraza Parrales, como asesor del Comité un miembro asesor externo.

22 En cuanto a la conformación del Comité de Auditoría, la señora Lina Barrantes, quien asume  
23 la Presidencia, la señora Eloísa Ulibarri, como miembro de la Junta Directiva, al igual que  
24 el señor Roy Allan Jiménez, como miembro también de Junta Directiva. Esos tres a partir  
25 agosto del 2022 permanecen el señor Dagoberto Hidalgo, la señora Lizeth, el señor  
26 Gustavo Flores como auditor interno y el señor Carlos Morales como asesor externo. Dentro  
27 de los cambios producidos, el señor Ruiz Jiménez en sustitución de Irene Campos.

28 Vamos a ver. No, esto está mal. Es el cuadro y el informe está bien, pero es el señor Roy  
29 en lugar de doña Irene. doña Eloísa permanece en el Comité de Auditoría y doña Lina hace  
30 la sustitución de doña María.

31 En cuanto al Comité de Inversiones, está conformado por don Guillermo Bolaños, doña  
32 Tricia Hernández, doña Margot Campos, Ana Lorena Leyva, en sustitución de doña Vilma,  
33 Ana Julia Fernández, encargada de la Unidad de Tesorería y los cambios producidos, es el  
34 señor don Guillermo Bolaños por don Carlos Castro, doña Margot Campos, en sustitución

1 de doña Martha Camacho por la Dirección FOSUVI y doña Ana Lorena Leyva, en sustitución  
2 de doña Vilma Loría.

3 Igualmente, para el Comité de Planeamiento Estratégico, los cambios producidos en este  
4 Comité serán, el señor Roy Jiménez por la señora Irene Campos, don Guillermo Alvarado,  
5 por el señor Jorge Carranza, don Guillermo Bolaños, en sustitución de don Carlos Castro y  
6 don Walter Muñoz en sustitución del señor Johnny Barrantes.

7 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, yo ya estaba en Planeamiento.

8 **Sra. Jiménez Pérez:** Perdón.

9 **Director Alvarado Herrera:** Que yo ya estaba en Planeamiento, no sustituyo a Jorge,  
10 estábamos doña Irene, Jorge y yo.

11 **Sra. Jiménez Pérez:** Ah, bueno, esta es la información que me pasó el Comité.

12 **Director Alvarado Herrera:** Sí, nada más para que lo arregle. De Junta Directiva solo  
13 estamos don Roy y yo creo.

14 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí, en la conformación, dice don Roy Jiménez y don Guillermo  
15 Alvarado como directores de Junta Directiva.

16 **Director Alvarado Herrera:** Y yo estaba desde antes con Jorge. Es que éramos tres, nada  
17 más.

18 **Sra. Jiménez Pérez:** Gracias. El Comité de Tecnologías de Información, lo representa el  
19 señor José Rodolfo Rojas, quien preside el Comité don Dagoberto Hidalgo, como Gerente  
20 general, eh representante y secretario del Departamento de DTI, don Marco Tulio Méndez,  
21 doña Magaly Longa de la Unidad de Planificación Estratégica, Tricia Hernández, que como  
22 Dirección de FONAVI para el 2022 se encontraba doña Vilma Loría y doña Martha  
23 Camacho.

24 La sustitución representativa es de la sustitución del director de Junta Directiva.

25 Como información relevante, se hace una referencia que la auditoría externa contratada  
26 para las auditorías de estados financieros del periodo 22, la evaluación de calidad de  
27 procesos de liquidación presupuestaria también para el periodo 22 y el Atestiguamiento del  
28 Acuerdo 22-18 Reglamento sobre la idoneidad de miembros del Órgano de Dirección y la  
29 Alta Gerencia es el Despacho Carvajal y Colegiados como parte de la estructura que exige  
30 el informe de Revelación.

31 Esas son las recomendaciones. Ratificar la estructura de composición de los reglamentos,  
32 operativos y metodologías de los comités, tanto de técnicos de apoyo gerencial como los  
33 de apoyo al órgano director, aprobar en firme la propuesta de actualización de estructura  
34 de este Código de Gobierno, Código Corporativo y aprobar en firme también la propuesta

1 de actualización del Informe de Evaluaciones Mínimas de Gobierno Corporativo para el  
2 periodo 2022.

3 **Director Presidente:** Muchas gracias compañera.

4 **Sra. Jiménez Pérez:** Con mucho gusto.

5 **Director Presidente:** ¿Algún comentario adicional, compañeros, compañeras?

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo nada más una pregunta.

7 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Los Comités, ah, es para el 2022.

9 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí, señora.

10 **Director Presidente:** Bueno, toca entonces poner a votación las recomendaciones de  
11 ratificar la estructura, aprobar la propuesta de actualización de la estructura del Código de  
12 Gobierno Corporativo y también aprobar la propuesta de actualización del informe de  
13 revelaciones mínimas de Huella Corporativa. Don Guillermo.

14 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación y lo hago en firme. Nada  
15 más vuelvo a señalar que yo estaba en el Comité de Planeamiento, donde continuó.  
16 Gracias.

17 **Director Presidente:** Sí, hay que hacer la corrección.

18 **Sra. Jiménez Pérez:** Voy a revisarla en la información.

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

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

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

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

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

24 **Director Presidente:** Muchísimas gracias. Esos son los, el ocho y el nueve. ¿Verdad?

25 **Sr. Hidalgo Cortes:** Sí, esos son los dos puntos.

26 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se  
27 anexa a la presente acta y se retira de la sesión la funcionaria Jiménez Pérez]

28 \*\*\*\*\*

29

30 **9° Presentación sobre el informe del Departamento de Servicios Técnicos de la**  
31 **Asamblea Legislativa, respecto al proyecto de Ley 23.450**

32

33 **Director Presidente:** Viene el tema del informe del Departamento de Servicios Técnicos.  
34 ¿Quién lo presenta?

1 **Sr. Hidalgo Cortes:** Muy bien. Lo va a presentar Guillermo Bolaños a solicitud de uno o  
2 varios miembros de esta Junta.

3 Creo que fue Guillermo que nos había pedido que hiciéramos un resumen de los aspectos  
4 más importantes del informe del Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea  
5 Legislativa, con relación al Informe integrado de esta dependencia respecto al proyecto de  
6 ley 23.450, que ya conocemos. Entonces preparamos un informe que resume los aspectos  
7 más importantes del mismo.

8 También les hicimos llegar hace unos días el documento completo, por si ustedes querían  
9 chequearlo a fondo; es un documento muy amplio, así que lo que acá hicimos fue un  
10 resumen de lo que consideramos más relevante.

11 Son las conclusiones que tiene el informe y las hemos agrupado, como van a ver a  
12 continuación, no hicimos ningún tipo de análisis para concluir sobre estos hallazgos, puesto  
13 que ya habíamos presentado en esta Junta Directiva el informe con el criterio que teníamos  
14 al respecto y según lo que había pedido también la Junta Directiva.

15 Así que yo espero que sea una presentación muy puntual. Son, 10, 12 diapositivas y si  
16 ustedes tienen alguna consulta pues también la podemos ampliar. Bien.

17 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, sí, efectivamente, como lo menciona don Dagoberto, esto  
18 es una presentación muy puntual. El informe son 110 páginas y el documento es elaborado  
19 por el Departamento de Estudios y Referencias y Servicios Técnicos de la Asamblea  
20 Legislativa.

21 Entonces voy a presentarles esto, es muy, muy puntual. No se está haciendo absolutamente  
22 ninguna valoración, simple y sencillamente sacando los temas más relevantes.

23 El informe está dividido como en dos grandes partes; un aspecto sobre análisis técnico y  
24 ahí lo que hablan es un poco de los diferentes capítulos que hay del proyecto de ley. A eso  
25 no me voy a referir mucho, me voy a centrar en la segunda parte, que es el análisis de  
26 fondo, aspectos generales y aspectos específicos. También viene un análisis en el  
27 documento, amplio, de cada uno de los artículos, tampoco voy a referirme a eso porque  
28 creo que con el análisis de fondo es más que suficiente.

29 Bien, tal vez antes de entrar en el tema, hay aspectos generales del diagnóstico de la  
30 disfuncionalidad del sector, habla de que se presentan datos de estudios realizados hace  
31 más de 18 años, que la revisión del marco normativo, se hace una revisión del marco  
32 normativo para hacerla mucho más eficiente, pero sin identificar ni precisar aspectos de  
33 mejora y lo califica como simplemente una centralización, agrupación institucional.

1 La propuesta dice que es omisa en identificar ventajas y desventajas. Deroga leyes que dan  
2 fundamento jurídico a instituciones existentes, desconoce el costo de liquidación de  
3 instituciones y el riesgo de derogar y contenidos que posteriormente no repone.  
4 Crea una fractura grave en el ordenamiento jurídico y en la funcionalidad de instituciones  
5 que pretende subsumir, es decir, asumir dentro de una misma estructura orgánica. Hay  
6 desconocimiento de la técnica jurídica.  
7 Se evidencia desconocimiento de la técnica jurídica, de diseño, planificación y, pues,  
8 mezcla en el Ministerio competencias propias de rectoría con otras totalmente operativas y  
9 de ejecución, hay poco desarrollo normativo.  
10 Deja aspectos importantes y propios de reserva de ley a la reglamentación que realizará el  
11 Ministerio y contiene omisiones que pueden poner en riesgo el funcionamiento del sector.  
12 Dice que al MIVAH se le otorgan funciones y atribuciones de contratación, suscripción de  
13 contratos, emisión de bonos, otorgar créditos, constitución de vínculos financieros, para la  
14 cual tiene imposibilidad jurídica al carecer de personería jurídica y capacidad de actuar.  
15 Deroga el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda sin justificada sustitución, elimina  
16 exoneraciones y beneficios que actualmente tiene la intermediación financiera que realiza  
17 el FONAVI a través de las entidades autorizadas y la cual representa recursos frescos para  
18 el sector, que son producto de intermediación financiera que no tienen costos para los  
19 contribuyentes. No considera que el cierre de instituciones genera muchos pasivos, aunado  
20 a costos que tendrá el Estado derivados de la extinción y del proceso de liquidación del  
21 BANHVI, de las Mutuales, las cuales cuentan con garantía del Estado, así como el cierre  
22 del sistema de ahorro y préstamo del INVU.  
23 Carece de una buena técnica jurídica. Lo mencionado anteriormente. No justifica cuáles  
24 serían las ventajas de la reagrupación institucional, mientras que ese mismo hecho proyecta  
25 grandes costos operativos, cuyo financiamiento puede verse insostenible, falta de  
26 personalidad jurídica y capacidad de actuar de Mihábitat, posible retroceso en la promoción  
27 de viviendas populares a nivel constitucional. Es decir, se elimina la Ley 7052, se elimina  
28 toda una institucionalidad que fue creada para la obtención de vivienda rural o urbana para  
29 personas de escasos recursos.  
30 Creación del sistema de hábitat no establece específicamente el otorgamiento para la  
31 vivienda a las clases más desprotegidas. La propuesta de ley puede eventualmente  
32 constituirse en un retroceso en el cumplimiento de la norma constitucional dispuesta en el  
33 artículo 65.

1 El financiamiento será más caro al eliminar la garantía del Estado, para las operaciones que  
2 realicen y las exoneraciones y beneficios que se otorgan a las entidades autorizadas. La  
3 propuesta de ley es omisa en señalar las instituciones u órganos que componen el sector,  
4 los cuales serán los órganos y municipalidades que integrarán el sector a cargo de la  
5 materia territorial, desarrollo urbano y vivienda.

6 Eventual violación al principio de reserva de ley y el de legalidad. Y aquí bueno, el proyecto  
7 de ley es omiso en señalar en forma expresa si el bono familiar de vivienda va a ser una  
8 modalidad de subsidio dentro del FONAVI con Mihábitat y por ende dejará el subsidio a un  
9 reglamento donde impera la exclusión de la persona ministra.

10 Hay omisión del procedimiento de liquidación del FOSUVI, FONAVI, Patrimonio y Mutuales  
11 y SAP, nos indica que hay derogatoria al bono familiar de la vivienda. Queda sin efecto la  
12 normativa que crea el bono, por ende, desaparece dicho beneficio que se otorga a las  
13 personas de escasos recursos o en pobreza. Falta de controles de la Contraloría General  
14 de la República y de la SUGEF. No queda claro si el Mihábitat va a estar fiscalizado por la  
15 Contraloría General de la República y si la intermediación financiera que va a realizar va a  
16 estar fiscalizada por la SUGEF.

17 Y eso sería, en realidad es un informe bastante largo, son 110 páginas, eso me parece que  
18 es lo esencial de el, aunque hay temas que desarrollan con mucha amplitud en cada uno  
19 de los diferentes acápite que tocan el informe. Muchas gracias.

20 **Director Presidente:** ¿Comentarios? Don Guillermo.

21 **Director Alvarado Herrera:** Bueno. Gracias Guillermo por la exposición. Yo quisiera nada  
22 más señalar que el análisis de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa es conforme  
23 entonces al análisis realizado por la Administración de este Banco y conforme también al  
24 análisis que yo realicé en el seno de esta Junta Directiva y, parafraseando a doña Lina,  
25 miembro de esta Junta Directiva, es requerido que esta Junta y esta institución aproveche  
26 esta oportunidad que se ha abierto en la Asamblea Legislativa de cambio, que no es  
27 precisamente, o por lo menos creo, que la Asamblea dictara que no es el proyecto  
28 presentado el que pueda tener los aspectos de cambio que se requieren en el Sistema y de  
29 ahí me hace ver la necesidad de que esta institución lidere ese proceso de cambio. Gracias.

30 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario? Muchas gracias, don Guillermo. Muy  
31 amable.

32 \*\*\*\*\*

33



1 **10° Análisis sobre el cumplimiento del inciso c del artículo 38 de la Ley de**  
2 **Planificación Urbana**

3

4 **Director Presidente:** Seguimos con el punto 11 Análisis sobre el cumplimiento del inciso c  
5 del artículo 38 de la Ley de Planeación Urbana. Hay un criterio, si no me equivoco.

6 **Director Carazo Castro:** ¿Cuál es el criterio?

7 **Sr. Hidalgo Cortes:** Sí. Vamos a ver, este, Walter, las presentaciones vienen separadas.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí vienen separadas.

9 **Sr. Hidalgo Cortes:** Bueno, recuerden que a finales de julio del año 2022, recibimos un  
10 comunicado del Ministerio de Vivienda con relación a la aplicación de lo establecido en el  
11 artículo 38, inciso c, concretamente de la Ley de Planificación Urbana. Para ese momento  
12 se nos solicitó hacer una revisión de los aspectos que se requerían para aplicar  
13 eventualmente ese artículo.

14 Y segundo, se nos solicitó hacer también una revisión de los últimos 20 proyectos de  
15 vivienda que había aprobado el Banco para determinar si estos cumplían o no con dicho  
16 oficio.

17 Entonces dividimos la presentación en dos partes, primero un análisis desde la perspectiva,  
18 digamos, más jurídica respecto a lo que implica el acatamiento de este tipo de disposiciones  
19 y por otro lado, aspectos relacionados con las competencias para la aplicación del artículo  
20 38. Y en segunda instancia, vamos a presentar también un resumen de los últimos 20  
21 proyectos, para determinar el nivel de cumplimiento o no que tienen los mismos con relación  
22 a este oficio. Así que vamos a hacer dos presentaciones, una que la va a hacer Ericka y  
23 otra que la va a ser Walter o Mariella.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mariella.

25 **Sr. Hidalgo Cortes:** Mariella, bien, entonces Ericka, podemos ir a la presentación del  
26 criterio legal también.

27 **Sra. Masís Calderón:** Perfecto, me dicen si lo están viendo. No, todavía no.

28 **Director Presidente:** No.

29 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, vamos a ver, el acuerdo de la Junta Directiva al que hacemos  
30 referencia es atendiendo al acuerdo 7 de la sesión 37- 2022 del 28 de julio del 2022, donde  
31 la Junta Directiva de este Banco resolvió instruir a la Administración para que identifique los  
32 aspectos que se requieren para aplicar y eventualmente enriquecer la política pública  
33 planteada por la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos por medio del oficio  
34 MIVA- DMA-VAH-0439-2022 del 27 de julio del 2022, en relación con el cumplimiento de lo

1 establecido en el artículo 38 inciso c de la de la Ley de Planificación Urbana.  
2 Complementariamente, le solicita a la Administración que someta al conocimiento de este  
3 órgano colegiado un informe sobre los últimos 20 proyectos de vivienda aprobados por este  
4 Banco, indicando si cumplen con los lineamientos generales que ha planteado la señora  
5 Ministra en dicho oficio.  
6 Entonces, el análisis que hacemos nosotros sobre la aplicación o no de la de la norma del  
7 artículo bueno, que hacemos introducción.  
8 Con respecto al artículo 60 de la Ley General de la Administración Pública, que señala que  
9 las competencias se limitarán por razón del territorio, del tiempo, de la materia y del grado,  
10 de acuerdo con la anterior, la competencia para verificar y garantizar que los proyectos de  
11 interés social financiados por el Sistema Financiero para la Vivienda cumplan con lo  
12 establecido en el artículo 38 inciso c de la Ley de Planificación Urbana corresponde al  
13 Instituto de Vivienda y Urbanismo, o sea el INVU. Después hacemos referencia a que  
14 bueno, el citado artículo, el inciso c señala que si no se cumplen con los requisitos  
15 establecidos, en esa norma, igualmente que los que señala la señora Ministra en la función  
16 del citado no se estarían otorgando los permisos para urbanizar por parte del INVU.  
17 Entonces específicamente dice la norma que no se entregarán o no se otorgarán permisos  
18 para urbanizar si no cumple con las cuatro características que se señalan en el que esté  
19 dentro de los cuadrantes urbanos, que sean zonas previamente urbanizadas o pobladas,  
20 donde sea posible el acceso a equipamientos sociales, servicios y transporte público que  
21 sean zonas expresamente delimitadas como de interés urbano y de no encontrarse a más  
22 de un kilómetro de la población más cercana.  
23 Entonces, partiendo de lo anterior, es criterio de esta Asesoría, que todos los proyectos que  
24 lleguen para análisis y aprobación del BANHVI deberán de contar con el citado permiso de  
25 construcción y por consiguiente, si cuentan con el citado permiso, se está certificando haber  
26 cumplido con cada uno de los requisitos. Posteriormente, hablamos un poco de la  
27 autonomía administrativa y política, de conformidad con el artículo 188 de la Constitución  
28 Política.  
29 Eso lo hemos visto en otros dictámenes y lo hemos señalado y lo reiteramos, que hace  
30 referencia a que las instituciones autónomas del Estado gozan de independencia  
31 administrativa y están sujetas a la ley en materia de gobierno.  
32 Esto quiere decir que las instituciones autónomas no gozan de una garantía de autonomía  
33 constitucional irrestricta, toda vez que la ley, aparte de que es de su competencia, puede

1 someterlas a directrices derivadas de políticas de desarrollo, que es también una ley y usa  
2 la ley encomienda al Poder Ejecutivo Central.

3 Esto lo señala la Procuraduría General de la República en un dictamen el CD 078 en 1999.  
4 De manera específica en lo que refiere al BANHVI, nosotros contamos con autonomía  
5 administrativa, que es la capacidad de auto administrarse, de la libertad de cumplir con sus  
6 actuaciones concretas, no tenemos autonomía organizativa, dado que la misma ley señala  
7 su organización administrativa básica y tampoco gozamos de autonomía política dado que  
8 debemos ajustar nuestras actuaciones o acciones a las políticas, lineamientos y directrices  
9 que dicte el Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos urbanos, tal  
10 cual lo señala el artículo seis de la misma Ley del Sistema Financiero Nacional para  
11 Vivienda en el inciso h.

12 Así mismo, revisando la normativa interna, el artículo 103, el Reglamento de Operaciones  
13 y el Reglamento sobre opciones de financiamiento de corto y largo plazo señalan en el  
14 artículo 59 y en el artículo 3 lo que señala este párrafo que dice que no se financiarán  
15 proyectos de vivienda con recursos del FOSUVI si no responden a la planificación de la  
16 atención de grupos prioritarios en riesgo social o no se adaptan en cuanto a  
17 especificaciones técnicas, ubicación y tipos de vivienda, a los lineamientos generales que  
18 dicte el Estado por medio del MIVAH, especialmente para erradicación de tugurios y  
19 atención de situaciones de emergencia y el BANHVI tomará en cuenta esta información  
20 para la planificación y el desarrollo de los programas de cada año y para la coordinación  
21 con las entidades autorizadas de la elaboración de sus planes operativos anuales.

22 Todo proyecto sobre el cual se solicite financiamiento en el corto o largo plazo o en ambos,  
23 deberá ser desarrollado y construido con estricta sujeción a los lineamientos indicados y a  
24 los planes reguladores vigentes y demás normativa aplicable.

25 Entonces, con esto queremos decir que, efectivamente, además de lo que señala la Ley de  
26 Planificación, también nuestra normativa interna ya contempla la disposición del  
27 acatamiento de esa normativa.

28 Las conclusiones entonces es que no contando este Banco con autonomía política, le son  
29 vinculantes los alcances de la Ley de Planificación Urbana, así como las directrices del  
30 Ministerio para que el BANHVI considere como parte de la revisión del expediente  
31 administrativo de los proyectos de interés social, la priorización contenida en el oficio citado  
32 por parte del Ministerio que el BANHVI debe aplicar lo dispuesto en la ley y en las  
33 disposiciones que con base en el mismo, limita el Poder Ejecutivo y el MIVAH, tales como

1 las contenidas en el oficio antes relacionado y que de conformidad con el artículo 129 de la  
2 Ley General de Administración Pública.

3 Para que un acto tenga validez, entre otros requisitos, debe dictarse por el órgano  
4 competente. Requisito que ostenta el acto que nos ocupa, dado que emana del único ente  
5 competente para ello y para la modificación de dicho acto administrativo, no es necesario  
6 estar de facultad para hacerlo.

7 En el informe ahí, bueno, aquí hicimos conclusiones, muy puntuales, pero en el informe  
8 incluso citábamos que obviamente la competencia es del INVU de verificar que  
9 efectivamente se cumplan con esos requisitos y que obviamente cuando llega aquí el  
10 expediente pues si ya está acá es porque efectivamente se concedió el permiso de  
11 construcción y porque cumplió todos esos requisitos.

12 Pero eso no, no menoscaba, la posibilidad que tiene el BANHVI de que efectivamente si  
13 podemos determinar por la revisión del expediente se logra determinar que efectivamente  
14 haya algún elemento incongruente o que no cumpla con los requisitos establecidos, pues  
15 se pueda poner en alerta de la entidad autorizada del constructor y del mismo constructor.  
16 Esto sería Walter.

17 **Director Presidente:** ¿Había una recomendación?

18 **Sra. Masís Calderón:** No señor, le falta lo de Mariella.

19 [Se incorpora a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento  
20 Técnico]

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Con permiso.

22 **Director Presidente:** Ah, Mariella. Lo vemos todo de una vez, todo lo relacionado.

23 **Director Carazo Campos:** Es lo mismo ¿verdad?

24 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias. Bueno, como bien lo decía Ericka, esto es en atención al  
25 acuerdo 7 de la sesión 37 del año 2022. Ahí está el acuerdo de Junta descrito. No voy a  
26 volverlo a repetir, puesto que ya la licenciada lo mencionó y el oficio del MIVAH que  
27 explícitamente hace referencia a cuatro aspectos, el primero los cuadrantes urbanos, el  
28 segundo las zonas previamente urbanizadas o pobladas, donde sea posible el acceso a  
29 equipamientos sociales, servicios de transporte público, el tercero, las zonas expresamente  
30 delimitadas como de interés urbano, zonas de expansión urbana planificada.

31 Y el cuarto, que no se encontrase a más de un kilómetro de la población más cercana.  
32 Sobre eso, entonces se procedió a revisar las definiciones y se encontró el protocolo para  
33 la delimitación de los cuadrantes urbanas y sus áreas de expansión del INVU, donde define  
34 qué es el cuadrante urbano este y donde además en su artículo 7 cita respecto a la

1 oficialización de estos cuadrantes, indica que estos cuadrantes y estas delimitaciones son  
2 competencia de la Municipalidad y que debe de contar básicamente con el visto bueno del  
3 INVU.

4 Entonces, nosotros después de realizar todo el análisis, revisamos que hay algunos  
5 cuadrantes urbanos y áreas de expansión que en este momento todavía no han sido  
6 oficializados por las municipalidades y que esto entonces nos generaría este un conflicto,  
7 ya que no podríamos delimitar y revisar efectivamente, si existen estos proyectos que  
8 cumplan a satisfacción con estos aspectos. Ya que dichos cuadrantes urbanos o dichas  
9 áreas de expansión no están oficializadas todavía.

10 Se procedió a realizar la verificación con los últimos en el acuerdo decía los últimos 20  
11 proyectos, pero nosotros nos fuimos un poquito más allá y hicimos un levantamiento de 24  
12 proyectos porque usamos los aprobados desde el año 2020, 21, 22 y aquí se hizo la  
13 comparativa con los cuatro aspectos que indicaba el en el oficio de la señora Ministra.  
14 Entonces tenemos, por ejemplo, el Malinche 4,5,6, que están ahí en ese mismo cuadrante,  
15 todos en Guanacaste, Santa Cruz, con respecto al cuadrante urbano, no se pudo confirmar  
16 porque la Municipalidad no lo tenía oficializado.

17 Con respecto a las zonas previamente urbanizadas y con equipamiento urbano, eso sí  
18 cumple y tampoco se pudo verificar con respecto a las zonas de expansión, porque lo que  
19 les decía no está oficializado por la Municipalidad y está a un kilómetro del poblado más  
20 cercano, eso sí cumplía. Vemos, por ejemplo, Trojas, que cumple en todos sus cuatro  
21 aspectos.

22 Lomas del Valle cumple con los cuatro aspectos San José de Upala, volvemos a la misma  
23 situación que se repite en muchísimos de nuestros proyectos, que es respecto al cuadrante  
24 urbano y las zonas de expansión, que las municipalidades no lo tienen oficializado. Pero  
25 respecto a los otros dos parámetros sí lo cumplen, y lo mismo sucede con el Jade,  
26 Condominio Almendares Dos, Tujankir, Sueño de Reyes y Veintiocho Millas. Vistas de  
27 Guadalupe cumple en todos sus aspectos, como les decía, Nueva Esperanza, José  
28 Villalobos, Aurora de Luz y Matapalo están en esa misma condición que la Municipalidad,  
29 como no tiene oficializado el cuadrante urbano ni zonas de expansión, no lo podemos  
30 determinar, pero tenemos los proyectos como Vistas de Guadalupe, Puerto Escondido,  
31 Amapolas, Villaverde y Ámbar, que cumplen con los cuatro aspectos que menciona el oficio  
32 de la señora Ministra. Aquí, por ejemplo, tenemos uno de los proyectos.

33 Esta es la vista aérea, y esta es la consulta con respecto al plan regulador, el sigue estando  
34 aquí clasificado como zona rural, según los parámetros del Plan Regulador, pero es

1 sabiendas que el proyecto en realidad se ubica dentro de la zona que podríamos clasificar  
2 como urbana.

3 **Sr. Hidalgo Cortes:** ¿Perdón, ahí es Veredas?

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Ese es Veredas del Río en Heredia. Sí, correcto, perdón, disculpen,  
5 no lo mencioné. Entonces queríamos traer este ejemplo, porque es lo que nos está  
6 sucediendo no solo en este, sino en muchos, que estos parámetros tienen los planes  
7 reguladores y los documentos a los que podemos acceder, no muchos tienen información  
8 tan actualizada. Porque sabemos que inclusive muchas municipalidades ni siquiera cuentan  
9 con planes reguladores.

10 Como conclusiones tenemos, bueno, que los cuatro aspectos para la ubicación de los  
11 proyectos obviamente se encuentran muy bien delimitados en el oficio del Ministerio, que  
12 los cuadrantes urbanos y las zonas de expansión son oficializados por el INVU con la  
13 documentación que remite la Municipalidad respectiva, que descubrimos que no todas las  
14 municipalidades tienen establecidos esos cuadrantes urbanos y esas zonas de expansión  
15 y que son muchísimo más las que no las tienen delimitadas, las que sí las tienen delimitadas  
16 y que los últimos proyectos aprobados por la Junta Directiva y financiados con el BANHVI  
17 con recursos del FOSUVI, cumplen razonablemente con los criterios expuestos en el oficio.  
18 Como recomendaciones, sería nada más solicitar al MIVAH la definición de los siguientes  
19 conceptos y criterios de aceptación, puesto que están inscritos en el oficio, pero sentimos  
20 que no están tan delimitados, que definan correctamente el concepto de zona previamente  
21 urbanizada, equipamiento social, servicios y transporte público y el poblado más cercano,  
22 es simplemente como para empezar nosotros a poder delimitar y qué proyectos  
23 efectivamente cumplan. Eso sería señores. Gracias.

24 **Director Presidente:** Muchas gracias, Mariella. Don Guillermo.

25 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, lo primero, agradezco el informe, pero sí quisiera  
26 llamar la atención de que han pasado más de siete meses que nos llegaron tanto la misiva  
27 de la ministra como de la Junta Directiva del INVU y creo que siempre es necesario haber  
28 tenido este análisis con mayor prontitud, más cuando se trata de lineamientos de política  
29 pública, y tanto del informe legal, como del informe que nos presenta doña Mariella digamos  
30 que la información no era nada complicado me pareció, con la debida consideración y  
31 respeto.

32 Del análisis legal queda claro que, por supuesto, el sistema tiene que cumplir con lo  
33 señalado por la Ministra y la Junta Directiva del INVU del artículo 38.

1 También queda claro que es una normativa que reciben las entidades autorizadas y esta  
2 institución, cuando los proyectos han pasado por revisión del INVU, y me parecía importante  
3 por eso en aquella oportunidad lo había señalado que revisáramos los últimos 20 proyectos  
4 en la búsqueda de poder saber si se está cumpliendo o no se está cumpliendo.

5 Por supuesto, creo que hay que dar la respuesta a la señora Ministra y a la Junta Directiva  
6 del INVU.

7 Yo lamento muchísimo que sea con tanto retraso, eso es tal vez lo que me llena a mí de  
8 sinsabor, pero sí que podamos hacer del conocimiento tanto de la señora Ministra como de  
9 la Junta Directiva que hemos entrado en el análisis de legalidad y en el análisis de  
10 cumplimiento y que se remita y quisiera mocionarlo don Roy para ver si salimos de este  
11 tema. Que tuvimos que haber salido con mayor prontitud. Gracias.

12 **Director Presidente:** Gracias don Guillermo. Vamos a ver. Del informe, Ericka, creo que  
13 hay algunas cosas que corregir, porque el artículo 38 de la ley en toda su extensión, incluido  
14 el inciso c, lo que hace es una directriz a las municipalidades que tienen la competencia de  
15 la planificación del territorio. Antes se entendía o era la costumbre de que el INVU, ante la  
16 falta de capacidad técnica o falta de plan regulador, antes se pedían los permisos de  
17 construcción, inclusive, y los permisos de urbanización en el INVU.

18 Pero, bueno, ya ha habido jurisprudencia bastante vasta en ese tema de que es la  
19 Municipalidad la que tiene que velar por eso. Ahora bien, aunque no haya plan regulador,  
20 lamentablemente la mayoría de las municipalidades de nuestro país; que al no haber plan  
21 regulador no definen cuadrantes urbanos, no definen la zonificación, tienen que aplicar los  
22 preceptos del reglamento, fraccionamientos, urbanizaciones y otros reglamentos que son  
23 de índole supletorio.

24 Entonces, a qué voy con esto, que no es el permiso de construcción, digamos, el punto de  
25 inflexión, no es el permiso de construcción en el momento en que en que nos garantiza que  
26 se cumpla el 38, entonces, ¿qué es lo importante de esto? lo importante de esto es hacer,  
27 por ejemplo, lo que lo que ha venido haciendo el Banco y yo lo reconozco y que ha venido  
28 aquí, que es analizar el anteproyecto, eso es clave y hay algunas municipalidades que ya  
29 están empezando a hacer eso. De hecho, es una excelente práctica analizar el  
30 anteproyecto, porque ya, de todos modos, cuando se pide el permiso de construcción ya  
31 está todo listo. Entonces, eso es parte de las previsiones que, en efecto, digamos, se  
32 pueden tomar para cumplir un artículo que lo que busca es, a final de cuentas, es no  
33 urbanizar de forma prematura. Y con respecto a otros aspectos del informe que se hace y  
34 esto, es más una reflexión para todos, creo que es importante el tema de las

1 municipalidades y la planificación urbana hay que ir un pasito adelante, porque yo les  
2 aseguro que una municipalidad que tenga su plan regulador actualizado va a considerar  
3 muchos de estos aspectos. Entonces, desde el punto de vista de seguridad jurídica y la  
4 gestión de un proyecto va a ser muy difícil que eso suceda, que suceda una transgresión.  
5 Ahora, el cuidado que tiene que tener el Banco es en las municipalidades que no tienen su  
6 plan regulador o que lo tienen muy atrasado, lamentablemente son la mayoría. ¿Y por qué  
7 lo digo esto? Porque esto normalmente viene de la mano también de la capacidad técnica  
8 de las municipalidades para hacer el análisis requerido y poder aprobar los proyectos,  
9 según dice la Ley de Planificación Urbana ¿me explico?

10 Entonces nosotros tenemos que ser un poquito maliciosos, tal vez en ese sentido, porque  
11 no todas las municipalidades están en la capacidad técnica, esa es una realidad, de hacer  
12 el análisis que deberían hacer para poder generar buenos proyectos y eso nos puede poner  
13 a nosotros en un problema, entonces hay que ir adelante, eso es un poco el mensaje.  
14 Entonces, estos ejercicios de revisar el anteproyecto, vamos a ver, ir un paso adelante, son  
15 claves.

16 Otro tema es que hay algunas cosas que tomar en cuenta más allá del plan regulador, por  
17 ejemplo, si no hay plan regulador, rige la norma supletoria más próxima, que sería la  
18 regional, entonces habría que revisar si hay norma regional, que fue lo que pasó en el primer  
19 punto, en el segundo punto con Potrerillos, por ejemplo.

20 Entonces, todo ese análisis que es importante en un proyecto, al igual que el análisis  
21 ingenieril o el análisis social o el análisis ambiental, hay que implementarlo, creo yo, con un  
22 poquito más de rigurosidad; el análisis urbanístico, porque eso nos va permitir tener  
23 proyectos mejor ubicados, un mejor impacto e inclusive, a largo plazo, generando una mejor  
24 calidad de vida para las familias.

25 Comparto mucho una de las recomendaciones del informe, que es, en efecto, emitir un  
26 comunicado a los departamentos técnicos de las entidades autorizadas, mediante el cual  
27 se les recuerde que existe el artículo 38 y que tienen que velar por su aplicación, eso me  
28 parece bastante lógico.

29 Con respecto al análisis de proyectos, a mí me gustaría revisarla con un poquito más de  
30 calma para ver realmente la aplicación de los conceptos, porque, bueno, si estamos  
31 preguntando qué es una zona previamente urbanizada, por ejemplo, no estamos tomando  
32 en cuenta que es una zona donde ya hubo cesión de espacio público, donde ya hay  
33 ubicación de equipamientos sociales, por ejemplo, entonces es un criterio que tal vez no se  
34 analizó de alguna forma en el estudio. Entonces a mí me gustaría verlo antes de responder



1 a la señora Ministra para que sea más exacto desde el punto de vista de la ciencia y la  
2 técnica urbana. Pero, bueno, eso es lo que quería compartirles. Doña Eloísa.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo estoy de acuerdo con todo lo que dice Roy. La única duda  
4 que me queda es, ¿eso nos corresponde a nosotros o le corresponde el INVU?

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** A la Municipalidad.

6 **Directora Barrantes Castegnaro :** Sí, por eso, pero, por ejemplo, decirles a las entidades  
7 que tienen que el artículo 38 existe, que tienen que cumplir, ¿nos corresponde a nosotros  
8 o le corresponde al INVU, que es el que da los permisos? Esto nos pone en una situación,  
9 acaba de decir Roy, eso nos podría poner en una situación difícil, nos pone en una situación  
10 difícil si las municipalidades no cumplen a nosotros o al INVU, porque quien tiene que dar  
11 los permisos, según lo que entendí de la presentación es el INVU.

12 Una vez que el INVU nos da a nosotros las autorizaciones, para nosotros el checklist está  
13 hecho, lo tenemos que dar por bueno, porque el órgano encargado del urbanismo en este  
14 país es el INVU. No somos nosotros, es como si nosotros dijéramos tenemos que fijarnos,  
15 qué se yo, en la inversión que haga en dólares la entidad autorizada cuando nosotros le  
16 pagamos colones para que no tenga pérdidas.

17 No, no, problema de la entidad autorizada. Nosotros pagamos lo que tenemos que pagar.  
18 Entonces en este caso la impresión mía es que, aunque yo estoy totalmente de acuerdo  
19 con todas las cosas que sugiere el o que manda el Ministerio de Vivienda, me parece que  
20 no es a nosotros a quien tiene que mandárnosla. Me parece que es el INVU el que se tiene  
21 que ponerse vivo con el problema de las municipalidades que no tienen planes reguladores,  
22 que los funcionarios no tienen el nivel para elaborar buenos planes reguladores, etcétera,  
23 etcétera, todo eso a mí me da la impresión que apunta más al INVU que a nosotros. Me  
24 corrigen.

25 **Director Presidente:** Una aclaración ahí, tal vez el INVU lo que da es un visado a la  
26 urbanización, que básicamente lo que corrobora es que cumpla con los parámetros de  
27 diseño geométrico, básicamente, y con distribución de áreas públicas y con tamaños de  
28 lotes, o sea, específicamente el diseño de la urbanización. Pero el que debería velar porque  
29 la ubicación de esa urbanización o ese desarrollo inmobiliario esté conforme al artículo 38,  
30 es la Municipalidad.

31 **Director Carazo Campos:** Es que la Muni, no va hasta que llegue con el permiso de  
32 construcción.

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Por eso, ¿y nosotros qué pintamos?, nosotros no  
34 revisamos...

1 **Director Presidente:** Es que aquí está el tema, nosotros revisamos anteproyectos, por  
2 ejemplo, aquí nosotros revisamos los terrenos de previo y eso es clave.

3 **Director Carazo Campos:** Terrenos.

4 **Director Presidente:** Y es inversión que vamos a pagar nosotros, claro, de la ubicación del  
5 terreno depende el cumplimiento del 38. Doña Eloísa.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, en la misma línea de los compañeros, bueno, yo no sé si  
7 ahora estamos viendo terrenos, pero nunca los veíamos antes, entonces siempre aquí lo  
8 que nos llega a nosotros, el proyecto, yo creo, si no recuerdo mal, nosotros lo recibimos  
9 dos en dos líneas, este que estamos contestando es de este del INVU.

10 El INVU nos mandó un acuerdo en particular y la Ministra nos mandó otro, donde ella, la  
11 presidenta ejecutiva de INVU, y nos mandaban a decir que el artículo 38 no sé, y recuerde  
12 que nosotros dijo oye, pero qué extraño y, bueno, ahí viene el análisis que nos hace Ericka,  
13 que lo comparto completamente, que al final de cuentas el INVU es el que le corresponde,  
14 a nosotros digamos nos llega un proyecto aprobado. Nosotros nunca, el terreno, el  
15 desarrollador normalmente llega con su proyecto a la entidad, la entidad lo ve y cuando nos  
16 llega aquí ya es un proyecto que está listo.

17 Entonces, en realidad sí es muy importante el rol que puede jugar el INVU en esto, que  
18 debe jugar el INVU porque no es el Colegio.

19 El Colegio llega y dice mira este.... Al INVU le corresponde ver mucho más, de hecho, hasta  
20 te hacen correcciones en diseños y te hacen una serie aspectos, porque ahí es donde se  
21 aprueban los planos. Yo sí creo que aquí y me llamó la atención que no estuviera esa  
22 recomendación Ericka, en donde se dijera que se le contesté precisamente todo tu análisis,  
23 es en esa línea y la recomendación es responder que esto es una responsabilidad del INVU.  
24 Nosotros aquí lo que hacemos es financiar proyectos que ya vienen, avanzados o ya vienen  
25 aprobados y es difícil que nosotros podamos decirle a alguien: mire, este terreno no, esto  
26 aquí, esto allá. Nosotros le decimos este proyecto no nos parece, porque el terreno no  
27 cumple, porque no cumple ciertas regulaciones técnicas que nosotros consideremos desde  
28 el punto de vista de muros, etcétera, no hay agua, es lo que nosotros queramos, pero yo  
29 estoy de acuerdo en que esto es, lo que yo pediría es que realmente que la carta se le  
30 responda al que nos mandó la carta decirle que era la Junta del INVU mandándonos a  
31 indicar que debíamos respetar el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana. Entonces  
32 encantados. Pero el primero me llama la atención que le corresponde ver eso, nos van a  
33 decir a nosotros que lo respetemos y claro, lo trataremos, pero el primer el filtro más

1 importante que tenemos es que lo puede tener ahí olvídense este proyecto esta y empieza  
2 como la Ley de Planificación, es ahí, yo no estoy de acuerdo con esa posición.

3 **Director Presidente:** Okey, me pidió la palabra Dagoberto y luego Marcos. Pero antes  
4 quisiera hacer una aclaración. Estamos confundiendo diseño urbano con planificación  
5 urbana, son dos conceptos distintos. El 38 no habla de diseño urbano, que es lo que revisa  
6 el INVU en el visado de los planos, el 38 habla de planificación urbana, de la ubicación de  
7 los proyectos. Dagoberto.

8 **Sr. Hidalgo Cortes.** Yo veo aquí varias cosas. Bueno, lo primero que tengo que decir es  
9 que mucho antes de esta nota del Ministerio de la Vivienda, la Gerencia General de este  
10 Banco tomó algunas medidas para aplicar buenas prácticas y de hecho fui bastante  
11 criticado cuando le mandé eso a las entidades, a los desarrolladores, pidiéndoles que por  
12 favor veláramos por la mejor ubicación de los proyectos, por el acceso a los servicios, por  
13 los diseños y digo que fue bastante criticado porque, algunos dijeron que yo no tenía  
14 competencias para eso. Una cosa es buenas prácticas y otra cosa es competencias que es  
15 lo que dice doña Lina. A mí, también, no deja de preocuparme el tema de las competencias.  
16 Yo estoy de acuerdo en que tenemos que hacer un mejor ejercicio, ser más estrictos en  
17 relación al proceso de escogencia de los proyectos. Y repito, mucho antes, y lo hice  
18 formalmente con entidades desarrolladores, precisamente para tratar de mejorar en este  
19 proceso, y lo he reiterado en múltiples sesiones de trabajo con todos los actores del sistema,  
20 desarrolladores, entidades autorizadas.

21 Y aquí está Mariella que sabe que este tema lo discutí ampliamente con la anterior Dirección  
22 FOSUVI y con la jefa del departamento técnico para tratar de mejorar. Justamente porque  
23 me di cuenta a mi llegada al Banco de que había algunos aspectos que de pronto nos  
24 quedábamos cortos ahí en el check list, pero esos son buenas prácticas y justamente  
25 apuntan a esto.

26 Lo segundo tiene que ver con los temas de las competencias. Hay una línea muy delgada  
27 entre hacer esas buenas prácticas y de pronto sustituir las competencias de quien tiene que  
28 corregirlas, si es la Municipalidad, la Municipalidad, porque hoy es esto, pero mañana va a  
29 ser el permiso de ubicación de la planta y pasado mañana va a ser los permisos de  
30 construcción y va a ser tal.

31 Claro, y yo he sido muy, muy enfático en que cada día le prestemos más atención a este  
32 tema, que seamos más detallistas, que revisemos en la medida de lo posible los proyectos  
33 en etapas más tempranas para poder identificar todas estas cosas. Justamente porque yo  
34 coincido plenamente en que si bien es cierto la grandísima mayoría de proyectos han estado

1 relativamente bien ubicados, ha habido algunos casos donde definitivamente hay cosas que  
2 corregir. Eso es lo segundo.

3 El tercer tema tiene que ver con el análisis de los 20 proyectos. Es muy difícil pensar en  
4 que todos van a cumplir a cabalidad con todos los detalles, cuando suceden cosas como,  
5 por ejemplo, el caso de Liberia que vimos, que en el papel pareciera estar o dice estar en  
6 zona rural, pero que en la práctica está en una zona totalmente desarrollada, con acceso a  
7 todos los servicios, a la infraestructura, al transporte público, a las fuentes de empleo, al  
8 comercio. Pero el papel dice que está en zona rural.

9 Entonces lo que yo le he pedido al equipo es tenemos que tener un balance adecuado entre  
10 la teoría y la práctica, porque si nos apegamos solo a la teoría no hacemos nada y si nos  
11 apegamos solo a la práctica nos meten goles y en eso creo que tenemos que buscar un  
12 justo balance para que el Sistema siga operando bien.

13 Y, por último, cuando se va a implementar política pública, tenemos que consensuarlo,  
14 tenemos que discutirlo, tenemos que comunicarlo bien. Tenemos que hacer y procurar que  
15 todas las partes lo entiendan, mandarle un comunicado a las entidades autorizadas  
16 diciéndoles que se aseguren de aplicar el 38, nos lo van a devolver y me van a preguntar  
17 inmediatamente en un momento cuál es el rol de nosotros y cuál es el rol de ustedes y cuál  
18 es el rol de las otras partes.

19 Eso es distinto a decirle: mire, presten especial atención dentro del proceso y el ámbito de  
20 sus competencias y sus roles como entidades, para que procuren esto. Pero no darles una  
21 instrucción de que cumplan una norma que no nos corresponde.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Y que no les corresponde a ellos.

23 **Sr. Hidalgo Cortes.** Y que no les corresponde eventualmente a ellos. Es como que a  
24 nosotros nos digan o más bien nosotros le digamos a alguien asegúrese de cumplir con el  
25 artículo 175 de la Ley del Sistema Financiero Nacional, pero eso nos compete a nosotros.  
26 Entonces hay que tener ese cuidado y tener ese balance.

27 En el fondo creo que todos estamos de acuerdo que los proyectos tienen que estar mejor  
28 ubicados, que hay que apegarse a la técnica y a la ciencia y que los proyectos tienen que  
29 estar mejor ubicados para darle calidad de vida a las personas.

30 Yo creo que en eso no hay discusión, pero sí tenemos que ser cuidadosos en la forma y en  
31 el cómo lo implementamos para que empujemos en la misma línea y por eso cuando llegué  
32 al Banco este fue uno de los primeros esfuerzos, tratar de hacer esto, porque creemos en  
33 que los proyectos tienen que estar mejor ubicados y yo les aseguro que lo que hoy tenemos  
34 es un poquito mejor que lo que teníamos hace algunos años. Y en esa línea vamos a seguir;

1 también le he pedido a Walter y ya lo he estado haciendo, he visto resultados ya de que  
2 abordemos los proyectos en etapas más tempranas para poder garantizar que esto lo  
3 vayamos cumpliendo.

4 Finalizo diciendo que cuando uno quiere hacer las cosas las hace con normativa o sin  
5 normativa, con directrices o sin directrices, pero hay que formalizarlos y al mismo tiempo  
6 hay que tener un proceso de transición para que las cosas se vayan haciendo, se vayan  
7 haciendo bien. Así que, con esto, sin esto, con política o sin política, tenemos y estamos  
8 obligados a procurar a que las cosas se hagan mejor.

9 Y yo coincido plenamente en que tenemos que ir en esa dirección, pero teniendo cuidado  
10 de cuáles son los roles, cuáles son las competencias y qué es lo que le compete a cada  
11 parte. Yo no quisiera que al Banco se le responsabilice en un futuro por tener que verificar  
12 hasta los permisos de ubicación de las plantas de tratamiento.

13 Entonces vamos a irlo llevando con relativo cuidado para garantizar de que todos  
14 empujemos en la misma dirección, para dar cumplimiento a eso y a muchas otras cosas  
15 que sabemos que tenemos que corregir.

16 Pero, bueno, ya tenemos por lo menos una base y hay que revisar con más detalle lo de  
17 los proyectos don Roy, me parece que está bien para darle respuesta correspondiente.  
18 Bueno, muy bien.

19 **Director Presidente:** Marcos.

20 **Director Castro Campos:** Gracias Roy. Vea, yo creo que esto no se le puede achacar solo  
21 al BANHVI, es a todas las instituciones y si el gobierno quiere que se trabaje sobre esta  
22 línea, don Roy, hay que empezar por las municipalidades.

23 La Municipalidad, la de Limón, no tiene plan regulador y construyen ni siquiera... o sea, yo  
24 siempre he dicho, la Municipalidad de Pococí y proyectos de interés de todo lado no existe  
25 dónde sí, dónde no, entonces que vos te sents con un alcalde que le digas que un plan  
26 regulador.

27 Vea, yo estuve en la Municipalidad como Director de Urbanismo y cuando empecé a trabajar  
28 el plan regulador se le vienen un montón de gente encima a usted porque no quieren un  
29 plan regulador, porque la gente, los empresarios y todo mundo no quieren esto.

30 Entonces, cuando vos atacás este tema te vas a echar encima a medio país, lógicamente,  
31 y estamos, claro, y ojalá que hubiera eso. ¿Por qué? Porque cuando alguien de clase media  
32 construye una casita y la construye a la par de un proyecto de interés social, pierde el 50%  
33 de plusvalía. Así de sencillo; todos lo sabemos. Entonces, pero eso no es un tema de  
34 BANHVI, es un tema de los proyectos, llegan a una plataforma en el APC y en el APC lo

1 revisan todas las instituciones, lo revisa el INVU, lo revisa el Ministerio de Salud, lo revisa  
2 el AYA, todo mundo lo revisa y entonces ahí hay un medio para que todas las instituciones  
3 revisen y lo rechacen y al final vienen a decirnos que es culpa del BANHVI que los proyectos  
4 no estén cumpliendo y cuando todas las instituciones lo revisan en una plataforma que ahí  
5 pudieron dar todas las directrices, ahora hablamos de Cerro Verde y que uno lo rechazan  
6 por una cosa, el otro día por otra, y cuando se construye el proyecto salen un montón de  
7 cosas y nadie las vio.

8 Entonces yo lo que digo es ¿dónde están las personas que revisan los proyectos?, ¿dónde  
9 están los departamentos de cada entidad que revisan los proyectos?, los revisa la  
10 Municipalidad, los revisa el Colegio de Ingenieros, los revisa el INVU, los revisa el MOPT,  
11 los revisa el Ministerio de Salud y después dicen: mire, el vertido no, ya no es el vertido, ahí  
12 no tenían que haber dado ese vertido.

13 Entonces, yo creo que esto es un trabajo más de institucionalidad que de otra cosa. Todas  
14 las instituciones tienen que asumir y cada una en sus competencias. Como decía  
15 Dagoberto, yo estoy claro que sí, nosotros debemos hacer un trabajo mejor y  
16 modernizarnos y una mejora continua, pero en el tanto, todas las demás instituciones no lo  
17 hagan es un tanto complicado.

18 Las municipalidades son gobiernos autónomos y tienen sus propias autonomías y yo creo  
19 que si el gobierno hubiera podido hoy en día, cualquier gobierno que ha pasado, cambiar  
20 eso, ya muchas municipalidades fueran diferentes, pero no lo van a lograr tan fácilmente.  
21 Entonces, yo creo que es un trabajo que el gobierno debería hacer, primero con  
22 municipalidades y el tema que no han logrado, tener un plan regulador, no sé cuántas tienen  
23 hoy en día, pero no creo que, no es la mitad de municipalidades de este país que tengan  
24 regulador. No andan ni un en un 30%.

25 Entonces, creo que es importante el trabajo con ese tema de planes reguladores y demás  
26 para que cuando existe un plan regulador, no hay nada, usted no puede quitárselo de  
27 encima, usted va a Heredia en las municipalidades, vea lo que vimos ahora, hay un plan  
28 regulador que exige ahí 50% y ya no puedes construir más y el plan regulador y listo. Pero  
29 ese trabajo tiene que hacerse con los municipios, no con el BANHVI.

30 Yo creo que decirle al BANHVI, mire, aplique el artículo 38, no sé, no sé, si escogencia  
31 proyectos sí, pues, bueno, ahí tienen que haber lineamientos de estrategia con todos los  
32 gobiernos locales, porque vos le decís a la Municipalidad de Limón o cualquiera, solo un  
33 proyecto, ahí le va a decir y todas las personas que viven allá en la Bajura en Guápiles, en  
34 Cariari, no pueden tener un proyecto porque ya le dijimos que están lejos de la zona rural y

1 tienen el mismo beneficio que cualquier otra persona, tienen derecho a una vivienda digna.  
2 Y cómo le decimos que no le damos una vivienda digna a las personas que les dieron una  
3 parcela ya el INDER y que hoy día la están titulando. Le decimos no pueden tener su  
4 vivienda digna porque ustedes no están a un kilómetro de un centro de población.

5 A mí me gustaría saber cómo le decimos eso a esas familias. No sé hasta dónde. Y yo  
6 entiendo lo que lo que ustedes quieren hacer don Roy, todo esto sería lindísimo, tener  
7 proyectos cerca de que la gente tenga mejores comodidades y que podamos dar, sí, claro,  
8 pero hay familias que no pueden estar ahí y que viven más lejos, yo creo que es un trabajo  
9 de mucha estrategia, de mucho convencimiento a las municipalidades, de que el INVU  
10 trabaje más en conjunto con el BANHVI, que los proyectos no se peguen tanto por muchas  
11 cosas; y con el MIVAH y con todos que esto sea un tridente que al final genere rapidez y  
12 eficiencia y que los proyectos vayan por la vía que todos queremos. Yo creo que falta ese  
13 trabajo.

14 Yo no lo he conocido en años, por lo menos una mancomunación, así que trabajen por un  
15 mismo beneficio, cada quien trabaja por su lado y se echan las culpas unos sobre el otro.  
16 Entonces cuando eso cambie, yo creo que las cosas pueden cambiar. Es mi criterio, si me  
17 equivoco, pues ahí no sé, pero lo que yo he vivido cuando se han visto proyectos, entonces  
18 y creería que sí tiene que ser un poco más de no estar tan centralizado con este tema de  
19 los proyectos, que sea así, porque si no, hay muchas familias que no van a poder tener su  
20 vivienda y no van a poder recibir un bono, porque este le dice la familia que vive allá que  
21 solo se puede ir para ese proyecto, la vas a desligar, el desarraigo para ninguna familia le  
22 gusta, cuando está acostumbrado a un lugar, vos no la sacas de ahí.

23 Es difícilmente hasta los de los precarios, cuesta sacar porque se arraigan ahí y aunque  
24 vayan a un precario y vos le decís que te vas, le vas a dar una casa ya en un lugar más  
25 bonito y cerca de todos lados no quieren irse, sí, exacto, entonces, bueno, creo que ese es  
26 mi comentario. Muchas gracias.

27 **Director Presidente:** Doña Lina

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo el último era porque había unas recomendaciones al  
29 puro final. Que preguntarle al INVU eso ¿qué quiere a decir equipamiento social, servicios  
30 y transporte público, me parecen como tan evidentes? ¿Qué quiere decir zona previamente  
31 urbanizada?

32 **Director Alvarado Herrera:** No, que las defina, las defina.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** O que las defina. Yo no le preguntaría eso. A mí,  
2 francamente me da pena preguntarle ¿qué quiere decir el poblado más cercano? ¿qué  
3 interpreta usted por el poblado más cercano? Que hay un poblado cerca.

4 **Director Alvarado Herrera:** Sí, es el tema de la defensa.

5 **Director Presidente:** Bueno, yo creo que este hay que discutirlo más. Creo que estamos  
6 confundiendo algunos conceptos, como les dije antes, entre diseño urbano y planificación  
7 urbana, hay una diferencia grande entre vivienda urbana y vivienda rural, también hay una  
8 diferencia grande, inclusive si lo podemos ver desde el punto de vista de calidad, como  
9 decía Dagoberto, por ejemplo, cómo mejoramos la calidad de los proyectos.

10 Un rubro importantísimo de la calidad de los proyectos es el acceso a los bienes y servicios,  
11 pero no lo veamos inclusive desde el punto de vista del 38, veámoslo desde el punto de  
12 vista del riesgo. Una Municipalidad sin plan regulador representa un riesgo, representa un  
13 riesgo de ubicación del proyecto, representa un riesgo de gestión del riesgo a desastres,  
14 por ejemplo, y vamos a invertir mucha plata, entonces hay que estar un pasito adelante, no  
15 por no por hacer cumplir el 38, sino por tenerlo en cuenta, en etapas previas. A eso es lo  
16 que lo que apuntamos. ¿Quién pidió la palabra? Don Guillermo.

17 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, tres cosas que quisiera ver don Roy si podemos  
18 avanzar.

19 La primera es que no podemos dejar de contestar dos notas que tienen aquí más de siete  
20 meses. A mí eso me parece una, a mí en lo particular, a mí en lo personal me da vergüenza.  
21 Yo quisiera avanzar, por lo menos en contestar, porque al fin y al cabo hemos recibido de  
22 la Administración dos informes, que creemos es necesario que sus respuestas las evalúe  
23 la señora Ministra y la Junta Directiva del INVU, preocupadas de este tema.

24 Lo segundo, por lo menos del informe presentado de los proyectos del 20, 21 y 22 no denota  
25 que haya un incumplimiento por parte de esta Institución y cuando aquí, a veces por esta  
26 discusión en la que nos tienen en la Asamblea Legislativa, hay frases generalizadas que  
27 dicen es que el BANHVI no cumple, para eso precisamente pedimos esto y ahí están los  
28 datos, las informaciones, las ubicaciones, el por qué la Administración cree que cumplen y  
29 eso a mí me parece relevante también avanzar. Yo conozco de proyectos que en el pasado  
30 no cumplían con esto, pero por lo menos no es con la venida de solo Dagoberto, el trabajo  
31 de la Junta Directiva anterior e incluso el trabajo de Rosendo Pujol, exministro, conllevó  
32 mucho de eso y quisiera también avanzar en eso.

33 Y lo tercero, por supuesto, decir que este análisis no termina con esto. Este análisis irá a  
34 análisis de la Ministra y de la Junta Directiva del INVU y veremos las observaciones que



1 nos puedan señalar. Y por supuesto, seguiremos siempre abiertos a seguir analizando.  
2 Espero que no duremos; si hubiese algunas observaciones dadas por la Ministra y la Junta  
3 Directiva del INVU no duremos los siete meses que hemos durado aquí. Pero creo que con  
4 lo que tenemos podemos ir avanzando.

5 Lo que sí quisiera externar, es que podemos ir después al análisis de esta división que hace  
6 de planificación urbana y diseño urbano, y tendríamos que ir entonces ahí a las definiciones  
7 propias y ver las competencias.

8 Y si bien, como lo hizo la Junta Directiva presidida por el exministro Pujol, urbanista  
9 catedrático de la Universidad, como lo hizo la Junta pasada y como lo sigue haciendo esta  
10 Junta en materia de la ubicación, sí me parece que aquí hay elementos también que, si la  
11 competencia del INVU es de planificación urbana, más todavía entonces, y que si se quiere  
12 meter en el diseño urbanístico fue que le llamaste.

13 **Director Presidente:** Diseño urbano.

14 **Director Alvarado Herrera:** Diseño urbano. No solo porque la normativa le da la  
15 competencia de todo lo que es la planificación urbana, sino que además tienen las  
16 posibilidades de trabajar directamente con las municipalidades en la búsqueda de lograr no  
17 solo eso, sino incluso lo que le hace falta a este país la planificación urbana real, tanto del  
18 área metropolitana como de las diferentes municipalidades, creo que en su gran mayoría.  
19 Bueno, ese es mi pensar, aun cuando por supuesto podemos seguir ayudando en este  
20 proceso.

21 Pero si lo que quisiera es ver la posibilidad de que avancemos y ya tenemos dos  
22 instrumentos que pedimos, podemos remitirlo a ambas instancias contestando cartas de  
23 hace siete meses y de ahí la posibilidad de seguir conversando estos temas. No sé si me  
24 expliqué don Roy.

25 **Director Presidente:** Sí, sí, claro, por supuesto, yo sí considero que hay que responder.  
26 Yo sí considero que hay cosas que ajustar, no podemos responder así, tal cual sea.

27 **Director Alvarado Herrera:** ¿Y para cuando entonces usted revisaría y traería esto Junta?  
28 Porque en esto ya llevamos mucho tiempo.

29 **Director Presidente:** Sí, bueno, pero hay que revisarlo.

30 **Director Alvarado Herrera:** Sí, si yo no estoy diciendo que no lo revise. Estoy nada más  
31 preguntando para cuándo cree que lo podamos tener para poder contestar.

32 **Director Presidente:** Bueno, para la próxima vez que lo agendemos. Yo espero que sea  
33 así, no puede ser muy tratado tampoco.

34 **Sr. Hidalgo Cortes:** Veamos a la agenda, ya está la información y luego lo incluimos.

---

1 **Director Alvarado Herrera:** Comprenderíamos don Roy que usted quiere hacer el análisis  
2 de lo presentado y quedamos en eso.

3 **Director Presidente:** Sí señor.

4 **Director Alvarado Herrera:** Okey, gracias. Bueno, el análisis.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Perdón, del análisis de qué? No escuché.

6 **Director Presidente:** Del de los dos informes, el de Ericka y el de los proyectos.

7 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien.

8 **Director Presidente:** Vamos a ver, es tardísimo. Bueno, por la hora y, bueno, en realidad  
9 tocamos todos los puntos a excepción del punto 12. Bueno, sin algún otro punto así  
10 cerramos la sesión.

11 \*\*\*\*\*

12

13 Siendo las veinte horas con treinta y cuatro minutos, se levanta la sesión.

14 \*\*\*\*\*

15

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

5  
6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 21-2023**  
7 **DEL 27 DE MARZO DE 2023**  
8

9  
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley del Sistema  
13 Financiero Nacional para la Vivienda, y por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0276-2023,  
14 del 15 de marzo de 2023, la Gerencia General somete a la aprobación de esta Junta  
15 Directiva la propuesta de Memoria Anual del año 2022.

16  
17 **Segundo:** Que conocida la propuesta de la Administración y una vez hechas las  
18 modificaciones que se han estimado oportunas, lo procedente es aprobar el referido  
19 documento para su debida su publicación, según lo dispuesto en el artículo 26, inciso q),  
20 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

23 Aprobar la Memoria Anual del Banco Hipotecario de la Vivienda, correspondiente al período  
24 2022, de conformidad con el documento que se adjunta al oficio BANHVI-GG-OF-0276-  
25 2023 de la Gerencia General, y una vez incorporados los ajustes que este Órgano  
26 Colegiado ha estimado oportunos.

27 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

28 \*\*\*\*\*  
29

30 **ACUERDO N°2:**

31 **Considerando:**

32 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0289-2023, del 17 de marzo de 2023,  
33 la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe  
34 BANHVI-SGO-OF-0101-2023 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene los

1 resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de  
2 Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para prorrogar el plazo del contrato de administración  
3 de recursos del proyecto habitacional Caña Real, ubicado en el distrito Juan Viñas del  
4 cantón de Jiménez, provincia de Cartago, y aprobado con el acuerdo N° 6 de la sesión 92-  
5 2017 del 18 de diciembre de 2017.

6  
7 **Segundo:** Que en dicho informe, la Subgerencia de Operaciones analiza y finalmente se  
8 manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar  
9 los plazos de la siguiente forma: a) un mes para el desembolso de la liquidación de garantía,  
10 así como la remisión a BANHVI del trámite de financiamiento adicional; b) cuatro meses  
11 para el análisis, aprobación y pago del financiamiento adicional, así como para la entrega  
12 del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada; y c) un mes para el cierre  
13 técnico y financiero por parte del BANHVI. Lo anterior, según lo dictaminado por el  
14 Departamento Técnico.

15  
16 **Tercero:** Que con base en las justificaciones expuestas por la Subgerencia de  
17 Operaciones, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la  
18 Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del  
19 financiamiento otorgado a Grupo Mutual para el referido proyecto de vivienda, en los  
20 mismos términos propuestos por la Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-  
21 SGO-OF-0101-2023.

22  
23 **Por tanto, se acuerda:**

24 **1)** Aprobar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto  
25 habitacional Caña Real, una ampliación al plazo del contrato de administración de recursos,  
26 según el siguiente detalle:

27 a. Un mes, para el desembolso de la liquidación de garantía, así como la remisión al  
28 BANHVI del trámite de financiamiento adicional, a partir de la firma de contrato.

29 b. Cuatro meses, a partir de lo indicado en el punto a. anterior, para el análisis, aprobación,  
30 pago del financiamiento adicional y cierre técnico y financiero por parte de la entidad  
31 autorizada. Cabe destacar que este punto es una previsión en caso de que proceda la  
32 aprobación del financiamiento adicional; esta solicitud pertenece únicamente a la  
33 ampliación del contrato administrativo para culminar las actividades pendientes.

34 c. Un mes, para el cierre técnico y financiero por parte de esta Administración.

1  
2 **2)** Deberá realizarse un contrato de administración de recursos, incorporando los plazos  
3 autorizados en el presente acuerdo.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 \*\*\*\*\*

6

7 **ACUERDO N°3:**

8 **Considerando:**

9 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0318-2023, del 24 de marzo de 2023,  
10 la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe  
11 BANHVI-SGO-OF-0118-2023 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene los  
12 resultados del estudio realizado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo  
13 (INVU), para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al  
14 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,  
15 actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto de Bono Colectivo  
16 Parque Corina Rodríguez 1986, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita,  
17 provincia de San José, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema  
18 Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en los acuerdos N° 3 de la  
19 sesión 101-2020, del 23 de diciembre de 2020, y N° 1 de la sesión 13-2021, del 15 de  
20 febrero de 2021.

21

22 **Segundo:** Que en dicho informe, la Subgerencia de Operaciones analiza y finalmente se  
23 manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de aprobar  
24 una prórroga de hasta siete meses al contrato de administración de recursos, y financiar  
25 actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto, por un monto total  
26 de ¢125.712.781,16, con el propósito de costear pruebas adicionales de laboratorio y la  
27 previsión de ajuste por aumento de precios. Lo anterior, según lo verificado y avalado por  
28 el Departamento Técnico.

29

30 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de  
31 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del  
32 financiamiento otorgado al INVU para el referido proyecto de Bono Colectivo, en los mismos  
33 términos que propone la Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-SGO-OF-  
34 0118-2023.

1

2 **Por tanto, se acuerda:**

3 **1)** Aprobar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para el proyecto Parque Corina  
4 Rodríguez 1986, la resignación de saldos a favor del proyecto, de las líneas de "IVA de  
5 Obras Generales", "Saldos del Proyecto" y de "IVA Adicional", por la suma total de  
6 **¢125.712.781,16** (ciento veinticinco millones setecientos doce mil setecientos ochenta y un  
7 colones con 16/100), según el siguiente detalle:

8 A. Pago de pruebas adicionales de laboratorio, por un monto de ¢3.525.557,51.

9 B. Previsión de ajuste por aumento de precios, por un monto de ¢122.187.223,65.

10

11 **2)** Autorizar para dicho proyecto de Bono Colectivo, una ampliación del plazo por un total  
12 de siete meses posteriores a la firma del contrato, para desarrollar las siguientes gestiones:  
13 a. Tres meses posteriores a la firma de la adenda contractual, para la finalización de la fase  
14 de pago de ajustes por aumento de precios.

15 b. Dos meses posteriores al punto a. anterior, para la elaboración del cierre técnico y  
16 financiero del proyecto por parte de la entidad autorizada.

17 c. Dos meses posteriores al punto b. anterior, para la elaboración del cierre técnico y  
18 financiero del proyecto por parte de la Dirección FOSUVI.

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 \*\*\*\*\*

21

22 **ACUERDO N°4:**

23 **1)** Ratificar la estructura, composición de los Reglamentos Operativos actualizados y de los  
24 Métodos de Autoevaluación de los Comités Técnicos y de Apoyo Gerencial, que forman  
25 parte del Código de Gobierno Corporativo, en los términos planteados por la Oficialía de  
26 Cumplimiento en el oficio BANHVI-OCN-ME-0006-2023, del 23 de marzo de 2023.

27

28 **2)** Aprobar la propuesta de actualización a la estructura del Código de Gobierno Corporativo  
29 del BANHVI 2022-2023, según el documento adjunto al oficio BANHVI-OCN-ME-0006-2023  
30 de la Oficialía de Cumplimiento Normativo, de fecha 23 de marzo de 2023.

31

32 **3)** Aprobar la propuesta de actualización del Informe de Revelaciones Mínimas de Gobierno  
33 Corporativo del BANHVI, correspondiente al año 2022, según el documento adjunto al oficio

---

1 BANHVI-OCN-ME-0006-2023 de la Oficialía de Cumplimiento Normativo, de fecha 23 de  
2 marzo de 2023.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 \*\*\*\*\*

5

6