

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 44-2023**

5 **DEL 02 DE OCTUBRE 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: Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Vicepresidenta;  
10 Guillermo Alvarado Herrera, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza, José  
11 Rodolfo Rojas Jiménez y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Marlon Navarro Álvarez,  
12 Presidente, se incorpora a la sesión posteriormente.

13  
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;  
15 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,  
16 Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, jefe  
17 de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

18 \*\*\*\*\*

19  
20 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

21  
22 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 23 1º. Aprobación de orden del día.  
24 2º. Lectura y aprobación del acta N° 41-2023, del 02/09/2023.  
25 3º. Solicitud de aprobación de 168 bonos extraordinarios en el proyecto Condominio  
26 Cristal. (Oficio BANHVI-GG-OF-0929-2023)  
27 4º. Solicitud de aprobación de 30 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-  
28 OF-0932-2023)  
29 5º. Presentación de información adicional sobre la vía pública, respecto a la solicitud de  
30 aprobación de 52 bonos extraordinarios en el proyecto Ecopotrerrillos. (Oficio BANHVI-  
31 GG-OF-0880-2023)  
32 6º. Continuación de análisis sobre la solicitud de financiamiento adicional (para  
33 mantenimiento y seguridad) y ampliación del plazo del contrato de administración de  
34 recursos del proyecto Juanito Mora II. (Oficio BANHVI-GG-OF-0904-2023)

1 7°. Donación de terreno de la Municipalidad de San José, ubicado en Sagrada Familia,  
2 para la erradicación del precario Gracias a Dios. (Oficio BANHVI-GG-OF-0933-2023)

3 \*\*\*\*\*

4  
5 **1° Aprobación de orden del día**

6  
7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Empezamos viendo la propuesta de agenda. ¿Alguien  
8 tiene alguna observación? Dago.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, gracias doña Lina; hay que excluir y trasladar para una próxima  
10 sesión el punto N° 12 de agenda, que tiene que ver con la resolución de una apelación ante  
11 una resolución de la Administración que originalmente íbamos a ver con el abogado externo,  
12 pero se le hizo imposible presentarse el día de hoy, entonces nos pidió que lo  
13 trasladáramos.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Alguien más? Entonces, con excepción del punto N°12  
15 damos por aprobada la agenda, trasladamos el N° 12 para de hoy en ocho, Dago.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Para una siguiente sesión, no necesariamente de hoy en ocho, yo  
17 pensaría que si sesionamos esta misma semana en una extraordinaria lo incorporamos por  
18 la urgencia que tiene el tema.

19 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

20 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

22 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

23 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

25 \*\*\*\*\*

26  
27 **2° Lectura y aprobación del acta N° 41-2023, del 02/09/2023**

28  
29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, Gracias, entonces empezamos con el primer  
30 punto, de aprobación del acta de la sesión anterior. Lectura y aprobación del acta N° 41.  
31 ¿Alguien tiene alguna observación? Guillermo.

32 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

33 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

34 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

1 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

2 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

4 \*\*\*\*\*

5

6 **3° Solicitud de aprobación de 168 bonos extraordinarios en el proyecto Condominio**

7 **Cristal**

8

9 **Director Carazo Campos:** Doña Lina en este punto yo no voy a estar, entonces...

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿En Cristal?

11 **Director Carazo Campos:** Okey.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pasamos al punto N° 3, se retira Marco de la sesión y entramos a ver Cristal.

14 [Se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento Técnico; el ingeniero Esteban Serrano Chavarría, funcionario de dicho Departamento; la ingeniera Gabriela Solano Navarro, asistente de la Dirección FOSUVI; y el ingeniero Franco Mendoza Alfaro, asesor de la Gerencia General]

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Listo. Perfecto, bueno, vamos a ir al punto de agenda que tiene que ver con la solicitud de financiamiento para un proyecto denominado Cristal.

20 Vamos a cambiar un poquito la metodología de la presentación para tratar de alinear un poco la visión y la forma en que queremos ir analizando en adelante los proyectos, a raíz de los esfuerzos que ha venido realizando el equipo técnico y de los esfuerzos que hemos venido realizado desde la Administración.

24 Nos vamos a ir turnando a lo largo de la presentación de acuerdo al eje temático que desarrollamos.

26 Proyecto Cristal es una solución como en condominio vertical que pretende darles solución a 168 familias en el cantón central de Cartago, con una inversión aproximadamente de 700.000.0000, con un valor promedio de solución que tendrá por el orden de 39.000.000 y pretendemos, como Sistema, desarrollarlo en un plazo de ejecución de 28 meses. Vamos a desarrollar la presentación en este orden.

31 En adelante va a ser la técnica que vamos a llevar a cabo este tipo de presentaciones y vamos a trabajar o eje temático o eje de trabajo donde vamos a desarrollar un primer punto dedicado única y exclusivamente a los temas de ubicación del proyecto, accesos de

1 servicios básicos a los que tendrán acceso, valga la redundancia, las personas que  
2 pretendemos atender.

3 En segundo término, con más nivel de detalle el plan de inversión para tener claro cuánto  
4 vamos a invertir en el proyecto, pero cuánto representa cada uno de los componentes de  
5 la inversión total que el Sistema pretende realizar.

6 Tercero, vamos a desarrollar y profundizar también temas referentes a la población objetivo  
7 por los aspectos sociales que están detrás de cada uno de los proyectos, que son bastante  
8 relevantes, criterio legal, también para ver cuál es la posición de la entidad autorizada y cuál  
9 es la posición nuestra como Administración en relación al proyecto y cualquier otra  
10 observación que ustedes quieran hacer, y poco a poco vamos a ir incorporando en este tipo  
11 de análisis un componente más claro y más preciso de la Gestión de los Riesgos,  
12 conscientes que el desarrollo de los proyectos en plazo, en tiempo, calidad de las obras y  
13 costos de los proyectos, requiere que el Banco afine algunos detalles referentes al control  
14 del proceso de inversión.

15 Por lo tanto, ahora vamos a hacer un pequeño ejercicio de como lo estamos planteando. Y,  
16 finalmente, cuál sería la recomendación y las conclusiones para la Junta Directiva.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes don Marlon estamos iniciando. Tal vez si gusta se  
18 presenta don Marlon, para que conste la...

19 **Director Presidente:** Buenas tardes, Marlon Navarro, presente.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Estamos iniciando, don Marlon, con el punto tres de agenda, la  
21 solicitud de financiamiento del proyecto Cristal, apenas estábamos en la introducción.

22 Si alguno quiere tener la presentación puede descargarla también en este código QR que  
23 ya tenemos disponible.

24 Perfecto, siempre discutimos aquí en la Junta Directiva, como uno de los elementos más  
25 importantes, el tema de la ubicación, el acceso a los servicios de las familias que vamos a  
26 atender.

27 Para esta ocasión, también entre el equipo técnico y la participación de Franco que esta  
28 por acá, hicimos una especie de zoom para profundizar sobre ese tema y realmente saber  
29 de qué estamos hablando y dónde estamos invirtiendo. Este no es un tema nuevo, es un  
30 tema que hemos venido tratando de mejorar en los últimos tres años, para ser exactos, en  
31 relación al mecanismo y la forma en que estamos abordando los proyectos en etapas  
32 tempranas, para garantizarnos y eliminar algunos mitos o leyendas urbanas que hemos  
33 escuchado de que los proyectos y, generalizamos, de que los proyectos están mal  
34 ubicados. Eso no es preciso.

1 Ha habido problemas, por supuesto, pero hemos venido mejorando en eso, entonces  
2 vamos a irlo desarrollando poco a poco.

3 Esta es la ciudad de Cartago, concretamente Quircot, San Nicolás, muy cerca del centro de  
4 la ciudad de Cartago, como pueden ver.

5 El proyecto se ubica en una zona altamente desarrollada donde quisiéramos, en principio,  
6 todos los proyectos, pero sabemos que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda  
7 tiene alcance nacional y no solo tiene un alcance urbano, pero, bueno, es un proyecto que  
8 por sus características es tan bastante bien ubicado. Voy a pedirle a Franco que, para que  
9 todos nos ubiquemos y veamos bien donde nos estamos ubicando y en donde podamos  
10 ver un video aquí super rápido, pongámoslo a toda velocidad Franco.

11 **Sr. Mendoza Alfaro:** Este video es aquí... RECOPE está a mano izquierda de la pantalla,  
12 aquí empezamos a bajar lo que es el Ochomogo en dirección en cruce de Taras  
13 exactamente, entonces ese es un primer acercamiento en donde ahí hay algunos servicios  
14 como venta de carros, La casa del Tanque esta por ahí y la de pinturas Protecto y RECOPE.  
15 Aquí ya vamos bajando un poquito el Ochomogo y llegamos hacia el cruce de Taras, aquí  
16 bueno esta es como la más principal, una verdulería, un bar, venta de pollos, La Casa de  
17 la Batería, hay un almacén a mano izquierda de productos de construcción, el bar El Cristal  
18 algo así, la última Copa.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Super Baterías.

20 **Sr. Mendoza Alfaro:** Super Baterías exactamente. Y en ese cruce a mano izquierda.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** La Iglesia.

22 **Sr. Mendoza Alfaro:** Para la Iglesia Colonial, sí señora. Exactamente, de hecho, el proyecto  
23 está muy cerca de la Iglesia Colonial, ahora lo vamos a ver.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Es una belleza.

25 **Sr. Mendoza Alfaro:** Es increíble sí, igual aquí diferentes comercios y servicios; aquí en la  
26 primera a la izquierda y después empezamos a subir, son alrededor de 800 metros y  
27 después a mano derecha. En esta principal por ahí está un bar, venta de pollos, hay un  
28 centro comercial que tiene abogados y Clínica Dental, a mano izquierda más arriba está  
29 el EBAIS, pero igual lo vamos a ver de bajada, entonces la idea de esto es que ustedes se  
30 puedan ubicar, el bus 310 colones de Quircot, la idea es que ustedes se puedan ubicar  
31 bastante bien en la ubicación de donde está el proyecto, porque ese es el fuerte, atrás de  
32 este espacio está el EBAIS y ahí están unos juegos infantiles. Ahí la calle, perdón...

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Hay conglomerado de clase media y de interés social, es una mezcla.

1 **Sr. Mendoza Alfaro:** El lote es este que está aquí al fondo, esta es la propiedad que está  
2 a la par del Super Quircot, es más, si ponen en Waze desde aquí ahorita, estamos a 30  
3 minutos del proyecto.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bien, en resumen, la idea es tener noción clara de donde está el  
5 proyecto y qué hay en su entorno y no ubicarnos no solamente en el terreno que vamos a  
6 intervenir para que tengan mayor claridad, está a dos kilómetros del centro de la ciudad de  
7 Cartago. Si queremos ver con un poco más de detalle aquí voy a darle la palabra a Esteban,  
8 para que Esteban les cuente rápidamente el acceso a los servicios básicos, a los servicios  
9 públicos y Franco por favor ayúdele usted también ahora a Esteban a colocar esas vistas  
10 que tenemos por ahí, para que puedan apreciarlo mejor.

11 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, básicamente, como pudieron ver en los videos, el proyecto  
12 se ubica en una zona de clase media y baja, tenemos viviendas de varios tipos, de varias  
13 denominaciones, el transporte público pasa al frente del proyecto, tenemos todo lo que son  
14 los colegios cerca, alrededor de un kilómetro, tenemos cuatro o cinco colegios, alrededor  
15 de tres escuelas, la escuela de Quircot, tenemos la escuela de Loyola, la escuela de El  
16 Carmen. Básicamente, el proyecto se ubica alrededor de un kilómetro, tenemos todos los  
17 servicios, todo lo que son el tema de comercio, Minisúper, librerías. Como indicó Franco, el  
18 proyecto queda cerca de zonas de reunión religiosa, tenemos lo que son las iglesias,  
19 tenemos todo lo que son super. Otra cosa que talvez no se vio en el video, porque queda  
20 posterior a la ruta que hizo Franco o más bien llegando desde Cartago queda alrededor de  
21 dos kilómetros de lo que es Paseo Metrópolis, queda a dos kilómetros de lo que es Walmart,  
22 de lo que es Metro Centro Cartago, también de lo que es el Mas x Menos, tenemos el Banco  
23 Nacional, el Banco de Costa Rica, obviamente en lo que es Paseo Metrópoli tenemos todos  
24 los servicios, todos los Bancos, entonces por ahí podemos ver que el proyecto está en un  
25 lugar ideal para desarrollar.

26 Tenemos cerca del proyecto, a dos kilómetros, lo que es el Desarrollo Industrial de La Lima  
27 y el Parque Industrial.

28 Bueno, el tema de educación, como lo dijimos, a un kilómetro y medio todo lo que son  
29 escuelas y colegios, el EBAIS, Mini Super, como lo mencione anteriormente, están super  
30 cerca y el transporte público es ideal para nosotros que estamos pensando en personas de  
31 bajos recursos, en las cuales lo ideal no es implementar lo que es el vehículo, sino más  
32 bien el traslado de servicios públicos y nos queda prácticamente al frente del proyecto lo  
33 que es el servicio de buses.

34 **Sr. Mendoza Alfaro:** Ahí presentamos también un videíto de lo que es el entorno.

- 
- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Veamos uno Franco.
- 2 **Sr. Mendoza Alfaro:** El proyecto está aquí, de espaldas, si subimos a la derecha del  
3 proyecto o hacia el frente a los 100 metros está el Salón Comunal que es este que se ve  
4 aquí como papaya, el cual tiene unos juegos infantiles y biomecánicos en la parte de atrás,  
5 entonces ahí abrí un poquito para enfocar, lo que es...
- 6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Debemos de hablar con el MOPT para que también arreglen las calles.
- 7 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí, las calles. Esos son los juegos, nada más quería enseñarles don  
8 Dagoberto el...
- 9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Aprovechamos de una vez.
- 10 **Sr. Mendoza Alfaro:** Este es, bajando del Salón Comunal aquí, se toma hacia la derecha  
11 y lo que quería mostrarles es la Iglesia que mencionaba doña Lina, que realmente es una  
12 Iglesia muy bonita y que creo que le da un valor muy importante al proyecto a escasos 800  
13 metros.
- 14 Esa que se ve al fondo, ese es el campanario de la Iglesia y esa es la Iglesia Colonial.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Hay ahí alguna toma del terreno que veamos?
- 16 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí, ya se la muestro, está en la presentación atrás. Atrás, don  
17 Dagoberto, tal vez por favor. Aquí estamos, esta es la que viene de Ochomogo, aquí  
18 bajamos, en el cruce nos metemos hacia la izquierda y entonces aquí es donde subimos y  
19 algún momento llegamos a la derecha y aquí está el proyecto, está es la línea férrea,  
20 después le hacemos una ampliación y esta es la vista del proyecto.
- 21 La Iglesia que les comenté esta por acá, EBAIS está bajando como a 100 y unos 300 metros  
22 por está el EBAIS y está una Iglesia Evangélica y en toda esta línea esta, hay verdulerías,  
23 abogados, hay dentistas, Mini Super, Dicesa, la parada del bus está frente al proyecto, la  
24 de Quircot y la de San José está como a 800 metros para abajo.
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿ Perdoná, pero en esos videos en ninguno aparece el terreno?
- 26 **Sr. Mendoza Alfaro:** No, todo lo hice a nivel de piso a nivel 1.80, digamos esa fue la altura.
- 27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Imágenes del terreno, ahora las mostramos.
- 28 **Sr. Mendoza Alfaro:** Ah, bueno sí.
- 29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Este tema no es nuevo, pero sí es importante, no a la luz del análisis  
30 específicamente de este proyecto. En la totalidad de proyectos que estamos  
31 implementando esquemas de revisión, un trabajo que ha venido desarrollando Walter con  
32 el Equipo Técnico para que los proyectos sean abordados en el Banco en etapas  
33 tempranas, de manera que antes de que la solicitud de financiamiento ingrese a la entidad  
34 y mucho antes evidentemente de que ingrese al Banco, nosotros podamos ver estos

1 elementos de valor agregado para garantizar una solución de vivienda más adecuada para  
2 las familias, así se lo hemos hecho saber a las entidades, se lo hemos hecho saber al  
3 desarrollador, desde hace tres años venimos en este esfuerzo para tratar de mejorar cosas  
4 que no estamos también.

5 En resumen 0.5 Clínicas, escuelas a un 1 kilómetro, Polideportivo de cero cinco a un  
6 kilómetro punto, Municipalidad a tres kilómetros, Fuerza Pública, transporte público,  
7 comercios. Y ahí están algunas imágenes que muestran que el proyecto realmente tiene  
8 una ubicación privilegiada.

9 Ahí hay unas imágenes, no sé Esteban, Franco o Mariella, que quieran explicar, tal vez  
10 Mariella si querés explicar un poco las condiciones del terreno, las características y también  
11 la ubicación en relación a la línea férrea.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, como lo mencionaban antes, el terreno es un terreno de  
13 configuración longitudinal, básicamente va de norte a sur.

14 El acceso principal es por la parte norte, no sé si recuerdan el video donde daba la vuelta y  
15 se veía el norte, sería básicamente esta fotografía. En esta se ve vagamente la línea férrea,  
16 tenemos una parte relativamente plana y hacia el fondo empieza a subir.

17 Esta sería una vista del sur hacia el norte, igualmente aquí tenemos la línea férrea que  
18 cruza toda la parte longitudinal del proyecto y esos serían los accesos desde la línea férrea,  
19 esta sería básicamente al sur y esta otra también verdad.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bien. Gracias.

21 El terreno, si ustedes pueden ver en la documentación, tiene unas condiciones topográficas  
22 que requiere necesariamente alguna inversión importante en obras de infraestructura,  
23 ahora lo vamos a ver más adelante con los datos que trae Mariella y que trae Esteban.

24 Aquí, tal vez Walter, nos ayudás a explicar un poco en qué consiste el plan de inversión y  
25 qué vamos a desarrollar.

26 **Sr. Muñoz Carava:** Gracias.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Dago, perdón, ¿en algún momento aparece un plano de la  
28 topografía con curvas de nivel o algo así?

29 **Sr. Muñoz Carava:** No, aquí le iba a explicar doña Eloísa, el terreno como decía Mariella,  
30 es un terreno longitudinal que esta alineado con la línea del tren, valga la redundancia.

31 La parte alta del terreno es esta parte donde pasa la calle pública y el terreno empieza a  
32 caer hasta pasar aquí atrás, lo que pasa aquí es un río, entonces es por eso que dentro del  
33 diseño, como pueden ver acá, aquí está una planta de tratamiento en esta parte, la parte  
34 más cercana al desfogue de arriba y tenemos un conjunto de catorce edificios, edificios, por



1 decirlo así, adosados, se ve como si fuera un solo edificio, pero esto es un conjunto de dos  
2 edificios adosados uno al otro, excepto este último este sí está un poco separado y tenemos  
3 entonces catorce edificios, tres áreas de juego infantiles dentro del terreno, un solo acceso  
4 digamos, que va a tener un portón de acceso de seguridad al inicio y vamos a tener 57  
5 estacionamientos, 12 para discapacitados y 7 para visitas, y, como les decía, una planta de  
6 tratamiento acá y un tanque de agua potable en el inicio del proyecto o en la parte más  
7 cercana a la calle pública.

8 Este es el componente o la propuesta de diseño del proyecto y estamos sobre ruta cantonal  
9 y como ustedes pueden ver acá en el render, así es como se estaría comportando el  
10 proyecto. ¿No sé si tiene alguna consulta doña Eloísa con respecto a la topografía?, pero el  
11 proyecto va bajando poco a poco.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** No le entiendo, lo que no sé es cuánto baja, ¿cuál es la  
13 pendiente es que cuando uno es ingeniero uno ve mejor.

14 **Directora Grillo Espinoza:** Perdón, tal vez como para futuros proyectos sí sería importante  
15 que se ponga una vista en planta o como una imagen en tres D, se puede hacer en Google  
16 para ver, tal vez, es eso lo que dice Eloísa.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Totalmente.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Y allí lo podemos ver en tres D, podemos ver los edificios con  
19 un puntero.

20 **Directora Grillo Espinoza:** Para ver el comportamiento del terreno, aquí lo vemos en  
21 plano, pero...

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, hacer un perfil ahí para ver cómo va a quedar la  
23 conformación del...

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, para ver qué tanta gradiente.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tanta pendiente.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Estaba diciendo, Dagoberto, que requiere una serie de  
27 infraestructura porque tiene una pendiente muy importante, le entendí, entonces habría que  
28 ver.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tenemos las curvas de nivel, así que de ahí podemos sacar bastante  
30 información Esteban, inclusive agregar.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Tal vez como aclarar también un poco, en las imágenes anteriores  
32 se veía que esta colindancia, aquí hay unas viviendas y es aquí, en esta parte, donde  
33 también la topografía empieza a subir.

- 1 Aquí hay un talud importante, por eso es que también aquí, en esta parte, viene el  
2 desarrollo de la construcción de muros.
- 3 Y como decía don Walter, el terreno en sí, toda la escorrentía viaja a la parte más baja que  
4 está aquí en la quebrada. La parte más alta sí sería en este sector de aquí.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón. Entonces la colindancia con estas viviendas de este  
6 lado son muros, no es....
- 7 **Sra. Salas Rodríguez:** Son muros, pero igual están más alto que el nivel de las torres.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** De las casas.
- 9 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, de las torres, de las casas.
- 10 **Sr. Mendoza Alfaro:** Tal vez en la imagen.
- 11 **Sra. Salas Rodríguez:** Nos devolvemos. ¿Ves?, aquí.
- 12 **Sr. Mendoza Alfaro:** Esos.
- 13 **Sra. Salas Rodríguez:** Los ve que están más altos, entonces hay que hacer...
- 14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Un terraceo acá, entonces obviamente eso va a bajar y es aquí en  
15 donde hay que hacer un componente de muros para poder contener, digamos, el empuje  
16 de la propiedad.
- 17 **Sra. Salas Rodríguez:** Parte importante está en este sector, el movimiento de tierras no es  
18 tanto, simplemente se come un pedacito de este talud y aquí es donde hay que desarrollar  
19 el muro, porque si podemos ver el diseño de sitio del que sigue, los edificios no están en  
20 colindancia, no están pegados en la colindancia, entonces esta parte del talud se mantiene  
21 y por aquí se vienen desarrollando los muros en los edificios.
- 22 Algo parecido a como se desarrolló Trojas, que también había una parte quebrada en la  
23 parte superior, inclusive Trojas tenía como una sección, como por aquí, de que había calle,  
24 también se tuvo que hacer una contención importante.
- 25 **Directora Grillo Espinoza:** Perdón Mariella y ¿cuánto?, bueno, me imagino que cantidad  
26 histórica ya no tiene. ¿Cuánto es el volumen de excavación?
- 27 **Sra. Salas Rodríguez:** Eso estaría en los presupuestos, regáleme y le confirmo.
- 28 **Sr. Hidalgo Cortes:** Avancemos.
- 29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos adelantado y dejamos esa pregunta pendiente. Entonces,  
30 como les digo, el condominio en residencial vertical son 18 pisos de tres niveles cada uno,  
31 con un total de 168 apartamentos, el cual se desglosa en 88 apartamentos de dos  
32 dormitorios. Que les decía, que el condominio conta con 14 edificios de tres, 84  
33 apartamentos de dos dormitorios, 56 de núcleo numeroso, 22 apartamentos adecuados  
34 para adulto mayor y seis adaptados para personas con capacidades especiales.

1 El condominio, como les mostraba anteriormente, contará con un único acceso, caseta de  
2 seguridad, depósito de basura y núcleos de juegos infantiles, estacionamientos, que están  
3 frente a los edificios, tal vez ahí lo pasé muy rápido. Estos son los estacionamientos que va  
4 a tener el condominio, esta parte de acá .

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Walter, perdón.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y las personas mayores y adultos con discapacidad donde  
8 van a estar ubicados?

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Primer nivel.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero en primer nivel, aún de los demás abajo, ¿de los que  
11 van bajando?, o sea, ¿no van a estar en los edificios más cercanos a la salida?

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** No

13 **Sr. Hidalgo Cortes:** No alcanzarían.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** No alcanzarían doña Eloísa.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que yo no sé si es cómoda la salida cuando estás abajo, es  
16 que no se...

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver...

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque están diseñados, están para tener adulto mayor.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahorita vamos a ver la distribución del primer piso y de todos los  
20 edificios, ahí es donde se adecuan.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Es muy fácil, vea...

22 **Sr. Hidalgo Cortes:** Pregunta, supongo por la pendiente de la calle del centro, ¿Mariella  
23 no es pendiente pronunciada?

24 **Sra. Salas Rodríguez:** No es una pendiente pronunciada.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿No?

26 **Sra. Salas Rodríguez:** No, en realidad podríamos verlo ahora tal vez en el plano de las  
27 curvas de nivel, pero en realidad no es una pendiente pronunciada. La pendiente sí es hacia  
28 las casas que acabamos de mencionar, ahí sí hay una pendiente más pronunciada, pero a  
29 lo longitudinal de la finca no, y caminando se vuelve casi imperceptible en realidad.

30 **Sr. Mendoza Alfaro:** Es como paralela a la línea del tren, entonces realmente uno la ve y  
31 es recta, recta, por lo menos donde está la calle que va a ser paralela a la línea del tren es  
32 línea recta, no hay una pendiente que uno...

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es esta de acá.

34 **Sr. Mendoza Alfaro:** Esa exactamente, esa, ¿ves?

- 
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** A todo lo largo, eso sí.
- 2 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sería como por aquí, esta sería la calle y esta sería la línea del tren.
- 3 Entonces realmente así una pendiente...
- 4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Véalo aquí, inclusive este es un punto de vista del punto más bajo
- 5 de la propiedad...
- 6 **Directora Grillo Espinoza:** ¿Casi que la pendiente esta ajustada a la calle actual?
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** A la línea del tren.
- 8 **Hombre:** Exacto y donde sí hay pendiente es acá. Pero acá no...
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Verdad que la línea del tren es a lo largo, entonces es...
- 10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Esta es la línea del tren, la línea del tren es a lo largo del proyecto.
- 11 **Sr. Hidalgo Cortes:** Listo. Avancemos.
- 12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Como les decía, estas son las plantas arquitectónicas típicas de
- 13 todos los edificios, dos dormitorios, adecuados dos para adulto mayor y dos adecuados
- 14 para personas con discapacidad, inclusive aquí ustedes pueden ver el círculo de giro que
- 15 tienen las sillas de ruedas en los baños.
- 16 En nivel dos vamos a tener dos unidades de dos dormitorios y dos de tres dormitorios, esto
- 17 es para familia numerosa, como ustedes pueden ver acá, éste va hacer para tres
- 18 dormitorios, para los que son para familia numerosa y estas son ya las unidades típicas que
- 19 inclusive vamos a tener y se van a repetir en el tercer nivel de núcleo familiar típico y dos
- 20 con núcleo numeroso de tres habitaciones. Con respecto a la planta de tratamiento, es una
- 21 planta de tratamiento que, como vamos a ver más adelante, está metida dentro del análisis
- 22 de riesgo que estamos haciendo, una planta de tratamiento que correrá por cuenta de la
- 23 Administración del Condominio debido a que fue diseñado en su inicio, hace por ahí de un
- 24 par de años, que fue cuando se inició este proyecto en su etapa de anteproyecto y de
- 25 diseño, dentro del condominio no hubo manera de... inclusive, fue una de las consultas que
- 26 nosotros le hicimos al inicio al desarrollador, pero sería reestructurar completamente el
- 27 proyecto, en ese momento que le pediríamos a pesar de que no hay normativa, ellos están
- 28 cumpliendo con la normativa haciendo el diseño de la planta de tratamiento dentro del
- 29 condominio.
- 30 Nada más que nosotros por un asunto de riesgo, veíamos que era un riesgo tenerlo, pero
- 31 hicimos el análisis y ya más adelante vamos a hacerles el análisis de riesgo, el plan de
- 32 acción y la respuesta a ese riesgo y como lo estamos planteando para que ustedes lo
- 33 puedan visualizar.
- 34 **Directora Ulibarri Pernús:** Walter.

- 
- 1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señora.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** No es posible que la comunidad, el condominio, de una  
3 servidumbre que dé acceso a una servidumbre para que entre el AyA, para lo de la planta  
4 de tratamiento.
- 5 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, vieras que se hizo el análisis, nosotros también queríamos que  
6 la calle fuera pública pero no era posible.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** No pública no, una servidumbre. El condominio acepta que esto  
8 sea una servidumbre de acceso para el AyA, porque eso se puede.
- 9 **Sr. Serrano Chavarría:** Disculpe, es que no se puede segregar el lote donde está la planta  
10 de tratamiento, entonces el AyA no puede recibir la planta. No nos sirve de nada una  
11 servidumbre solo para hacer alguna medición o asesorar a los beneficiarios sí fuera el caso,  
12 pero no para recibirla, porque no se puede segregar en este caso.
- 13 **Director Alvarado Herrera:** Solo en urbanización.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** Digamos, no hay ninguna posibilidad pareciera técnicamente  
15 de poner la planta en otro lado, solamente ahí, o sea, donde va que es la parte más baja,  
16 por más que hubiéramos querido, solo que hubiera habido un acceso lateral que tuviera  
17 una calle, si hubiera un lote a un lado, pero no hay.
- 18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Posibilidades técnicas había, inclusive para poner la planta al inicio,  
19 arriba, pero eso hubiera conllevado en llevar estaciones de bombeo y otras tuberías dobles  
20 para que bajaran.
- 21 Lo que tal vez dice Esteban, que está bien, podríamos generar una servidumbre, pero no  
22 nos permiten separar ese lote porque quedaría enclavado, no tendría acceso.
- 23 Entonces desgraciadamente esa imposibilidad a nivel registral es lo que no nos permitió  
24 separar el terreno de todo el condominio y siempre la planta iba a quedar dentro del  
25 condominio por más acceso que iba a tener.
- 26 Algo en el análisis, interesante, es que con los costos asociados del proyecto y los costos  
27 de mantenimiento incluida la planta de tratamiento, se estima un costo mensual de  
28 alrededor de 16.390 colones por cada unidad habitacional.
- 29 Este es el costo que se ha determinado en este momento, más bien nosotros vemos que  
30 es un costo razonado.
- 31 Este es el análisis que se efectuaron, este es el costo que tenemos incluido el costo de la  
32 planta de tratamiento el mantenimiento y operación.
- 33 **Sr. Mendoza Alfaro:** El desglose viene adelante.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Quisiera ver el desglose, sinceramente he visto eso y más  
2 grande sin que haya planta.

3 **Sr. Mendoza Alfaro:** Lo que hizo la empresa, doña Eloísa, fue tratar de optimizar los  
4 recursos, digamos, con seguridad y jardinería, dándoselos a las familias, no que ellos  
5 asuman los gastos, sino que entre ellos se coordinen.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Se autogestionen.

7 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí, se autogestionen lo que es seguridad y jardinería para reducir lo  
8 que son los costos, ese es el planteamiento que ellos hacen.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, esta sopesado, por eso está relacionado con ese punto,  
10 igual me parece lógico si estamos hablando de familias de muy bajos ingresos y casi no he  
11 visto que la lógica haya sido que las familias, cuando son de este nivel de ingresos, asuman  
12 el mantenimiento, ni el cuidado, ni nada, siempre andan que contratar.

13 Pero lo lógico es que ellos hagan la vigilancia, pero usted sabe que es difícil que la gente  
14 lo haga de gratis, lo podrán hacer a buen precio, pero, bueno, sobre todo la vigilancia.

15 **Sr. Mendoza Alfaro:** En Almendares están tratando de hacer eso, entonces por eso fue  
16 que ellos redujeron el precio a ese costo, lo rebajaron para que autogestionen ese...

17 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y las familias están de acuerdo que así sea?

18 **Sr. Mendoza Alfaro:** Claro, sí. Hay notas firmadas de familias que conocen y aceptan los  
19 términos de vivir en condominios y sus responsabilidades. Están las 168 notas en el  
20 expediente con la firma de todos.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don José Rodolfo.

22 **Director Rojas Jiménez:** Sí, precisamente es como por la misma línea de doña Eloísa.  
23 Cuando yo analicé el proyecto evidentemente yo vi en el informe donde está el desglose de  
24 esos 16.390 colones, pero había creo que para la planta de tratamiento, creo, que eran  
25 como 600.000 colones y un poquillo más y para seguridad creo que eran como quinientos  
26 y algo.

27 Yo entiendo toda esa parte, pero me preocupa un poco que se les indique a las familias  
28 que son 16.390 colones y no sé si esto está proyectado a unos dos, tres años, más o menos,  
29 que ya empiece en funcionamiento, porque leí que son como dos años y medio más o  
30 menos lo de la construcción del condominio.

31 Entonces, si esto a tres años ya no van a ser 16.000 tal vez 25.000 colones, entonces una  
32 familia que haya dicho que, si tenía los 16.000 pero si le cobran 25.000 o 20.000, sabemos  
33 que para esas familias un cambio de 10.000 colones afecta bastante al bolsillo de ellos, me  
34 parece que a ese dato se le debería dar un poquito más de detalle a la hora de

1 informárselos, porque qué pasa que si una familia dice que sí a 16.000, ya tienen la casa y  
2 les dicen son 20.000 y dicen: no, es que no podemos, o con los meses dicen no lo podemos  
3 pagar, ¿entonces cómo se le va a dar mantenimiento a esas plantas o a la seguridad? y  
4 todo lo que se va a tener. Porque puede ser, esperamos que no, porque para eso va a ver  
5 un proceso de socialización, pero que pasaría ¿el Banco tendría que estar asumiendo ese  
6 mantenimiento por un tiempo o cómo es que se va a manejar?, si han visto ustedes esas  
7 cosas es lo que quisiera saber.

8 **Sra. Masís Calderón:** Dos cosas ahí importantes que hay que tomar en consideración,  
9 vamos a ver, en el Reglamento de Propiedad Horizontal nosotros tenemos un capítulo ahí  
10 de lo que es el condominio de interés social.

11 Efectivamente, si bien el tema de lo que es seguridad, mantenimiento, jardinería y demás  
12 está contemplado en la ley de Propiedad Horizontal y Reglamento, pensando en lo que es  
13 un condominio privado de clase media, alta y no necesariamente para este.

14 Nosotros en la propuesta que tenemos de Reglamento de Condominio de Interés Social,  
15 además de las escrituras conocemos la redacción de la constitución del condominio, hemos  
16 tratado de reducir al máximo el tema de la seguridad, porque no es cierto que por Ley tenga  
17 que tener seguridad, no es cierto que las familias tengan que pagar seguridad, ni es  
18 tampoco cierto que las familias tengan que pagar jardinería.

19 Es más, los primeros condominios que vimos nosotros hablaban de que iban a pagar a un  
20 jardinero, por supuesto que nosotros pensamos en incluir un costo de un jardinero a  
21 diferencia de que, si lo mantienen ellos o le dan el mantenimiento, obviamente es totalmente  
22 diferente.

23 Igual el costo de lo que es el Administrador del condominio, que podría ser lo que sugiere  
24 la ley normalmente es que sea el Administrador alguien del condominio, entonces que  
25 eventualmente no se pague o si se paga que sea un costo moderado, eso por ese lado.  
26 Ahora, el tema don José Rodolfo que ¿cómo hacemos?, esto es una previsión que nadie  
27 puede establecer que sea un monto fijo y no podemos garantizarlo porque ni siquiera la  
28 gente del condominio.

29 Acordémonos que nosotros hacemos la constitución, se hacen las escrituras, se establece  
30 un porcentaje y en cualquier momento, al día siguiente después de formalizado y entregado,  
31 la Junta de Condóminos nos puede cambiar las condiciones, entonces ya eso en la  
32 asamblea y por voto de mayoría.

33 Entonces ahí, ya a partir de que nosotros formalicemos ya es un condominio privado que  
34 es ajeno a las responsabilidades y obligaciones del BANHVI y que el BANHVI no puede

1 venir a asumir el costo de mantenimiento y demás. Sí me parece que en todo caso lo que  
2 aquí tendríamos que tener siempre en mayor consideración es el tema del mantenimiento  
3 de la planta, no tanto así el tema de la seguridad, porque como le digo, podríamos pensar  
4 en un portón eléctrico donde se abre y se cierra por parte de cada uno, que no sea necesario  
5 una llave. No es algo que haya seguridad, uno lo establece en un condominio, pero no es  
6 un requisito que si no establezco en el acta de constitución del condominio que no va a ver  
7 seguridad no se va a formalizar.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez Franco le redondea un poquito más la respuesta.

9 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí, que considerando eso lo de la planta de tratamiento porque yo sé  
10 que es una preocupación que es amplia y vimos nosotros durante el análisis del proyecto  
11 se propuso gestionar ese riesgo y creer en las familias.

12 Hay familias que hoy pagan un alquiler, hay familias que alquilan un rancho y si uno dice,  
13 bueno, pueden pagar un alquiler en 200.000, 100.000, de pasar a pagar un alquiler de  
14 100.000 a 150.000 a pasar a pagar una cuota condominal de 16.000, 20.000 colones, uno  
15 creería que las familias pueden y no solo eso, ahí vimos el estudio que hizo la entidad  
16 autorizada a cada uno de los núcleos para valorar y entender como está conformado el  
17 proyecto, se hace el estudio de las familias y son esas las que se postulan.

18 Creemos que la gente realmente puede asumir esa responsabilidad y entender la  
19 convivencia en condominio y nosotros mitigar ese riesgo, creemos que es justo poderles  
20 dar la oportunidad a las familias de tener un hogar digno por un precio de 16.000, 25.000  
21 colones mensuales.

22 **Director Rojas Jiménez:** Claro, en eso estoy clarísimo y estoy totalmente de acuerdo en  
23 que las familias pueden y que esto es una figura, por así decirlo, de solución de viviendas  
24 para las familias de muchísima calidad y el proyecto en sí me parece muy bonito, me parece  
25 muy bien, pero sí me preocupan esas cosas porque dentro de la cuota condominal no vi  
26 ningún rubro con respecto a lo que es el mantenimiento de vías y este condominio igual que  
27 en condominio privado y, como bien lo dijo Ericka, esto es privado, las calles también son  
28 privadas, las calles van a tener que darles mantenimiento, a las aceras los mismos  
29 condóminos.

30 Entonces, el tema de mantenimiento y costo de jardineros, si no tenemos un jardinero y si  
31 nadie lo limpia, eso se vuelve un charral y se va a empezar a deteriorar, entonces sí tienen  
32 que haber cuentas claras y yo creería que no es tan decir: no hace falta un jardinero, no  
33 hace falta algo; porque hay cosas que son ínfimas que no vaya a estar un jardinero siempre,  
34 pero, digamos, una vez al mes que vaya a hacer una chapeadilla, y eso baja costos, pero



1 si es el hecho que se tiene que tener ese mantenimiento para garantizar que el proyecto no  
2 se deteriore con el tiempo e incluso ir generando porque tiene que haber una Junta de  
3 Condóminos que va a administrar el condominio que mantenga recursos ahí, por lo menos  
4 un fondo para cuando se tenga que hacer alguna reparación a nivel de calles, de aceras,  
5 incluso de los mismos parquecitos de las áreas infantiles que haya un dinero del cual se  
6 pueda tomar

7 **Director Presidente:** Doña Eloísa, Mariana y don Guillermo.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, bueno, yo quiero aclarar que yo no dudo que las familias no  
9 puedan organizarse y hacerlo bien, soy la primera que creo en eso y además yo quiero  
10 recordar que ahorita vamos a aprobar, creo esta semana entrante, lo que es el... ¿cómo se  
11 llama?

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** El Reglamento de Interés Social.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Esos van a ser recursos para la parte de Desarrollo  
14 Comunitario, que yo esperarí que, de todas maneras, si fuera eso Ericka, un proyecto  
15 como esos que ya entró tenemos que aplicárselo. Aunque ya entró, porque aquí es  
16 fundamental el trabajo que se haga en el sector social para tenerle la empresa constructora.

17 **Director Carazo Campos:** Esa es la clave.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Esa es la clave, esa persona y bien hecho y existe muy buena  
19 para condominios, existe un proceso interesantísimo, documentación, yo lo digo porque don  
20 Roy tenía todo un modelo y por ahí debe de andar, cosas en otro lado, donde las personas  
21 pasan a hacerse administradores, se pueden preparar los administradores que queramos  
22 para que cada edificio tenga un sub y después está el Administrador General para que todo  
23 esté en orden, para que la gente entienda, para que la gente sepa que tiene que pagar y  
24 tienen que, yo estoy de acuerdo que vigilen que se hagan la vigilancia ellos, que hagan el  
25 mantenimiento ellos, pero hay cosas que cuando una calle se echa a perder que es lo más  
26 triste, una tubería, pues, que hayan recursos porque la Muni no va a entrar.

27 Desgraciadamente en estos proyectos que son de interés social no se ha hecho un cambio  
28 en la normativa que obligue a los Municipios y a las instituciones públicas a entrar a dar los  
29 servicios.

30 Es algo que hay que trabajarlo, es muy importante lograrlo porque va a pasar algo ahí en  
31 la calle siempre la muni lo arregla y es de interés social, es que eso es lo que deberían de  
32 entender.

33 Lo que no sé yo es si esos 16.000 alcanzan o no alcanzan, etcétera, para las cosas que sí  
34 se requieren y claro que la planta de tratamiento requiere de una persona que sepa, se

1 podría preparar gente de la comunidad, obviamente para que le den mantenimiento, pero  
2 obviamente hay que pagarles porque nadie va a estar dando mantenimiento de gratis, pero  
3 podrían ser costos más bajos y la organización comunitaria es increíble.

4 Recordemos que aquí es un Administrador y en estos casos tenemos que preocuparnos  
5 que el Reglamento de Condominio tenga una junta directiva porque si no el Administrador  
6 hace y rehace lo que le da la gana y eso es lo que está pasando en otros lugares y entonces  
7 cuando todo el mundo es condómino ahí lo que vale son los condóminos, ya no hay  
8 asociaciones, no hay absolutamente nada, y entonces desde ya aprobando el proyecto ya  
9 debería estar entrando el tema de interés social de este proyecto y se supone que dura  
10 todo el proceso más un año más después de que aprueba la propuesta, entonces hay  
11 tiempo.

12 A uno, claro que le preocupa que sean tantas familias en un solo lugar y yo personalmente  
13 les cuento que esa es mi posición y ahora la vamos a ver y voy a pedir un acuerdo para  
14 esto, para el futuro, pero tantas familias, ¿y son cuántos edificios?, ¿18?

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Son 14.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Catorce edificios, vos necesitás que haya organización en cada  
17 edificio y que cada uno de ellos, entonces una Junta de 14, eso es lo que yo estoy... cada  
18 administrador ahí en una Junta grandota y ahí va a poder desarrollarse la organización  
19 comunitaria, es increíble.

20 Y estoy segura que entre tanta gente, entre 368 familias, ahí veo un montón de personas  
21 que son líderes, líderes potenciales o lo son que identifican y se puede hacer un trabajo  
22 maravilloso, pero y lo que nos va a salvar la tanda en este proyecto es que empieza lo del  
23 interés social, porque los otros proyectos que hemos aprobado de condominios terrible  
24 porque la gente ni entiende. Con la capacitación que les da ni entienden, esa es la realidad.  
25 Yo sí creo que sí se puede, pero vamos a tener que estar con super ojo en este proceso.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Super bien, bueno, ahora por esos vamos a ver variable social en uno  
27 de los puntos de agenda, creo que vamos a ir despacio con eso.

28 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, a mí me parece tan importante este reglamento para todas  
29 estas regulaciones porque, bueno, ahí ya lo vamos a ver, pero me parece que sería un buen  
30 momento para implementarlo.

31 Yo quería hacer una consulta, así nada más para salir de la duda, viendo el peor escenario  
32 que podría pasarnos y que pase de aquí, que el proyecto se entregue y que de aquí a cinco  
33 años, no sé, la planta tenga algún problema y que se no se pueda solventar con la plata  
34 que se está recolectando ¿el BANHVI tendría alguna responsabilidad?.

- 
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada.
- 2 **Sr. Hidalgo Cortés:** Absolutamente no.
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, después de formalizadas todas las familias el Banco está
- 4 afuera.
- 5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya es propiedad privada.
- 6 **Director Presidente:** Don Guillermo.
- 7 **Director Alvarado Herrera:** Yo quisiera recordar algunas cosas por lo que se ha señalado.
- 8 Veán, este tipo de figura condominal es tremendamente difícil aun cuando sea en horizontal
- 9 y esta Institución lo ha vivido, peor aún si es vertical y no crean que es solo del tipo de
- 10 familias a las que nosotros atendemos, igualmente en los proyectos de clase media, o
- 11 media alta existe un conflicto social porque convivir es conflictivo, si no que lo digan los que
- 12 están casados.
- 13 Pero quisiera comentarles que debido a la problemática que se tenía con los condominios
- 14 horizontales vimos la necesidad de que teníamos que financiar lo que se llegó a llamar la
- 15 variable social y para eso se generó un proyecto de ley, incluso fue tramitado y aprobado
- 16 por la Junta Directiva. ¿Cuál era el motivo de esto? es que vivíamos en un proceso difícil
- 17 que teníamos entonces que buscar empoderar a las familias que constituían el condominio
- 18 y ahí entonces fue donde se dijo, bueno, para pedir esto, tenemos que financiarlo, para
- 19 poder pedirlo como requisito tenemos que financiarlo.
- 20 Entonces, cuando ese reglamento esté aprobado, nosotros podemos financiar el proceso
- 21 de empoderamiento de las familias y trataremos por esta forma de que efectivamente no
- 22 solo exista la junta directiva, porque en todos los condominios existe una junta directiva que
- 23 está a cargo de la administración y la parte operativa la ve a quien se nombre como
- 24 administrador, por supuesto el administrador; y la junta directiva lo único que hace es seguir
- 25 la política que dicta la Asamblea Condominal, pero, bueno, si logramos desde que se
- 26 conforma el proyecto trabajar y empoderar a la gente, empoderando a esta junta directiva,
- 27 pues entonces no nos va a pasar lo que nos pasó en La Hoja Dorada, es que la dirigente
- 28 después se conformó en la administradora y ahí empezaron los problemas.
- 29 La idea es, entonces, empoderar a las familias para que puedan efectivamente desarrollar
- 30 la acción de la administración.
- 31 Ahora, ¿qué por qué lo tenemos que hacer?, porque aparte de la convivencia hay muchos
- 32 temas de costos, incluso de costos futuros que no se pueden descuidar, los edificios hay
- 33 que pintarlos cada cierto tiempo, las calles hay que arreglarlas, las aceras, los jardines
- 34 tienen que tener mantenimiento, la zona pública y les comento todo esto porque ni siquiera

1 las munis lo hacen, ni siquiera los gobiernos locales, así que estamos hablando que la  
2 solución efectivamente fue tener que ir a financiar para ponerlo como requisito que los  
3 constructores y las entidades tienen que trabajar en el empoderamiento de las personas.  
4 Todo esto lo fuimos pensando por lo que nos pasó en La Hoja Dorada, que llegó incluso a  
5 que el administrador o la administradora en este caso pidiera el remate.

6 **Varios:** ¿Dónde queda La Hoja Dorada?

7 **Director Alvarado Herrera:** En Heredia. Un proyecto tan grande como este no recuerdo,  
8 eran como 160, era grande.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí y fue el primero, bueno, no el primero, pero sí uno de los primeros  
10 que se gestionaron en el Sistema, en el 2013.

11 **Director Alvarado Herrera:** En el 2013, sí. Entonces llegaron a tal punto que a tres o cuatro  
12 familias se les planteó el remate por no pagar.

13 Ahora, el asunto es que las familias que van ahí tienen que pagar cuotas, y como lo  
14 manifesté en una sesión pasada, la entidad autorizada a todas esas familias les hizo el  
15 estudio financiero y todas efectivamente pasaron por el tamiz señalando que su nivel de  
16 ingresos podía pagar, si no hubieran pagado no hubieran entrado al proyecto.

17 Bueno, eso quiero recordarlo y ahora quisiera nada más dos temitas más de lo que se ha  
18 planteado, vean, FUPROVI era una Institución que desarrollaba el proceso de  
19 empoderamiento y aun cuando ese proceso de empoderamiento a veces las familias  
20 cuando reciben los recursos nada menos que de una casa donada por el Estado, uno  
21 aspiraría a que tuvieran también obligaciones, a como tienen derecho por la Constitución a  
22 tener una vivienda digna, tienen que tener obligaciones.

23 Yo visité en Purral, en el proceso constructivo y después del proceso constructivo de Linda  
24 Vista y La Esperanza, en los dos llegué y había un proceso de empoderamiento. En ese  
25 proceso de empoderamiento siempre que llegué había una Junta Administrativa trabajando  
26 y controlando el proceso constructivo y cuidando el proceso constructivo, porque estamos  
27 en la zona de Purral arriba.

28 Cuando se entregaron las casas, ahí estuve también y volví unos meses después y cuál  
29 fue mi sorpresa que en las dos casetillas de ingreso venía la lista de morosos, aún con el  
30 proceso de empoderamiento y déjenme decirles que en la lista de morosos iba más allá de  
31 la mitad de los beneficiarios. Así que esa es la realidad con la que estamos y de ahí que  
32 quisiera señalar esto para que todos tengamos la misma información y principalmente don  
33 Marlon.

34 **Director Presidente:** Gracias.

1 **Director Alvarado Herrera:** Lo último que quiero citar con este tema es que, vean, a mí no  
2 me gusta construir en vertical, si es complicado para la familia de clase media y clase media  
3 alta, para la familia que atendemos nosotros es mucho más complicado el proceso de  
4 socialización a nivel interno, pero llegué a comprender, por todas las discusiones que se  
5 han tenido en estos nueve años que yo estoy aquí, que la falta de tierra en el GAM y los  
6 precios de la tierra nos obligan a construir en vertical, no hay otra salida; así que si  
7 tuviéramos oferta de tierra estaríamos yendo mínimo a los condominios horizontales que  
8 no arregla el proceso de socialización, como ya lo dije, pero lo minimiza. Pero créanme que  
9 después de nueve años de estar aquí, sin ser ingeniero, arquitecto, menos planificador  
10 urbano, de todo lo que he oído a todo lo que he asistido, señala que la oferta de tierra en el  
11 GAM es un factor hoy a considerar.

12 En el GAM no podemos construir más en horizontal, tenemos que ir al proceso vertical y si  
13 vamos al proceso vertical tenemos que ir, como dicen en mi pueblo, a huevo a condominios.  
14 La propuesta que trae pronto la Administración que nos contó Dagoberto de cómo hacer de  
15 que la parte pública no esté en el condominio, creo que así fue construido Las Anas y Torres  
16 de la Montaña, es una posibilidad, pero vuelvo a señalar, hasta hoy no está normada y por  
17 ende seguiremos en este proceso de vertical. Gracias.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, seguimos, ese es un tema que vamos a discutir pronto. Veán,  
19 en relación a los otros temas, aquí menciono muy rápidamente la entidad autorizada,  
20 responsable del proyecto, es Mutual Alajuela, pero también hemos venido prestando cada  
21 vez más atención con quien estamos construyendo, cuáles son las empresas  
22 desarrolladoras de manera que... - esto es una lista de proyectos doña Eloísa, los pusimos  
23 aquí para que usted no lo vea-.

24 **Directora Ulibarrí Pernús:** Sí, porque yo me paré y todo.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, aquí en realidad no es importante el nombre de los proyectos, lo  
26 que queremos dar a entender es que la empresa que está detrás de este proyecto tiene  
27 una experiencia importante en proyectos desarrollados y dichosamente ninguno de estos  
28 proyectos han tenido problemas grandes, problemas de fondo. Claro que hay problemas,  
29 por aquí hay uno, por ejemplo, que hace año y medio el Área Técnica del AyA dijo reciban  
30 la planta de tratamiento y a hoy no hemos podido firmar la escritura, ahora lo vamos a ver  
31 don Marlon, por lo que hablamos la semana anterior, pero en general es una empresa que  
32 tiene especialización, que ha construido bastantes proyectos, que no nos ha dejado nada  
33 votado y que también viene en los últimos años innovando la construcción vertical y eso

1 nos da alguna garantía. Recientemente hizo Trojas y Vistas de Guadalupe, esa es la parte  
2 importante.

3 Desde el punto de riesgos, ya la Administración está tomando medidas, es como  
4 manejamos temas de concentración, un solo desarrollador no, porque no se puede, no  
5 podemos decirle usted no puede, pero sí podemos establecer algunas reglas del juego para  
6 garantizarnos de que la empresa que entre tenga la capacidad técnica, pero además  
7 financiera para llevar los proyectos, eso ya también hemos venido trabajándolo y no hay  
8 que cambiar ni la ley, ni los procedimientos de los reglamentos, lo que hay que hacer es  
9 buenas prácticas y en eso estamos, aquí no voy a entrar, aquí lo relevante es que la tierra  
10 la vende un privado, la vende un tercero, cualquiera, no importa, es una sociedad, pero aquí  
11 voy a hacer un alto un poco por lo que decía don Guillermo Alvarado, si no es en vertical  
12 aquí no se construye en la meseta central, en el área urbana, evidentemente es el poco  
13 acceso al terreno, encontrar hectárea y media en esa ubicación es imposible, excepto que  
14 vayas a comprar otros potreros que estén muy cerca, pero hay que pagar tres o cuatro  
15 veces el valor.

16 Entonces tenemos que ir a la verticalidad, la verticalidad no es malo, lo malo es no tomar  
17 medidas para mitigar los riesgos, los cuales ya hemos estudiado y próximamente vamos a  
18 ver. El alto va en lo siguiente el valor de este terreno, es el 5 ese 6% y algo un alto porque  
19 he escuchado comentarios por ahí en el aire que dicen es que el BANHVI financia terreno  
20 hasta un cuarenta por ciento de la inversión, hay que ver cuál es el caso y hay que saber  
21 por qué esto, es el 6% de la inversión total nos cuesta comprar esa hectárea y media en el  
22 terreno del que estamos hablando, aquí le voy a dar la palabra tal vez a Esteban para que  
23 nos cuente un poquito.

24 Pero en el componente dos, que es la infraestructura es el 23% total de la inversión, aquí  
25 están los componentes que más afectan en la inversión total y me gustaría Esteban que  
26 usted nos explique cuáles son las partidas que más pesan y las razones técnicas por las  
27 que tienen ese peso dentro del total del financiamiento.

28 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, aquí básicamente, como indicaba don Dagoberto, lo que  
29 es el plan de inversión de infraestructura tenemos que en los costos directos, básicamente,  
30 donde tenemos el movimiento de tierras, tiene un porcentaje relativamente alto,  
31 consideremos como lo indicaron anteriormente que son 14.500 metros cuadrados de lote.  
32 El movimiento de tierra se da en la parte posterior de los edificios, que eso equivale a un  
33 13% de los costos directos, el otro monto que tenemos elevado, es el del sistema de aguas  
34 pluviales, pero es un asunto que básicamente tenemos una calle paralela a la línea férrea

1 y es a lo largo, entonces por eso es que se ve reflejado que es un valor alto, además de los  
2 pozos que involucra, todo lo que es cordón de caño, por eso es que tenemos un rubro alto  
3 en lo que es sistemas de aguas pluviales; sin embargo, siendo altos, no pasan los rangos  
4 que nosotros tenemos establecidos para la infraestructura.

5 El otro monto que tenemos alto es la planta de tratamiento, sin embargo, alto entre comillas,  
6 porque tenemos tres cotizaciones, las cuales nos indican que realmente es el valor real de  
7 lo que es una planta de tratamiento en este caso, inclusive para lo que son 168 soluciones  
8 habitacionales, como se los indicaba es un valor alto entre comillas porque realmente refleja  
9 un valor real de lo que costaría construirla, ya sea para un proyecto de nosotros o para un  
10 proyecto privado, entonces, para que no perdamos de vista que realmente sea para interés  
11 social o para otro tipo de desarrollo va a costar lo mismo. Y el otro rubro que tenemos  
12 elevado sería el de muros de contención, en este caso ahí también se incluye lo que son  
13 muros de gaviones, pero ya, como les indicado anteriormente, de forma profunda, todo lo  
14 que son muros van a ir a lo largo tanto al frente de los edificios como en la parte posterior  
15 de los edificios, como el proyecto va en terrazas, vamos a ocupar muros en la parte del  
16 frente de los edificios y la parte posterior.

17 Ya vimos que en la parte de atrás de los edificios es un poquito quebrado, tenemos  
18 pendiente y ahí tenemos que reforzar con muros de contención.

19 En este caso el valor total de los costos directos dice que son 854.000.000 de colones y el  
20 IVA total son 111.000.000 de colones, que es otro punto bastante importante, tenemos un  
21 IVA elevado en todo lo que es el proyecto y a nivel global tenemos que los costos globales,  
22 de lo que es infraestructura, asciende a los 1.446.000.000 de colones y tenemos que de  
23 esos 1.446.000.000, 166.000.000 equivalen al IVA.

24 Tenemos acá que el porcentaje de infraestructura, para lo que es nuestro proyecto equivale  
25 a un 22.97% del total de lo que nos cuesta nuestro proyecto.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita, es que entendí ¿que los muros son detrás y en  
27 el frente de los edificios?

28 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí exactamente, es porque el edificio va terracedo, el edificio va  
29 en un sentido tiene una pendiente...

30 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Entonces son laterales?

31 **Sr. Serrano Chavarría:** Más bien van a lo largo, donde están ubicados los edificios si no  
32 vamos a la planta de sitio, vamos a tener en toda esta parte muros de contención y en la  
33 parte del frente, en esta parte vamos a tener muros de contención, en la parte que va contra  
34 la línea férrea, porque nosotros tenemos una parte de corte y una parte de relleno.

1 Lo que tratamos de hacer acá es que todo vaya en una misma terraza, si no rellenamos  
2 algunas partes se nos va a convertir en un corte demasiado grande y lo que hicimos fue  
3 terracear y rellenar en algunas partes.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, me lo estoy tratando de imaginar así, ¿sí es inclinado  
5 voy a terracear y frente a la línea del tren me está quedando terreno más debajo de la línea  
6 del tren?

7 **Sr. Serrano Chavarría:** No, no, más bien se lo explico de una manera más gráfica, nosotros  
8 tenemos los edificios acá, tenemos la línea del tren un poquito más debajo de los edificios  
9 y obviamente en parte posterior de los edificios nosotros vamos a tener muros acá y muros  
10 acá, sí tenemos nuestros edificios en una terraza intermedia.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, la línea del tren queda por debajo.

12 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí señora.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Ese es un muro, pero ese muro pequeño.

14 **Sr. Serrano Chavarría:** Son pequeños, pero a lo largo, por eso es que el porcentaje es un  
15 poquito elevado.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero eso es porque generamos ese movimiento de tierra en el  
17 terreno que es estrictamente necesario, tenemos que hacerlo, no podemos cortar menos  
18 digamos, ni menos muros nada de eso.

19 **Sr. Serrano Chavarría:** No, es estrictamente necesario para evitar este corte, tratamos de  
20 ubicarnos en un punto donde no vaya a desestabilizar la parte posterior.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Una pregunta, en un eventual futuro que creo que va  
22 muy bien para él y para Dago que se me ocurrió ahora que hablaron de esa cantidad de  
23 IVA. Si se aprobara el proyecto que disminuye el IVA para vivienda de interés social yo me  
24 imagino que esto que nosotros que damos aquí es una autorización del tope para el IVA.  
25 Es decir, ¿si eso disminuye?

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ajusta al trabajo.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es liquidable y es de acuerdo al avance del proyecto, como era antes  
29 al cuatro, al ocho y al trece de acuerdo al momento en que estemos.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey. Gracias.

31 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Qué medida vamos a tomar nosotros aquí para que este  
33 proyecto no resulte que entonces se atrasa y hay que pagar más, ajustes de precio,  
34 etcétera, etcétera, este es un proyecto que estamos tan seguros que su diseño, sus planos



1 todo está muy bien, su plan, su programa de trabajo. Es que yo lo que quisiera es que  
2 nosotros, cuando traigamos un proyecto, digamos okey, como en un Banco. Es que en un  
3 Banco pedís más tiempo y te cobran más, es que aquí no hay que pagar intereses, eso es  
4 lo que pasa al contrario, al contrario aquí hacemos los ajustes y beneficiamos demasiado  
5 al constructor, que yo estoy de acuerdo que el constructor no debe de perder, debe de  
6 ganar y todo, pero desde el principio debe de ser una planificación y una programación muy  
7 buena.

8 ¿Entonces cómo nosotros podemos hacer para que estemos bastante seguros de que este  
9 proyecto en su plazo está bien planteado y en su plan de trabajo? y hay una cosa que hace  
10 que se atrasen estas cosas y es que hacer los condominios ya legalmente los dejan para  
11 el final cuando ya se pueden constituir los planos, ya se pueden constituir los condominios  
12 desde ya con luz verde el terreno.

13 Por qué nosotros no exigimos esas cosas, hagamos ese tipo de cosas que se pueden hacer  
14 ver, lo digo por experiencia propia, con los planos constructivos se hace y desde muy  
15 temprano ya cuando tengamos que formalizar, podemos formalizar muy rápido los primeros  
16 condominios, etcétera, no necesitamos que esté todo construido, todo terminado para poder  
17 hacerlo, contrario que yo estoy viendo que ahorita un condominio que se está haciendo en  
18 este momento que hasta ahora se están haciendo esos planos después de que está todo  
19 construido, entonces nos lleva un año más pagando servicios, vigilancia, etcétera, etcétera  
20 y sin que la gente se pase a su edificio.

21 Quisiera como asegurar un poco de qué nivel de exigencia estamos teniendo nosotros con  
22 el constructor y con la entidad autorizada, porque es la entidad autorizada, tiene que ver  
23 con nosotros, analicemos profundamente el plan de trabajo y el cronograma de trabajo,  
24 etcétera, para asegurarnos en lo que podamos en lo máximo no generar atrasos y tratar de  
25 no incrementar costos.

26 **Sr. Serrano Chavarría:** Justamente bajo esa línea y todo el proceso de análisis que  
27 llevamos nosotros en el Departamento Técnico, además de todo el proceso de inspección  
28 que realizan nuestros compañeros en la parte del Departamento de Inspección durante la  
29 obra, eso nos ayuda a llevar un hilo de cómo va el proceso constructivo, pero por otro lado  
30 yo sé que en la mayoría de los procesos constructivos tenemos imprevistos, los hemos  
31 tratado de minimizar lo más que podemos e inclusive con acompañamiento de la Asesoría  
32 Legal generamos una nota también adicional donde en este caso la empresa desarrolladora  
33 indica que es responsable de que los diseños se cumplieron con todos los estudios de suelo  
34 y que si fuera el caso, si hay alguna situación particular que esperamos que no se dé, si

1 hubo algo que se obvió en el diseño, ellos van a ser los responsables en este caso de  
2 asumir los costos, eso fue un tema con la Asesoría Legal, generamos una nota en la cual  
3 ellos se hacen responsables y además estamos aprovechando una curva de aprendizaje  
4 de una empresa que ya ha generado este tipo de proyectos, entonces por ahí es donde  
5 estamos pensando nosotros que estamos minimizando también en este tema ese tipo de  
6 imprevistos que se han dado en otros proyectos anteriores, porque ya es una empresa que  
7 tiene una curva de aprendizaje en este tipo de proyectos también.

8 **Sr. Mendoza Alfaro:** Bien, ahí era a lo que quería referirme, que esta empresa está  
9 terminando Vistas de Guadalupe y Las Trojas, entonces ellos mismos indican que ellos  
10 están capitalizando todos los errores y todo lo que han venido viviendo y en procura de  
11 mejoras. Ahí nos explicaron qué mejoras han hecho a diferencia de los otros, cómo hacer  
12 los aleros de una sola vez y no hacerlos así y con forma de U y, aparte de eso, en ambos  
13 proyectos han resultado exitosos dentro de lo posible, entonces es por eso que creemos  
14 que la empresa es capaz de desarrollar este proyecto.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero ustedes saben que Vistas de Guadalupe hasta ahora  
16 están haciendo los planos y ya con obras muy avanzadas, o sea, no han individualizado,  
17 quiere decir que algo han aprendido, pero todavía no han aprendido esa parte.

18 **Sr. Mendoza Alfaro:** Bien Claro los planos...

19 **Directora Ulibarri Pernús:** La individualización, ya para individualizar no han constituido  
20 los condominios.

21 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí, eso podemos mejorarlo totalmente doña Eloísa.

22 **Sr. Muñoz Caravaca :** Perdón doña Eloísa. No, no, precisamente, no con este, ya lo  
23 estamos viendo con otro condominio tal vez no este año sino al inicio del próximo año, ya  
24 estamos tomando esas medidas precisamente, de generar todos los planos, hacer las  
25 indicaciones del condominio y todo antes inclusive de que esté y podamos resolverlos.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** No, es que yo creo que ellos no lo hacen, solo lo manejan.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nadie les ha dicho.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Yo creo que lo podemos coordinar con ellos para que ya de una vez  
29 lo vayan gestionando que, desde verde, segreguen y ya que ellos con la obra gris, la ventaja  
30 es que como esto es un edificio ya con la obra gris se tiene más certeza con eso, es que  
31 aquí podría haber un cambio con el tema de las fincas filiales, pero aquí es muy certero y  
32 ellos pueden constituir empezar desde...

33 Pero lo vamos a gestionar para que se acorten esos tiempos doña Eloísa.

34 **Director Presidente:** Don Guillermo.

1 **Director Alvarado Herrera:** No, yo sí quisiera señalar que para que todos tengamos la  
2 información don Marlon. Los proyectos tienen un cronograma específico y ese cronograma  
3 está anclado al presupuesto también por obra y contractualmente tiene claro un régimen de  
4 multas y esas multas se cobran cuando los imprevistos que ahora hablaba la Administración  
5 son achacables al constructor.

6 El problema es cuando no son achacables al constructor, entonces si quisiera dejar eso en  
7 claro, porque esta Institución sí tiene los mecanismos para tratar de cumplir o que se cumpla  
8 con el cronograma.

9 Lamentablemente, cuando son achacables al constructor por supuesto yo he votado aquí  
10 cobrar las multas, pero cuando no son achacables al constructor, ya por municipalidad,  
11 AyA, por SETENA, por Registro y solo hay un punto que sí lo tenemos desde hace mucho,  
12 que es la responsabilidad de las entidades autorizadas por el bendito Reglamento  
13 Sancionatorio de entidades autorizadas, porque a veces el problema ya no es del  
14 constructor la formalización que se hablaba y ese campo todavía lo tenemos descuidado,  
15 por lo demás efectivamente aquí en esta Institución hay un régimen de multas,  
16 lastimosamente la gran mayoría venían siendo imprevistos no achacables al constructor.  
17 Gracias.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, ese tema que preguntaba doña Eloísa creo que es un tema de  
19 discusión que luego podemos en las sesiones extraordinarias de los jueves para ver temas  
20 estratégicos, verlos.

21 Garantizar que eso se cumpla en tiempo, en costo y calidad, define un plan y no es atribuirle  
22 a un solo factor, son muchos los que hay que controlar, tan importante es la fase de  
23 planificación hablando de gestión de proyectos, es relevante, si la fase de planificación está  
24 mal todo lo demás sale mal, se te dispara el tiempo y se paran los proyectos.

25 La fase de planificación es la más relevante para determinar los alcances del proyecto, por  
26 eso no es casualidad que estemos tratando de abordar los proyectos en etapas tempranas  
27 para hacer las preguntas a tiempo y no esperar que un desarrollador, una entidad avance,  
28 avance y después viene aquí con el rollo de planos debajo del brazo y nos dice, es que yo  
29 ya yo lo tengo diseñado, no se vale.

30 Pero lo que no se vale tampoco, es dejarlo que avance, saber que está avanzando y  
31 nosotros como rector del Sistema no le digamos nada y que no tengamos las reglas del  
32 juego claras, por eso lo estamos abordando, la planificación.

1 Después controlar esto en sitio requiere un trabajo de inspección fuerte de parte nuestra y  
2 también un trabajo de fiscalización efectivo de parte de la entidad autorizada y así podemos  
3 ir sumando otras cosas.

4 Lo de los condominios que señalaba doña Eloísa, ya hay casos donde lo estamos haciendo,  
5 pero una cosa es constituir el condominio, que lo podemos hacer ya si queremos, en este  
6 caso mañana podemos empezar ese trabajo y otra cosa es la elaboración de los planos de  
7 catastro y empatar la afectación al régimen de condominio con los planos de catastro y eso  
8 no se puede hacer hoy, eso se hace más adelante cuando pase la etapa técnica, pero lo  
9 que sí se puede hacer es hacer el levantamiento con el topógrafo para que tenga todo  
10 dibujado, eso sí se puede adelantar.

11 Pero, bueno, eso es parte de las medidas que tenemos que ir tomando para ganar tiempo,  
12 como dice doña Eloísa.

13 En términos de vivienda y aquí, Mariella, tal vez usted nos ayuda, pero aquí lo importante  
14 es las viviendas, esos 14 edificios representan el 70% del costo total del proyecto en costos  
15 directos.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, dentro de cada edificio tenemos diferentes  
17 configuraciones, como bien lo explicaba don Walter ahora, cada edificio tiene una  
18 configuración de diferentes modelos de vivienda, en el primer piso tenemos las viviendas  
19 con discapacidad y adulto mayor, en la parte posterior del edificio están las viviendas de  
20 tres dormitorios y creo que en la parte frontal estaban las de dos dormitorios.

21 Entonces, básicamente son cuatro tipos porque la vivienda de persona con discapacidad y  
22 adulto mayor estaban homologadas el mismo a nivel estructural es la misma configuración.  
23 Que tenemos 28 soluciones en esta condición y miden 54.31 metros cuadrados, después  
24 tenemos 56 viviendas de núcleos numerosos que llevan tres dormitorios de 54.31 metros  
25 cuadrados y 84 que es la mayoría de dos dormitorios que son los núcleos familiares de  
26 cuatro miembros o más de menos de 46, 11 metros cuadrados.

27 Adicionalmente, hay que sumarle al edificio las áreas de circulación, ductos, escaleras que  
28 representan alrededor de 25,89 metros cuadrados.

29 En total como bien lo decíamos son 168 soluciones habitacionales para un total de  
30 4.559.000.000 de colones.

31 Ese es como el resumen del plan de la inversión, como les decíamos del costo total del  
32 proyecto 6.685.000.000 colones que representa un 5,8% de la inversión total.

33 La fiscalización, el kilometraje y los gastos de formalización que sumados no representan  
34 el uno y medio por ciento. Tenemos la reserva por aumento de precios de 118.000.000

1 representa un 3% del proyecto, el terreno que ya les mencionaba que era de 5.8, la  
2 infraestructura que representa un 21% y los edificios que es el coste aquí mayor representa  
3 el 68%, como es común en estos desarrollos verticales que la mayoría del presupuesto se  
4 va en el desarrollo de los edificios.

5 El resumen, de los costos tenemos estimado un cálculo que hacemos desde el  
6 Departamento Técnico por solución habitacional, el terreno en verde nos está costando  
7 alrededor de 2.300.000 de colones, las obras de infraestructura 8.600.000, el monto de los  
8 edificios 27.100.000, la fiscalización, infraestructura, edificios y kilometraje que son menos  
9 de 300.000 colones, eso nos da un total sin gastos de formalización por solución  
10 habitacional por 38.287.821 colones, incluyendo los gastos de formalización que estos  
11 gastos de formalización son los totales, aquí después, disculpen, aquí la confusión es que  
12 nosotros como Departamento Técnico sacamos los gastos de formalización totales y  
13 después van a la Dirección FOSUVI, quienes hacen la estimación de acuerdo al ingreso  
14 per cápita y como está esa familia y entonces la familia da el aporte, pero este monto ya es  
15 el aporte real lo que esta es promediado, es por eso que talvez que me confundí, en este  
16 caso son en promedio 464.000 colones por caso, pero aquí van a ver familias que les toca  
17 un poquito más y familias que les toca un poquito menos; eso nos da entonces un monto  
18 completo de solución habitacional del proyecto de 38.8 millones.

19 El plazo comprende 28 meses en total, donde tenemos 1 mes para la firma del contrato, 16  
20 meses que es el tema de las obras constructivas, 4 meses para la recepción y afectación  
21 del condominio, 4 meses para la formalización y 3 meses para el cierre técnico y financiero  
22 para la entidad autorizada.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bien, gracias Mariella.

24 **Sra. Salas Rodríguez:** Con mucho gusto.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Estos son hasta, en la línea que mencionaba doña Eloísa, cosas que  
26 vamos optimizando definitivamente los contratos, para este momento ya deberían de estar  
27 elaborados, si esto se aprueba, mañana pagan, los permisos de construcción lo dan, ya  
28 estos contratos deberíamos tenerlos listos, revisados, avalados por todo el mundo y  
29 podríamos firmar muy rápido, entonces aquí estamos pidiendo hasta un mes en todo caso.  
30 En la ejecución de las obras viene el proceso de control, fiscalización de ejecución esto es  
31 básicamente lo que le compete a la empresa constructora.

32 En el proceso de recepción, no recepción institucional, porque esto es un condominio y  
33 afectación al régimen de condominio y todo lo que implica, por supuesto que podemos  
34 analizarlo, podemos hacer mucho.

1 Sí, evidentemente llevar a cabo algunas etapas que jurídicamente es imposibles hacerlas,  
2 pero las cosas se pueden tener listas, nada cuesta tener una escritura de afectación al  
3 régimen de condominio lista, podemos chequearlo porque ya tenemos todo a nivel de  
4 planos para hacerlo, nada nos cuesta tener los dibujos de los planos de catastro listos para  
5 que esto en lugar de 4 podamos usar 2 meses, por ejemplo.

6 La formalización clarísimo, jamás, aquí dice hasta 4, debería ser mucho menos, debería ser  
7 arrancando el proyecto, arrancando los expedientes en cumplimiento a un acuerdo de la  
8 Junta Directiva que de por sí existe, entonces se puede trabajar bastante, eso lo hemos  
9 corregido mucho, solo falta algunos ajustes con las entidades autorizadas y, bueno, la  
10 última parte es la del cierre técnico y financiero ,igual con cosas que se pueden ir avanzando  
11 para no durar todo este plazo pero, bueno, esto lo vamos a ir avanzando en el camino.

12 En términos de la población objetivo este es un análisis también que estamos incorporando,  
13 se ha hecho, pero ahora queremos hacerlo con más detalle, dónde se ubican las familias o  
14 de donde proceden, a qué distancia están en relación a la ubicación del proyecto, en un  
15 radio de 5 kilómetros tenemos el 53% de las familias, en un radio de 10 kilómetros 36% de  
16 las familias, 15 de radio 7%, 20 de radio 4%. Esto ha sido analizado con entidad autorizada  
17 y quienes están por encima de diez, por encima de cinco, pues, evidentemente hay una  
18 justificación al expediente que dice por qué razón es que están así.

19 Aquí lo importante es resaltar que también el Sistema ha venido haciendo esfuerzos para  
20 prestar mucha más atención, no solo en las condiciones del proyecto, sino de dónde vienen  
21 las familias y hacer un análisis caso por caso.

22 No podemos limitarnos solo a la revisión del artículo 23, que es lo que dice la norma, la  
23 revisión del artículo 23 del Reglamento sobre Opciones de Financiamiento básicamente  
24 dice: "consulte si ha tenido bono, si tiene propiedades, si tiene núcleo y cuánto gana" , no,  
25 estamos haciendo un trabajo más detallado para garantizarnos de que esto a ese nivel y  
26 desde la etapa de planificación, pues, las familias se ubiquen cercanamente al proyecto y  
27 que no tengamos problemas graves en relación a eventuales desocupaciones por temas  
28 de desarraigo.

29 En eso también el Sistema ha mejorado, todavía queda bastante por hacer y por eso hay  
30 temas de población objetivo que luego vamos a discutir acá.

31 Cosas generales, se hizo una revisión de los expedientes para aquellas familias que  
32 estuvieran muy alejadas, viviendo hoy en otra ubicación del proyecto que consta en los  
33 expedientes y el trabajo a cargo de la entidad autorizada.

1 Las familias, pues, evidentemente han valorado la ubicación del proyecto con relación, la  
2 entidad también con ese trabajo con las entidades en relación de sus trabajos y de los  
3 centros educativos a donde van sus hijos.

4 Temas interesantes, 63% de las familias que se van a atender aquí, de las 168 son mujeres  
5 jefas de hogar a raíz, don Marlon, de la meta que está establecida en el Plan Nacional de  
6 Desarrollo y que se asocia al sector que representamos.

7 En el proyecto existen 263 personas, un 46%, que son menores de edad, de ahí que resulta  
8 relevante el análisis de ubicación de los centros educativos para saber cómo va a impactar  
9 esto, si es que impacta, en relación con los servicios públicos que tenemos.

10 Ciento treinta y ocho, un 24% de las 566 personas que se van a atender, está en edad  
11 escolar; y 92, es decir, un 16% está en edad colegial, lo que hace bastante sentido en  
12 relación con la ubicación del proyecto, el público meta y a los servicios a los que tienen  
13 acceso las personas del proyecto.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Dagoberto, con respecto a las familias y a los chicos que son  
15 de colegio y de escuela, hoy en día el desarrollador hizo algún análisis con respecto a esto  
16 y lo presenta o si nos indica que tenemos capacidad, porque todos esos chicos muchos de  
17 ellos van a dejar de estudiar donde estaban estudiando, los de escuela sobre todo.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí.

19 **Directora Ulibarri Pernús :** Porque tenés un porcentaje más o menos interesante de gente  
20 para 15, 20 kilómetros.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** No es poquito.

22 **Directora Ulibarri Pernús :** Van a venir a ser usuarios de las escuelas cercanas ¿Eso está  
23 analizado para ver que tengan capacidad las escuelas, de recibirlos, y los colegios?

24 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí, bueno, el planteamiento que hace la entidad, o la empresa hacia  
25 la entidad, es que sea gente de la zona, entonces que la afectación sea mínima, ese es el  
26 planteamiento.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero en la zona, estas hablando de gente que está a 20  
28 kilómetros

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Pero son poquitos los que están ahí?

30 **Sr. Mendoza Alfaro:** De 15 kilómetros son 90% del proyecto está a menos de 15 kilómetros

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** De diez.

32 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí de 10, exacto.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Eloísa, tal vez y yo entiendo su preocupación, eso yo los  
34 pondría más en un desarrollo grande, en una zona donde hay escuelas unidocentes, se lo

1 digo yo porque yo estuve del otro lado, me acuerdo en el MEP que a veces me pasaba eso  
2 que de un momento a otro aparecía un desarrollo de 300 casas y lo que había era una  
3 escolita unidocente para apenas diez, quince niños.

4 Ahí sí yo diría busquemos el estudio, pero aquí estamos hablando de una zona totalmente  
5 urbana donde inclusive ese 90% si es alrededor de 10 kilómetros es muy poco probable  
6 que ellos cambien a los niños donde están en sus escuelas, porque están perfectamente  
7 en una zona totalmente manejable.

8 **Sr. Mendoza Alfaro:** Inclusive creo que hay dos escuelas muy cerca, un colegio muy cerca.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** No, yo no digo que no, yo digo que si esa escuela o ese colegio  
10 tienen la capacidad para recibirlos, esa es mi pregunta. Y sí el desarrollador hizo algún  
11 análisis al respecto y lo mostró; ¿me explico?

12 **Sr. Mendoza Alfaro:** Así tal cual, un análisis del impacto en la escuela de los menores de  
13 edad, por lo menos, no, no, no lo aprecié. Yo lo que sí vi es el trabajo que se hizo de reclutar  
14 la gente en lugares más cercanos, previendo la poca afectación.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo creo...

16 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí señora.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Con mi experiencia que, estando ese proyecto tan súper bien  
18 ubicado cerca de ese proyecto, debe haber muchas más familias que necesitan vivienda y  
19 que califican, estoy segurísima.

20 **Sr. Mendoza Alfaro:** Probablemente.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Estoy segurísima.

22 **Sr. Mendoza Alfaro:** Sí señora.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero estamos hablando de personas que están a 15, 20, 10  
24 kilómetros donde están recibiendo a las personas. Yo no dudo que todas esas familias  
25 necesiten, pero estoy segurísima y por el lugar donde están, que hay muchas familias ahí  
26 que seguro están alquilando y que necesitan vivienda, pero ya son otros 100 pesos. Y  
27 o por lo menos exigiría un poco más profundamente eso. Y yo creo que cuando estábamos  
28 hablando el otro día este, bueno, cuando estás hablando de la población objetivo, por  
29 ejemplo, que se dice que la gente sea del mismo distrito. ¿Mi pregunta es son del mismo  
30 distrito? ¿Son del mismo cantón todas?

31 **Sr. Mendoza Alfaro:** Claro. Bueno, sí tendríamos que ir a ver el expediente caso por caso  
32 doña Eloísa. De fijo la información sí está, pero...

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Si aquí estuviera funcionando la población objetivo, aquí todo  
34 el análisis lo estaríamos haciendo si la familia cumple con el tema de población que hoy no



1 está aplicando todavía, para ese proyecto no aplica. Pero, entonces, bajo la misma lógica  
2 yo me pregunto y estás hablando de un 75% de mujeres solas, ciento dos familias.

3 Entonces me imagino que mientras más cerca esté la escuela y todo, para ellos va a ser  
4 muchísimo mejor.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Okey.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero en todo caso, nada más preguntarle eso, porque si  
7 nosotros, como me dijo Guillermo ahora que veníamos, es que Eloísa, eso no está normado,  
8 yo lo siento en está, si no está normado y sí claro, no lo tenemos normado.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Está bien, pero y esta es parte de la discusión y por eso venimos  
10 implementando cosas que nos ayuden a mejorar. Pero no podemos perder de vista cuáles  
11 son los roles y cuáles son las competencias. ¿A qué voy? Si nosotros tenemos un 90% de  
12 las familias que están en diez kilómetros, eso es bueno, considerando la zona, la densidad,  
13 la ubicación, los servicios y el costo de los alquileres. Hace poquito, por otro tema que no  
14 tiene nada que ver con el Banco, hicimos una revisión para saber cuánto cuestan los  
15 alquileres en Cartago, una vivienda en Cartago y don Marlon lo sabe, que es de Cartago,  
16 no te cuesta menos de 350.000, 400.000 colones cualquier casita.

17 Entonces las familias en una zona altamente ocupada y altamente costosa tienen que  
18 moverse, posiblemente dejar y alrededores, pero son familias de la zona. Los poquitos  
19 casos, que son apenas 11 que están a una distancia más alejada, están documentados en  
20 los expedientes. ¿Por qué? Lo que no se vale es decir, tenemos el 70% de la gente lejana.  
21 Eso no se vale y eso no se está haciendo. Todos quisiéramos que vivieran a la par del  
22 proyecto, pero ya ustedes vieron la zona, ya vieron las características y ya vieron. Ahora  
23 hay cosas importantes acá, por ejemplo, no solo el 63% son mujeres, son mujeres jefas de  
24 hogar, estamos revisando temas de fondo para el marco general del proyecto y que nos  
25 digan si es un proyecto atractivo. Cosas como para nosotros es importante como Sistema  
26 sin sustituir al MEP, saber que estos chicos 46% y 24% de las 566 personas están en una  
27 zona donde las escuelas tienen capacidad y si tienen capacidad, son escuelas importantes,  
28 la escuela de Taras, escuela grandísima, damos media vuelta y llegamos a República  
29 Francesa, damos media vuelta y llegamos a la escuela de Quircot, damos media vuelta y  
30 llegamos a la escuela de ..., tenemos escuelas en El Carmen a escasos dos kilómetros del  
31 colegio. Entonces, sí hay capacidad, sí hay una infraestructura instalada, decir con 100%  
32 de exactitud y sin temor a equivocarse, que las escuelas tienen capacidad para uno, dos y  
33 tres, eso no se puede. Y por la zona tampoco considero que sea necesario porque es un  
34 proyecto bastante bien ubicado.

- 1 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Y nos corresponde a nosotros?
- 2 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, ni nos corresponde. ¿Qué nos corresponde a nosotros? Una  
3 buena ubicación y que los servicios sean razonables para el tamaño del problema. Y eso  
4 ya lo hicimos.
- 5 Otro tema importante, 27% de las familias de precarios, eso es importante. Claro, uno  
6 podría decir queremos que el proyecto sea solo para precarios, no es posible, por razones  
7 obvias no es tan fácil agarrar a alguien de un precario y sacarlo y ponerlo en un proyecto.  
8 Esto lleva un trabajo que además no empezó ahora, tiene dos años, 20% de la gente que  
9 va para este proyecto vive con un familiar.
- 10 Son datos también interesantes y un 53% de las familias pagan alquiler, lo que nos hace  
11 entender que, ante una cuota condominal relativamente razonable, aunque puede subir un  
12 poquito, puede bajar muy difícil, puede subir un poquito es gente que ya está acostumbrada  
13 de alguna manera eso es parte del análisis.
- 14 Y luego lo vamos a ir profundizando solo para hacer o aplicar buenas prácticas, nunca  
15 vamos a reducir el riesgo a cero, ni nos toca asumir el rol de otras Instituciones, pero sí  
16 podemos ser diligentes y esta es un poco la idea.
- 17 Además, se adjunta una lista de potenciales beneficiarios como sustitutos para  
18 garantizarnos que no estemos aquí alargando los plazos, porque faltan las sustituciones de  
19 familias que a lo largo del proyecto...
- 20 Este es un desglose de la cuota condominal que ahora preguntaban, ahí podemos quitar o  
21 podemos poner, no pretendemos con esto decirles a las familias que son 16.390 exactos,  
22 pero sí pretendemos darle una cuota de entrada, como pasa en un crédito hipotecario y un  
23 crédito hipotecario, a uno le dicen esa es la cuota de entrada.
- 24 Ningún Banco te dice esa es la cuota durante los siguientes 30 años, a lo sumo uno o dos  
25 años, este ejercicio eso es lo que pretende, tener un marco de referencia, puede subir un  
26 poquito, lo que hemos determinado con base en el análisis socioeconómico, que no es algo  
27 que se aleje de la realidad que las familias pueden asumir. Claro, no es solo que puedan  
28 por aspectos de ingreso, hay que educarlos, por eso hay un...
- 29 **Director Presidente:** Porcentaje de morosidad.
- 30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claro. Siempre va a haber morosidad en los condominios. Yo vivo en  
31 condominio y tenemos 9% de morosidad. Lo que pasa es que la gente termina pagando,  
32 pero 9% de morosidad tienen arreglos de pago.
- 33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Nosotros un 25%.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, hay una estrategia de mitigación de los riesgos asociados a la  
2 planta de tratamiento.  
3 Ahorita le voy a decir a Walter que presente eso ya para ir terminando, esto es importante.  
4 Vean la maraña de trámites y cosas que hay que hacer para que un proyecto sea factible.  
5 Hoy estuve con la Ministra de Vivienda, doña Ángela, y hablábamos y coincidimos donde  
6 podemos optimizar el tiempo y optimizar los trámites, principalmente de recepción de los  
7 proyectos. Pero, bueno, un proyecto de estos pasa por medio país en trámites.  
8 Lo cierto es que no nos hemos quedado solo con ponerle un check. Se ha venido haciendo  
9 una diligencia debida en cada una de las cosas que aportan.  
10 Aunque no sea la competencia del Banco, aunque no sea el responsable, pero es  
11 importante verlo y cosas como las que preguntaba don José Rodolfo la semana anterior de  
12 la calle, el tipo de calle que ¿cómo anda el asunto con la Municipalidad, qué perspectiva,  
13 qué posición tiene la Municipalidad en relación al proyecto?, sí es importante y así  
14 sucesivamente con cada uno de los trámites y documentos que están aportados al  
15 expediente. Pero lo importante es saber que el proyecto pasó por todo ese trámite, también  
16 nos importa saber en relación a la empresa, con quién vamos a contratar, qué hay con la  
17 Caja, qué hay con el IMAS, qué tiene con FODESAF y qué tiene con el IMAS, para  
18 garantizarnos de que no vamos a tener problemas formales de ese tipo.  
19 En relación al criterio legal, evidentemente si el proyecto está aquí es porque la entidad  
20 autorizada emitió un criterio legal favorable.  
21 También hacemos un trabajo de debida diligencia con la Asesoría Legal, donde no  
22 determinamos elementos que sean contrarios a la ley o a la técnica normativa y es un  
23 proyecto que cuenta con el aval correspondiente.  
24 Y, finalmente, el manejo de riesgos es importante en la gestión integral de los proyectos,  
25 este es un ejemplo y es una matriz de trabajo solo para mostrar en que estamos, clasificar  
26 los riesgos, identificarlos, saber qué respuesta le vamos a dar al riesgo, cómo lo vamos a  
27 atender y quién lo va a atender. Un poco en la línea de lo que hablaba doña Eloísa, cómo  
28 nos vamos a garantizar de que esto funcione relativamente bien. En conjunto con la Unidad  
29 de Riesgos es algo que también ha hecho el Departamento Técnico y que Walter ha  
30 reforzado pues la idea es ir implementando esto en todos los proyectos. Walter.  
31 **Sr Muñoz Caravaca:** Básicamente aquí estamos ya implementando buenas prácticas de  
32 gestión de proyectos, digamos las matrices que se están presentando actualmente las  
33 entidades autorizadas, nosotros vamos a solicitar un cambio, un giro importante porque  
34 está prácticamente macheteando los riesgos y no se vale.

1 Los riesgos son inherentes a cada proyecto, entonces lo que sí tenemos que tener es una  
2 estructura clara, ahorita ese es el primer esbozo y lo vamos a mejorar un poco más, pero  
3 este primer riesgo, lo que estamos haciendo es identificando ejes temáticos de riesgos, de  
4 los riesgos que se pueden dar, la respuesta al riesgo, que normalmente son cuatro. Puede  
5 haber un poco más, pero vamos a manejar cuatro en este momento, que es evitar, transferir,  
6 mitigar o aceptar y luego que tengamos esa responsabilidad tomando el plan de acción que  
7 va a tener cada riesgo, cuál plan de acción para cada una de esas responsabilidades que  
8 vamos a dar y el responsable de ejecutar ese plan de acción.

9 Más adelante vamos a meter también ya lo que es la priorización, ya cuando vemos que es  
10 una cierta cantidad de riesgos, entonces vamos a priorizarlos, vamos a meter ya un par de  
11 columnas más, una probabilidad, un impacto y después la multiplicación entre ellas, para  
12 poder entonces cuantificar y poner ya un orden establecido de los riesgos.

13 Pero eso es lo que estamos haciendo actualmente y como explicaba ahí don Dagoberto,  
14 esto es lo que estamos planteando ahorita como una tabla de riesgos para este proyecto.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto. Y las recomendaciones finales son obvias.

16 Estamos proponiendo nosotros como Administración, estamos recomendando la  
17 aprobación del proyecto en los términos y aquí se desglosan.

18 Básicamente es por 6.685.000.000 desglosado como acá se indica. No voy a repasarlo.  
19 Básicamente, ese es el proyecto.

20 **Director Presidente:** Perfecto.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y esperamos que se hayan aclarado todas las dudas. Si hay alguna  
22 otra pues también podemos.

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

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, ahí analizando la cuota, definitivamente es más alta que  
25 eso, porque ahí aparece la vigilancia, bueno, excepto que solo vayan a tener vigilancia de  
26 noche y en ese condominio completo solo una persona, porque está poniendo 500 y pico  
27 de mil en vigilancia si es pagada. Porque uno solo eso es difícil para efectos de condominio.  
28 Si no es que uno vea sinceramente, si aquí la comunidad no se apunta a hacer vigilancia  
29 también y hacer mantenimiento y todo es imposible, van a ser 40.000 o 35.000 colones.

30 El proyecto que Linda Vista se aprobó 17.000, el otro día pusieron 35.000, no había planta  
31 de tratamiento, es imposible que eso sea así y además en ese Linda Vista no querían hacer  
32 nada, porque por más capacitación que se les dé y todo ellos creyeron que tienen que tener  
33 guarda privado y todo privado.

1 Pero, bueno, yo quería preguntarles ¿por qué el AyA no acepta el tanque? en el AyA hay  
2 un tanque de agua a la entrada del proyecto y no lo acepta administrar porque tiene que  
3 ser la comunidad, cuál es la razón legal que tenga el AyA para que ese tanque tenga que  
4 administrarlo la comunidad.

5 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, en este caso el acueducto, bueno, el encargado de lo que es la  
6 parte de agua potable...

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Es la Muni. Entonces es municipal ese tanque.

8 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí es municipal y generaron, digamos, el permiso o la disponibilidad  
9 potable, indicando expresamente que se tenía que construir un tanque. Sí lo aclaran, que  
10 el tanque va a ser expresamente para el proyecto, digamos en este caso, pero que ellos no  
11 se hacían cargo.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** El AyA.

13 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí. No, la Municipalidad, en este caso la comunidad. Sí, en ese  
14 caso si lo único es que va a ser solo para el proyecto, digamos, el tanque va a ser del  
15 proyecto nada más. Pero sí indicaron que ellos, digamos, dentro del condominio no iban a  
16 hacer ninguna revisión. Por eso el proyecto va a tener macro medidores y no iban a ingresar  
17 al proyecto, digamos. Eso quedaba en administración de los beneficiarios.

18 **Sr. Mendoza Alfaro:** Y viera que en la zona yo vi como tres tanques elevados como que  
19 es practica ahí, porque había como uno o dos tanques elevados que se ven por ahí cuando  
20 uno va al proyecto, un tanque por allá, el otro por allá, para diferentes usos, me imagino.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo estoy segura que si hubiera sido un residencial tiene que  
22 administrarlo la Muni, porque eso es lo que no entiendo ¿por qué esto fuera del condominio?

23 **Sr. Serrano Chavarría:** No, está adentro del condominio.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, porque ya lo hicieron dentro del condominio y si hubiera  
25 estado afuera estaría fácil, fácil en el lote de entrada me parece. Lo otro que quería  
26 preguntar ¿entonces es un macro medidor?

27 **Sr. Serrano Chavarría:** Es un macro medidor, sí, para los condominios, pero sí tienen  
28 medidores internos.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Tienen medidores internos, de todas maneras el agua va a  
30 entrar carísima.

31 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque, bueno, ya después de ciertos metros cúbicos va  
33 subiendo los montos de los metros cúbicos, aquí va aplicar lo mismo para la Muni.

1 **Sr. Mendoza Alfaro:** Pero viera que el AyA también está haciendo excepciones doña  
2 Eloísa, estamos en una mesa de trabajo, ahí con el AyA y ante una solicitud ellos están  
3 haciendo excepciones porque ellos tienen que de 0 a 10 metros cobra tanto. Estoy hablando  
4 de diez...

5 **Directora Ulibarri Pernús:** La Muni.

6 **Sr. Mendoza Alfaro:** Ah, a la Muni.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, hay que hacer algo, porque realmente en esos macro  
8 medidores en general el agua sale muy cara. Bueno y ¿quién mide? el Administrador del  
9 condominio va y lee los medidores.

10 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, exactamente. También es importante que la zona donde se  
11 ubica el proyecto y que fue algo que no que no indiqué al inicio, se ubica en un lugar donde  
12 hay varios condominios ya construidos. Está el condominio de San Ignacio, está Vistas del  
13 Irazú o Riveras del Iguazú por ahí mismo, que queda relativamente cerca en un radio de un  
14 kilómetro y tenemos alrededor de tres o cuatro condominios.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿De interés social?

16 **Sr. Serrano Chavarría:** No, condominios ya de clase media alta.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Pensé que era para ver cómo les cobraban. Bueno, ahí la  
18 comunidad tendría que organizarse.

19 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, incluso justamente y es algo que también es importante  
20 mencionar, por ahí queda también el Colegio Vocacional Cobao, que también es importante  
21 y queda Liceo Experimental Bilingüe, queda el Seráfico. Entonces, tenemos el nuevo  
22 Colegio de Taras, el Tolentino, que ahorita también es bilingüe. Entonces tenemos muchas  
23 áreas de educación cerca.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** No, la ubicación es perfecta.

25 **Sr. Serrano Chavarría:** Claro.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** El mejor que he visto en la ubicación.

27 **Director Presidente:** ¿Algún comentario? bueno, de mi parte compañeros si no, que no  
28 hay preguntas, es que compañeros ya habían tomado... nada más el tema de ascensores,  
29 pero sé que después de tres niveles estamos obligados.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Cinco niveles, a cuatro niveles se puede sin ascensor.

31 **Director Presidente:** Bueno, las personas con alguna limitación física están en el primer  
32 nivel. Cuota de mantenimiento yo soy también de la idea de que hay que cobrarle algo a la  
33 gente, hay que economizar ya que se les está dando todo el proyecto también tienen su  
34 responsabilidad, sus deberes en este caso.

- 
- 1 **Director Alvarado Herrera:** Sí, reclamaron un derecho.
- 2 **Sr. Mendoza Alfaro:** Exacto.
- 3 **Director Alvarado Herrera:** Tienen que tener deberes.
- 4 **Director Presidente:** Y esa es la Constitución que dice hay obligaciones para todos los  
5 ciudadanos. Entonces, bueno, se somete a votación la solicitud de aprobación de 168 bonos  
6 ordinarios del proyecto Condominio Cristal. Oficio BANHVI- GG-OF-0929-2023
- 7 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración y lo  
8 hago en firme.
- 9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 10 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 11 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 12 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme. Y quiero pedir también, por favor, que  
14 tomemos una sesión muy pronto, una semana, para que revisemos las características de  
15 los condominios que estamos aprobando.
- 16 Yo considero que definitivamente los condominios que aprobemos deben ser más  
17 pequeños, igual pueden ser en el mismo terreno tres condominios, se pueden habilitar una  
18 calle, en fin como quieran diseñar las familias en terrenos, pero que sean más pequeños;  
19 esos condominios tan grandes son un problema importante.
- 20 Ya sabemos que todas las familia, aunque sean millonarios, no pagan algunos, pero está  
21 bien, a ellos allá no les va a pasar nada, terminan pagando. Algunos millonarios no tienen  
22 problema, pero estas familias pueden perder su casa y ya sabemos que por dicha tiene  
23 esta parte del gestor social y espero que sea muy bien dado para que la gente vea sus  
24 deberes y derechos, pero nosotros deberíamos de tomar algunas condiciones o poner  
25 algunas condiciones en los proyectos que aprobamos también para minimizar o reducir el  
26 riesgo que pueda tener las familias que son atendidas en estos proyectos que financia el  
27 Banco.
- 28 Y, bueno, como me decía hoy Guillermo, yo le hablaba que me preocupa mucho el tamaño  
29 de este proyecto, porque 168 si no hay una buena organización y todo va a ser muy  
30 complicado, igual que Torres de la Montaña, me preocupó que fuera tan grande. No  
31 obstante, estaba planeado para que fuera más pequeño, eran tres condominios y  
32 terminamos viendo una sola, pero en todo caso aquí lo importante es regular un poco esto  
33 nosotros.

1 Entonces yo sí quisiera que la Administración un jueves, no un jueves dentro de un año, no,  
2 un jueves es que es un tema que desde el Gobierno anterior yo vengo hablando de que  
3 tenemos que regular los condominios, lo que pasa es que siempre hay otras cosas más  
4 importantes y hablamos de que lo viéramos los jueves en temas estratégicos. Para que, por  
5 favor, Dagoberto, antes de un mes nos traiga el tema de los condominios un jueves y  
6 obviamente tendremos ideas y podríamos alimentar el tema, que traigan algo base o que  
7 pongamos el tema y aquí lo hablemos.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lluvia de ideas.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo pienso que lo mejor es lluvia de ideas y a partir de eso la  
10 Administración es más fácil que lo pongamos ahorita con lluvia de ideas y después  
11 Dagoberto nos trae la propuesta más clara. Gracias.

12 **Director Presidente:** ¿Qué más sobre el condominio, me decían? El tema de los  
13 condominios....

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Las características de los condominios, que deben de tener los  
15 condominios para ser aprobados por el Sistema.

16 **Director Presidente:** Perfecto. Y yo de mi parte, bueno, agradecerle al equipo técnico,  
17 este es el primer proyecto que veo así de ese tamaño, muy completo.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Muy bien.

19 **Director Presidente:** Muy bien explicado. Todos los anexos, este es el trabajo que se  
20 requiere, obviamente que esperaríamos que no pasen las aprobaciones que se supone que  
21 he visto, pero en este caso, pues, es un trabajo técnico muy robusto y los felicito.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias.

23 **Director Presidente:** Eso es lo que ocupamos en el BANHVI para que los proyectos lleguen  
24 a ser una realidad en el mediano plazo, porque es una inversión bastante fuerte.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, muchas gracias don Marlon. Yo quisiera hacer dos comentarios en  
26 relación a los condominios. Sí, ya tenemos una base de lluvia de ideas que hicimos desde  
27 la Administración, así que vamos a traerlo. Me parece muy atinada la propuesta doña  
28 Eloísa.

29 Y en relación al esquema de abordaje del proyecto, yo también quiero felicitar al equipo  
30 técnico, porque es realmente la forma correcta de abordar los proyectos para minimizar  
31 problemas futuros.

32 Este mismo discurso, este mismo ejercicio, este mismo modelo, lo usamos en esta sala con  
33 la entidad autorizada y con el desarrollador para tratar de que los proyectos vengan mejor,  
34 mejor presentados y sobre todo que sobre una base existente también nosotros ejecutemos



1 un mejor control y un mejor seguimiento de los de los proyectos y realmente no hay que  
2 cambiar la ley del sistema para hacer las cosas bien.

3 Es cuestión de arrollarse un poquito las mangas y sentarse a trabajar en equipo con las  
4 entidades y los desarrolladores. Así que como lo hemos planteado, vamos también a tomar  
5 muchas medidas para garantizarnos de que en la marcha nos apeguemos a los  
6 cronogramas, a la planificación técnica y financiera, y creo que es el camino correcto para  
7 el para el Banco y para el sistema.

8 **Director Presidente:** Don Walter, nada más, para cerrar.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, para cerrar, don Marlon, nada más para hacer énfasis, bueno,  
10 igual para felicitar a mi equipo FOSUVI y también a Franco que se nos unió en este esfuerzo  
11 por parte de la Gerencia y también recalcar algo, tal vez es promoción, pero este proyecto  
12 entró el 25 de mayo y ya el 31 de agosto ya estaba listo. Se duró tres meses en todo lo que  
13 fue el análisis, observaciones con las entidades y todo eso es un hito que marca aquí entre  
14 el Banco la rapidez que se están viendo ahorita los proyectos. Anteriormente se han durado  
15 ocho meses, un año, dos años, un proyecto que dando vueltas, este lo estamos tomando  
16 ya con el nuevo procedimiento de revisión de proyectos. Estamos durando tres meses nada  
17 más, don Marlon.

18 **Director Presidente:** Exactamente. Yo creo que no se ocupan leyes nuevas, sino que un  
19 compromiso de todo un equipo de trabajo en sacar las cosas adelante. Perfecto.

20 **Varios:** Muchas gracias. Permiso.

21 **Director Presidente:** Mucho gusto. Gracias. Don Marcos, ¿verdad?, que ingrese de nuevo.  
22 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
23 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los señores Mendoza  
24 Alfaro y Serrano Chavarría]

25 \*\*\*\*\*

26

#### 27 **4° Solicitud de aprobación de 30 bonos extraordinarios individuales**

28

29 **Director Presidente:** Perfecto. Entonces procedemos con el punto cuatro de la agenda.  
30 Solicitud de aprobación de 30 bonos extraordinarios individuales. Oficio BANHVI-GG-OF  
31 0932-2023.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, buenas noches nuevamente. Esto es la aprobación de 30  
33 casos de bonos extraordinarios. Artículo 59. El total de estos 30 casos son de 546.781.799  
34 colones con 28 céntimos.

1 Como en el orden usual, como lo tenemos en la presentación, tenemos un caso del INVU  
2 por monto 19 millones.

3 Es un caso de compra de lote de construcción y también tenemos tres casos de  
4 COOPEALIANZA por un monto de 53 millones aproximadamente donde tenemos dos casos  
5 para compra y lote de construcción y un caso de construcción en lote propio. Dos casos en  
6 COOPESERVIDORES como entidad autorizada por 35 millones, los dos son para compra  
7 de lote y construcción. Luego un caso de COOPENAE por 17.849.000 colones, es un caso  
8 de compra de lote y construcción, nueve casos de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo  
9 por 174.982.000 son nueve casos de compra de lote y construcción. Y, tenemos diez casos  
10 del Grupo Mutual Alajuela la vivienda por 183.046.323 estos son nueve casos de compra  
11 de lote y construcción y un caso en construcción en lote propio.

12 Finalmente, cuatro casos de COOPEESPARTA por un monto de 63 millones, dos casos  
13 de compra de lote y construcción, un caso de compra de vivienda existente y un caso de  
14 construcción en lote propio. Esos serían los 30 casos, bonos artículo 59 para su  
15 consideración.

16 Eso sería don Marlon.

17 **Director Presidente:** Perdón, COOPEESPARTA es de...

18 **Sr Muñoz Caravaca:** COOPEESPARTA es una entidad autorizada. Sí, señor.

19 **Director Presidente:** ¿Es de una entidad o una entidad?

20 **Sr Muñoz Caravaca:** Está en Esparza. Sí, señor.

21 **Director Presidente:** No la había escuchado hasta ahora. Entonces procedo a la votación  
22 de los señores miembros sobre el punto cuatro.

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

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

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

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

27 **Director Presidente Navarro Álvarez:** Aprobado en firme.

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

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

30 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
31 **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta]

32 \*\*\*\*\*

33

34

1  
2 **5° Presentación de información adicional sobre la vía pública, respecto a la solicitud**  
3 **de aprobación de 52 bonos extraordinarios en el proyecto Ecopotrerillos**

4  
5 **Director Presidente:** Muchas gracias. Punto 5. Presentación de información adicional  
6 sobre la vía pública, respecto a la solicitud de aprobación de 52 bonos extraordinarios en el  
7 proyecto Ecopotrerillos. Oficio BANHVI GOF 0880- 2023.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias don Marlon. Bueno, este caso ya este caso lo vimos  
9 la semana anterior, que fueron la presentación de estos 52 casos por un monto de  
10 1.967.000.000.

11 El costo promedio 37.8. Se hizo la presentación formal del proyecto, sin embargo, ahí surgió  
12 una duda con respecto a lo que era la viabilidad de la calle para que fuera pública, porque  
13 no estaba dentro del inventario de codificación de la vía como tal, entonces hicimos el  
14 trabajo,

15 Bueno, igual que como en la presentación anterior, se demostró que a nivel registral ya es  
16 una calle de vía pública, tanto por su plano de catastro como por la información o el estudio  
17 registral que se hizo. Sin embargo, hicimos un poquito más, ahorita les muestro el último  
18 documento que es por parte de la Municipalidad.

19 Esta es la vía en cuestión, que son 200 metros de la vía, que aquí es donde está el proyecto  
20 y esta es la vía que se estaba consultando si era o no era vía pública.

21 En este oficio que fue enviado el 28 de septiembre por parte del Ingeniero Topógrafo de la  
22 Municipalidad, él hizo todo un estudio con respecto a la vía y aquí nada más agarramos un  
23 extracto de este oficio donde él inclusive habla de los años sesenta, setentas y ochentas,  
24 como se empezó a comportar esa vía y tenemos ya que en actas 20, 70, el 92 y la 337 a la  
25 97.

26 Desde el año 1997 la vía en cuestión fue reconocida como pública por el Concejo Municipal,  
27 ratificado posteriormente en sesión ordinaria 17-2010 del 12 de julio de ese año y en el  
28 punto primero: Por tanto se indica que se ratifiquen los acuerdos anteriores y se declare  
29 calle pública, la calle que se encuentra 200 metros al este de la Cubana, específicamente  
30 donde se encuentra el proyecto habitacional de interés social llamado Potrerillos y  
31 confirmada como tal en sesión ordinaria de la 203 del 2012 del lunes 1 de octubre, que en  
32 su punto quinto que es considerado, indica que la calle que se acceso a dicho proyecto está  
33 declarada como pública y ratificada en los acuerdos arriba mencionados.

1 Se considera que la calle en cuestión corresponde a una calle pública, como así fue  
2 declarado en su momento por el Concejo Municipal, cierra el oficio ECA 208-2023 con fecha  
3 del 28 de setiembre de este año.

4 Aquí muestro, el oficio anterior que fue 2015, donde ellos hablan que se declara aquí tal  
5 vez no se lee bien, dice "declarando calle pública la servidumbre que se encuentra a 200  
6 metros al este de la Cubana" y viene varios extractos de este oficio que fue en 14 agosto  
7 del 2015 y este que fue el de la semana pasada que ya estamos hablando que don José  
8 Rafael Chávez Hernández, topógrafo municipal, ratifica que la calle es pública y ya no  
9 queda ninguna duda con respecto a si la calle era o no era pública. Esa es la aclaración  
10 que queríamos traerles ante ustedes para ver si ustedes pueden someter o considerar, o  
11 someter a votación el proyecto Eco Potrerillos.

12 **Director Presidente:** Algún comentario?

13 **Director Rojas Jiménez:** Sí, bueno, yo más que todo fui quien solicitó que se entregara  
14 esto. A mí me hubiera gustado que se hubiera entregado una constancia por parte del  
15 Consejo Municipal en donde se diera fe de que el camino está realmente declarado y no  
16 por parte del topógrafo.

17 Yo también investigué con la municipalidad y efectivamente el camino no lo tienen  
18 registrado, ni siquiera lo tienen mapeado en la unidad técnica como camino público.  
19 Entonces digamos, eso me genera cierta verdad incertidumbre.

20 Ahora, el que no esté codificado no quiere decir que no es público, el código es algo que le  
21 da un poco más de fuerza, y le da una validez más fuerte de que es una calle pública, sin  
22 embargo, si la calle está debidamente declarada por parte del Concejo Municipal, aunque  
23 no esté codificada la Municipalidad tendrá que los motivos por los cuales no lo ha codificado.  
24 Yo aquí no me voy a meter en ese tema.

25 A mí sí me hubiera gustado que el documento que estuviéramos viendo acá fuese una  
26 certificación del Concejo Municipal que tiene mayor peso, porque estaría certificando la  
27 publicidad del camino y no tanto del topógrafo. Aún así, veo que hacen mención a ciertas  
28 actas a cosas que no sé si las aportaron.

29 **Sr Muñoz Caravaca:** Eso está en el expediente.

30 **Director Rojas Jiménez:** En el expediente las actas y demás, porque hubiera sido bueno,  
31 quizás también como....

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí todos los documentos antes de ese documento estaban en el  
33 expediente. Y ya son acuerdos Municipales. Entonces yo sinceramente no le vería

1 necesidad de volverle a pedir al Concejo otro acuerdo refiriéndose a los acuerdos  
2 anteriores.

3 **Director Rojas Jiménez:** No, no es un acuerdo, es una certificación nada más, de hecho,  
4 que la certificación la genera la Secretaría del Concejo, ni siquiera tiene que ir al Concejo,  
5 siempre y cuando este ella nada más hace la certificación y la emite.

6 Es meramente un trámite un administrativo que hacen las Municipalidades, que tiene  
7 validez legal. Entonces, digamos, eso me hubiera gustado haberlo visto, sin embargo,  
8 bueno, por lo menos con este documento creo que hay una luz de que sí.

9 Ahora tal vez para respaldar, si no sería malo Walter que le digamos al Concejo que  
10 aportaran esa certificación, nada más una certificación para aportarle al proyecto por  
11 cualquier eventualidad tenerla, yo no le vería ningún problema en este momento con base  
12 a esos documentos.

13 **Director Presidente:** Compañero.

14 **Director Rojas Jiménez:** Es que la certificación inclusive puede ser el Concejo Municipal,  
15 la secretaria, agarrar este oficio del topógrafo y darle el carácter de oficial, mediante una  
16 certificación y ya queda como algo que tiene un poco más de peso legal si en algún  
17 momento hubiera que hacerlo, sino Ericka ahora puede referirse al respecto, pero ahí me  
18 queda claro que la calle es pública, está aceptada porque hay un acuerdo que la Unidad  
19 Técnica no la tenga dentro del registro, ya eso es otra historia que aquí no me voy a poner  
20 a discutirlo, pero con base a esto sí.

21 Entonces, lo que le decía de la certificación simplemente como para tenerla ahí como un  
22 respaldo del expediente nada más.

23 **Sra. Masís Calderón:** Bien. Sí, bueno, básicamente la certificación que se refiere a don  
24 José Rodolfo no podría ser, la Secretaría del Concejo no puede certificar el oficio de este  
25 señor.

26 Obviamente es un acto Administrativo que está plasmado en un acta, ya tiene un número  
27 de acuerdo, número de sesión y para todos los efectos es un acto administrativo emitido.  
28 Entonces aquí lo único que sí sería a criterio de don Rodolfo y el resto de los miembros de  
29 la Junta es solicitarle al Concejo que diga que esos acuerdos están vigentes y en firme.  
30 Pero como le digo, ya tenemos certeza y efectivamente el funcionario público tiene fe  
31 pública de que está citando acuerdo que ya fueron tomados y que efectivamente se tienen  
32 por vigentes.

33 Entonces acordémonos que igual todos los funcionarios en ese caso tienen fe pública y  
34 ella está certificando no como una certificación a nivel legal, pero si efectivamente se está

1 dejando constancia y certificando de alguna forma que ese que los acuerdo están y las  
2 actas están vigentes y entonces ahí sería la responsabilidad del funcionario y no de la de  
3 la Administración.

4 En todo caso si quisiera pedirles como un plus, pero tal vez innecesario, porque ya tenemos  
5 la constancia de que las actas están y ahí eventualmente sería decir que nos certifique que  
6 están vigentes. Pero igual, me parece que no creería que un funcionario público se ponga  
7 a emitir un oficio de ese tipo si no están vigentes.

8 **Director Alvarado Herrera:** Lo penalizan.

9 **Sra. Masís Calderón:** Por supuesto.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sigamos

11 **Director Presidente:** ¿Algún comentario, observación? Entonces para proceder con la  
12 votación. Me parece entonces que con este punto estaría claro. Entonces podríamos darle  
13 visto bueno a la aprobación del proyecto.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí está don Marlon la recomendación del sería proyecto Eco  
15 Potrerillos 52 soluciones por un monto de 1.967.745.394 42 céntimos la entidad Grupo  
16 Mutual, el constructor Compañía Inmobiliaria SINSA.

17 El plazo es un total de 40 meses y 15 días naturales y considerando que presentado por  
18 Grupo Mutual en su calidad de entidad autorizada y se toma en cuenta el estado actual de  
19 la finca, las obras a desarrollar y las características de la vivienda a construir del proyecto  
20 de Eco Potrerillos, ubicado en Concepción, San Rafael Heredia, se acoge la recomendación  
21 de la Fiscal y de la Gerencia General de la entidad para el financiamiento de este monto a  
22 1.967.000.000, compra de terreno 170.394.850.

23 La construcción de las obras por 1.038.557.320 y luego los otros detalles, verdad que ya  
24 están ahí plasmados en la recomendación y en el informe, eso sería todo.

25 **Director Presidente:** Gracias don Walter, entonces procedemos con la votación.

26 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración. Lo  
27 voy a hacer en firme y lo hago precisamente señalando que este es un terreno BANHVI que  
28 creo que hemos durado más de diez años, si no 15 en este proceso de maduración con el  
29 constructor asignado, ¿Cuánto perdón?

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Entre 15 y 16 años.

31 **Director Alvarado Herrera:** Entre 15 y 16 años le permite a FONAVI recuperar recursos, le  
32 permite a estas familias soñar lo que algún día ellos intentaron hacer que creo que por más  
33 de 20 años, ¿cierto?

34 **Sra. Salas Rodríguez:** Así es.

1 **Director Alvarado Herrera:** El poder tener una solución de vivienda. Y termino señalando  
2 que me complace mucho que sea San Rafael de Heredia y principalmente Heredia, después  
3 de que hemos visto la imposibilidad económica que tenemos para llevar soluciones de  
4 vivienda en toda esta zona de Heredia, incluido en el programa de ingresos medios. Así  
5 que celebro eso y por eso acojo la recomendación y lo hago en firme. Gracias.

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

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme al igual que lo que plantea Guillermo.  
8 Es inaudito que en un terreno BANHVI se dure esa cantidad de tiempo, quince, dieciséis  
9 años en desarrollar un proyecto y voy a decir una cosa con relación a lo que planteaba José  
10 Rodolfo, yo creo que tenemos que hacer un esfuerzo por distinguir lo que es obligación de  
11 la Institución y lo que a mí me gustaría.

12 Entonces yo estoy de acuerdo, que Eloísa diga, yo quisiera saber que las escuelas están  
13 con capacidad de resolverle a esos chiquitos, ¿eso es obligación del BANHVI? no.

14 Entiendo que José Rodolfo quiera que un funcionario, por encima del funcionario que ya  
15 certificó venga a certificar, perfecto, es obligación nuestra estar pidiendo eso, tampoco,  
16 nosotros ya tenemos certeza dentro de la que tenemos que tener de que la calle es una  
17 calle pública. Entonces quisiera hacer un llamado para que con más tranquilidad o con más  
18 prudencia, no prolonguemos durante tantísimas horas la discusión, son las seis y media de  
19 la tarde, hemos visto una cosa y tres cositas. Entonces eso nada más es lo que quería  
20 decir. Muchas gracias

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

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

23 **Director Rojas Jiménez:** Yo lo voy a aprobar en firme y sí quiero que quede el comentario  
24 de que el acceso no es un camino inventariado, pero sí es una calle pública de acuerdo al  
25 documento que presentó don Walter, que envió el topógrafo Municipal.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo voy a aprobar en firme. Y sí quisiera aclarar nada más una  
27 cosita que yo sí creo que el Banco tiene la responsabilidad de analizar si estos proyectos  
28 que financia tienen un impacto social o no, si tienen un impacto en la zona o no, y yo no  
29 digo que el Banco haga el estudio, digo que el desarrollador haga el estudio.

30 Ya veremos otras cosas que vamos a pedir en ese sentido, que es lo que yo hablaba de  
31 plantear el tema de condominios y también de si deseamos verdad.

32 Todos nosotros nos preocupamos de que haya centros de salud, de educación, etcétera,  
33 pero tampoco podemos generar un tema negativo en la zona si fuera el caso.

34

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

3 \*\*\*\*\*

4

5 **6° Continuación de análisis sobre la solicitud de financiamiento adicional (para**  
6 **mantenimiento y seguridad) y ampliación del plazo del contrato de administración de**  
7 **recursos del proyecto Juanito Mora II**

8

9 **Director Presidente:** Continuamos con el punto seis. Análisis sobre la solicitud de  
10 financiamiento adicional (para mantenimiento y seguridad) y ampliación del plazo del  
11 contrato de administración de recursos del proyecto Juanito Mora II. Oficio BANHV-I GG-  
12 OF- 0904-2023.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, básicamente de la sesión que tuvieron ustedes el jueves,  
14 nada más para recordar que es un proyecto que ya está prácticamente terminado, es un  
15 bono comunal que fue para la construcción CECUDI por un monto de 647 millones y a  
16 continuación vamos a solicitarle al Licenciado Mora que nos haga un análisis de las  
17 consultas que se quedaron pendientes a nivel legal, con respecto al manejo de contratos  
18 con una línea de tiempo que va a manejar, no sé si Ericka o Marco.  
19 Erika es la que manda, permiso.

20 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, vamos a ver nosotros la Asesoría Legal hizo un estudio el  
21 día viernes y en el transcurso del día de hoy, incluso hicimos la revisión de contrato por  
22 contrato de manera específica con los compañeros del FOSUVI porque la inquietud que se  
23 nos trasladó a nosotros, es si existe responsabilidad o no, o podría haber una eventual  
24 responsabilidad de los miembros de Junta si no se aprobara el financiamiento por  
25 mantenimiento y seguridad.

26 Inicialmente comenzamos diciendo que esto es un contrato de obra pública, que es que se  
27 saca a licitación bajo los principios de Contratación Administrativa, porque efectivamente  
28 se aprobó con la ley anterior la Ley de Contratación Administrativa y el procedimiento que  
29 existía en ese momento era que a solicitud de la Administración, en este caso de manera  
30 específica del Ministerio de Vivienda que es el que hace la solicitud o la recomendación del  
31 desarrollo de un proyecto a bono colectivo, tramita la solicitud o la recomendación a la  
32 Gerencia General del Banco y el Gerente General, obviamente lo remite a la Dirección  
33 FOSUVI para el trámite pertinente.



1 En este proyecto entonces es para el desarrollo, aquí nosotros tenemos el pliego de  
2 condiciones que hicimos la revisión originalmente y efectivamente el proyecto, el objeto  
3 contractual que se desarrollaba en tres puntos, uno que era la construcción de un centro de  
4 cuidado infantil que era el SEPUL la instalación de juegos infantiles para el CECUDI o el  
5 CENCINAL y la construcción de camerinos en la cancha de fútbol existente.

6 Este era el objeto contractual y el contrato se desarrolló, aquí vemos en la presentación que  
7 nos hace el compañero Marco, vamos a hacer el recuento de cómo fue que se desarrolló o  
8 cómo se ha venido desarrollando los contratos para que tengan ustedes mayor claridad.

9 El acuerdo se aprueba el proyecto mediante el acuerdo tres de la sesión 30, 2019, que es  
10 la que aprueba el desarrollo del proyecto y este acuerdo se emite el contrato de  
11 Administración de Recursos, el cual es entrega entidad autorizada y el Banco se suscribe  
12 el 7 de mayo del 2019.

13 Ese es el contrato de Administración de Recursos, dice el acuerdo de la Junta Directiva que  
14 el plazo fue aprobado por 135 días para el desarrollo de las obras constructivas que eran  
15 las obras que les cité anteriormente y 30 días para lo que es el cierre técnico y financiero  
16 del proyecto.

17 Dice que ese plazo de los 135 días comienza a regir a partir de la orden de inicio de la  
18 entidad autorizada, no del Banco, vemos entonces que el contrato de obra, una vez suscrito  
19 el contrato de Administración de Recursos entre el BANHVI y la entidad autorizada, el  
20 contrato de obra entre la empresa constructora y la entidad se firmó el 16 de julio del 2019  
21 y se da la orden de inicio de la entidad autorizada a la empresa constructora, el inicio de las  
22 obras el 7 de septiembre del 2020.

23 Ahora aquí tal vez Gabriela nos pueda colaborar, porque le hicimos la consulta a los  
24 compañeros de la Fundación para saber por qué se había dado ese atraso desde la fecha  
25 de la suscripción del contrato 16 de julio del 2019 a la orden de inicio que fue el 7 de  
26 setiembre, sin embargo, bueno eso responde más a aspectos técnicos, pero sí nos dicen  
27 verdad, bueno, ahora Gabriela tal vez pueda hacer un poco más de énfasis en el tema, si  
28 nos dicen que es por los por atrasos en los permisos. Ahora lo veremos.

29 Entonces 135 días es el plazo constructivo más que como les digo, es de 135 días y  
30 entonces arranca o inicia a partir del 7 de setiembre del 2020, no, del del 16 de julio del  
31 2018, ya entonces inicia y con eso vencería el 7 de enero del 2021.

32 **Sr. López Pacheco:** 20 de enero.

33 **Sra. Masís Calderón:** El 20 de enero del 2021, perdón, esa es la fecha del vencimiento del  
34 plazo constructivo.

- 
- 1 **Director Carazo Campos:** ¿20 de enero del 2021?.
- 2 **Sra. Masís Calderón:** Sí, correcto. Y acá como habíamos dicho que eran 135 días para el
- 3 plazo constructivo y 30 días para el cierre técnico y financiero.
- 4 Entonces, partiendo del hecho que igual vamos a arrancar de esta fecha el 7 de setiembre,
- 5 entonces el plazo del vencimiento constructivo es el 20 de enero y el plazo del vencimiento
- 6 del contrato de administración finaliza el 19 de febrero del 2021.
- 7 Después de esta fecha, de este contrato original se llena una solicitud de ampliación del
- 8 plazo la cual se aprueba en el acuerdo 11 de la sesión 17, 2021 y en esto se aprueba por
- 9 57 días naturales. Entonces esta adenda a pesar de que no tengo aquí la fecha, pero es el
- 10 acuerdo 11 de la sesión 17, 2021, tal vez ahora podemos verificar en qué fecha es
- 11 **Director Carazo Campos:** 22 de marzo del 2021.
- 12 **Sra. Masís Calderón:** Okey. El contrato se firmó el 22 de marzo, entonces el contrato dice
- 13 O el acuerdo dice que rige estos 57 días a partir de esta fecha. Entonces vencía el plazo
- 14 constructivo el 18 de junio del 2021.
- 15 **Sr. Mora Gamboa:** Esas imágenes es muy importante verlas porque es cuando la
- 16 constructora se encuentra la tubería, una tubería que en los planos no se encontraba es
- 17 totalmente un imprevisto, cuando ellos hacen la excavación dan con esta tubería y está es
- 18 la afectación como pueden ver. Si la tubería que la constructora tenía planeada realizar
- 19 sigue por donde estaba planeado era muy posible que, al cortarse esta otra tubería, se
- 20 hiciera un hundimiento y se perdiera totalmente la construcción.
- 21 **Sra. Masís Calderón:** Ahí es donde ellos detectan el problema de la tubería. Luego de esto
- 22 tenemos la ampliación del otro contrato, aquí tenemos el acuerdo siete, la sesión 95, 2122
- 23 del 23 de diciembre del 2022, que hay una ampliación de plazo y financiamiento adicional.
- 24 En este caso igual se toma el acuerdo inicial en diciembre y se firma el contrato el 4 de
- 25 febrero del 2022 por 111 días naturales, donde se le aprueba a la entidad autorizada ampliar
- 26 en 111 días el contrato de obra, para lo cual quedaríamos con un contrato para el 26 de
- 27 mayo del 2022 y el contrato de administración vencía el 23 de julio del 2022.
- 28 Entonces, bueno, aquí obviamente ambos contratos cuando se toman el acuerdo, aquí hay
- 29 un error, perdón.
- 30 **Sr. Mora Gamboa:** Es 2022. Así es.
- 31 **Sra. Masís Calderón:** Entonces aquí amplía el plazo tanto del contrato de administración
- 32 como el contrato de obra. Y entonces aquí quedamos con un plazo constructivo al 26 de
- 33 mayo del 2022 y un contrato de administración que vencía el 23 de julio del 2022, okey.
- 34 Luego venimos el 12 de setiembre, traemos otra vez el tema a Junta Directiva con una

1 solicitud de ampliación del plazo constructivo y en este acuerdo, en el acuerdo 6 de la  
2 sección 48- 2022 se solicita una ampliación del plazo con el siguiente desglose, tres meses  
3 para las obras pendientes, tres meses para la liberación de la garantía, con el tema de que,  
4 en este punto, igual en este caso si se dice que es a partir de la firma de la adenda, a partir  
5 de la firma de este contrato adicional, entonces son tres meses a partir de la fecha en que  
6 se firma y posteriormente ahí serían tres meses, una vez terminadas las obras pendientes,  
7 tres meses para las liberaciones, tres meses para el cierre técnico financiero y dos meses  
8 para el cierre técnico.

9 Este es el cierre técnico del BANHVI, este es el de la entidad y este es el de nosotros.  
10 Entonces de tal forma que llegamos al 5 de enero del 2023 para el plazo constructivo y un  
11 vencimiento del contrato de administración al 5 de setiembre del 2018.

12 Entonces, aquí estamos en enero, bueno, esto es para el plazo constructivo, que, si bien  
13 es cierto aquí, lo que quiero hacer en la observación es que si bien vence el plazo  
14 constructivo no está vencido el contrato, tenemos que tener claro que es obra pública y el  
15 objeto contractual, no está finalizado, todavía está pendiente de terminar.

16 Y entonces, en estos casos lo que hace uno es igual si no está vencido, si no se ha  
17 culminado las obras, pues obviamente ya hicimos inversión, ya hay fondos públicos de por  
18 medio lo que tenemos que hacer es una solicitud de ampliación de plazo, con multas o sin  
19 multas, dependiendo por qué se tiene que dar esa ampliación del plazo o una rescisión  
20 contractual o resolución si fuese el caso.

21 Luego teníamos en enero del 2023, el 23 de enero del 2023, el acuerdo 5, la sesión 4, 2023.  
22 En ese caso solamente piden financiamiento, no ampliación del plazo, porque ya teníamos  
23 el plazo ampliado, hasta setiembre y aquí entonces solicitan el pago de 23 millones de  
24 colones por mantenimiento y seguridad y 30 millones, por lo que sabemos del reajuste de  
25 precios.

26 Aquí ese reajuste a precios, porque estamos hablando que es un contrato de obra y  
27 entonces hay 29 millones por aumento de precios al constructor y esto por materiales y  
28 mano de obra y lo que es los gastos de inspección.

29 Aquí importante también hacer la aclaración, veamos que aquí en este punto estamos  
30 hablando que es mantenimiento y seguridad, o sea, esto no es el objeto contractual, el  
31 objeto contractual que nosotros tenemos, con independencia que sea de esta empresa u  
32 otra empresa, hay que darle mantenimiento.

33 Eso es para efectos de responsabilidad de la Administración, porque en este momento yo  
34 podría decir bueno no voy a pagar el mantenimiento, esto era el mantenimiento marzo del

1 2022 a diciembre del 2022, se pide en enero la entidad autorizada envía la solicitud en  
2 diciembre y en enero se conoce acá y lo que están cobrando es marzo del 2022 a diciembre.  
3 Entonces digamos que estamos claros y si igual en este momento lo que tenemos que  
4 analizar es que hace la Administración en este momento porque podríamos separar y decir  
5 bueno, okey, vamos a resolver el contrato, el tema de lo que es constructivo porque  
6 aparentemente es al 100% y ese mantenimiento a esta empresa o a otra tenemos que  
7 dárselo porque si hay un bien público que proteger.

8 Okey, vamos a la segunda filmina. Y bueno, finalmente esta es la que vieron ahora con esta  
9 solicitud, la semana pasada, que lo que nos dicen es que es un financiamiento adicional  
10 para cubrir otra vez ya no es la parte que habían aprobado lo de las pruebas de presión y  
11 esto para el mantenimiento y seguridad.

12 Entonces estas incluyen el mantenimiento y seguridad desde el mes de enero a la fecha y  
13 es por un monto de 28.000.085 y cubre, no sé, Mariela tal vez nos...

14 **Sra. Salas Rodríguez:** De enero a diciembre del 2023.

15 **Sra. Masís Calderón:** Para cubrir todo el periodo de mantenimiento y seguridad de esta  
16 planta.

17 Ahora, cuestionamientos o dudas que teníamos que es lo que cubre esos 28 millones.  
18 ¿Cuánto es el monto correspondiente a mantenimiento? Y a ver si realmente hay  
19 razonabilidad en el monto que están cobrando por mantenimiento. ¿Y cuánto es el de  
20 seguridad? Como les dije inicialmente al ser un contrato de obra pública, la Administración  
21 es la que administra, la que solicita el desarrollo de un proyecto.

22 Aquí efectivamente el proyecto no está terminado, o sea, el objeto contractual en sí no se  
23 ha terminado, no se ha terminado porque falta la parte de la tubería y falta la parte de los  
24 medidores, sin embargo, lo que es constructivo como tal ya finalizó, no es por un asunto de  
25 responsabilidad de la empresa constructora.

26 Efectivamente, la empresa constructora construyó lo que se le pidió, en este momento por  
27 un por un asunto de riesgos o de imprevistos más bien se hace la perforación, se  
28 encuentran una tubería la cual no estaba mapeada y efectivamente eso no es  
29 responsabilidad ni de la empresa, ni de la entidad, ni del BANHVI, pero obviamente tenemos  
30 que pagarlo la Administración porque es un imprevisto.

31 Ahora, como les decía, ¿qué hacemos en este momento? Aquí el tema es que, si hay  
32 responsabilidad de la administración, si no pagamos el mantenimiento, si bueno, primero  
33 ya el mantenimiento se dio, la seguridad se dio hasta ese momento tendríamos que cubrir  
34 eso porque es el mantenimiento y eso podríamos pensar en un contrato irregular, lo cual

1 podría generarnos una demanda de parte de la empresa constructora, porque  
2 efectivamente la empresa dio el mantenimiento y la seguridad.

3 Cuando uno habla de un contrato irregular es que no paga la utilidad y en ese caso no  
4 tendríamos una justificación de por qué no pagarle al constructor la utilidad.

5 Segundo, igual hay un fin público que es la entrega del proyecto como tal, que no lo  
6 estaríamos entregando, si en este momento nosotros decidiéramos decir okey, no se paga  
7 el mantenimiento y la seguridad ese no es el objeto por el cual contratamos, entonces por  
8 eso les decía con esta empresa o con otra empresa, la Administración que tiene que tomar  
9 un acuerdo o una decisión para ver qué vamos a hacer con el objeto contractual y para  
10 cubrir o darles seguridad a estas instalaciones, porque no lo podemos dejar que lo  
11 desmantelen como pasó en el caso de Vistas del Miravalles y aquí entonces decir, bueno,  
12 si no lo pagamos, ¿cuál es el plan B?, no lo pagamos, resolvemos y vamos a una nueva  
13 contratación de otra empresa, otra de las opciones que nosotros le dábamos a Mariela a  
14 nivel legal era gestionar, el cierre del proyecto como tal con esta empresa si fuese el caso,  
15 y que la entidad autorizada, o sea que el AyA recibiera las pruebas de las tuberías, por lo  
16 que ya está construido, pero con el agravante de que tendríamos que salir a un concurso  
17 para el mantenimiento, para la seguridad y todo lo que eso genera atraso.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Siempre hay que pagar ahí.

19 **Sra. Masís Calderón:** Siempre hay que pagar y siempre tendríamos que pagar el monto  
20 porque como le digo, ya es un servicio que se dio, o sea, el mantenimiento y seguridad ya  
21 se dio si hubo o no responsabilidad de la entidad autorizada o de la Administración de  
22 nosotros como Administración habría que hacer un análisis determinarlo, pero en este  
23 momento, no hay responsabilidad, ni hay elementos para determinar por qué no podríamos  
24 pagarlo a la empresa constructora y, en cuanto a que si la Junta decide no pagar el  
25 mantenimiento de seguridad, estamos dejando un bien público desprotegido y ante una  
26 desmantelación tendríamos que responder ante eso.

27 **Director Presidente** Don Marcos, don José.

28 **Director Carazo Campos:** Gracias. Buenas tardes. Vean tengo varios puntos y Erika se  
29 refiere muy por encima. Leyendo el contrato Erika en ningún lado dice que se iba a pagar  
30 mantenimiento y seguridad, en ningún lado lo dice, ni las adendas tampoco lo dice. Ninguna  
31 adenda dice que se va a pagar el mantenimiento de seguridad. Eso como número uno.

32 **Sra. Masís Calderón:** Si, pero esobjeto contractual

33 **Director Carazo Campos:** El objeto contractual no hace eso. Entonces quién autorizó que  
34 se pagara la seguridad y el mantenimiento. ¿Por qué? Porque se pagó el año pasado se

1 dio seguridad y mantenimiento, autorización ¿con quién? porque se paga hasta diciembre.  
2 Este año vienen a cobrar de todo el año a estas alturas, cuando en mayo nosotros tuvimos  
3 una aprobación de 56.000.000, porque en ese momento no se pidió el mantenimiento de la  
4 seguridad, porque se incluye después de que se hace, ¿quién autorizó? porque nosotros  
5 no autorizamos, no hay un acuerdo que diga que nosotros estamos autorizando la  
6 seguridad del mantenimiento.

7 **Sra. Masís Calderón:** El del año pasado sí, el de este no.

8 **Director Carazo Campos:** ¿Cuál? este año no y el del año pasado tampoco, yo lo leí y no  
9 decía eso.

10 **Sra. Masís Calderón:** No, aquí hay un acuerdo que dice que es para mantenimiento y  
11 seguridad.

12 **Director Carazo Campos:** Exacto, pero se pagó después de que se hizo la seguridad y el  
13 mantenimiento. ¿Quién autorizó que hiciera seguridad y mantenimiento? No existe un  
14 acuerdo y no existe un documento que autorizara eso, no lo vi en ningún lado.

15 Entonces yo quiero decir, ¿quién autorizó que hubiera seguridad de mantenimiento? Y  
16 vienen a cobrar meses después. ¿sobre qué? Y este tampoco hay un acuerdo que dice que  
17 una vez que se venció el plazo el año pasado, cuando nos dieron la adenda hasta setiembre  
18 de este año en ningún momento se pidió seguridad y mantenimiento y sabían que lo iban a  
19 necesitar ¿Por qué no la pidieron y por qué se auto autorizaron poner seguridad y  
20 mantenimiento si la Junta no lo había aprobado y la adenda tampoco lo dice? La adenda  
21 firmada en ningún lado dice que lo autorizó.

22 Entonces, Erika, yo quiero que usted me diga si esto legalmente se puede hacer o no se  
23 puede hacer, porque usted dice ah si es que es un bien público, sí, pero nada más, voy yo  
24 contratista o la entidad, digo mira, voy a poner seguridad y pongo mantenimiento y yo digo  
25 vale tanto y lo pago así nada más y después llego y lo cobro y digo yo creo que puse tres  
26 guardas y cuatro y cinco. Y entonces todo mundo tiene que creer lo que él dijo y pagarlo.

27 **Sra. Masís Calderón:** Correcto.

28 **Director Carazo Campos:** ¿Entonces quién le da seguimiento a eso? Porque ellos dijeron  
29 yo la pongo. ¿Y a quién le informaron? ¿Y quién recibió? ¿Y dónde están los informes de  
30 seguimiento todo eso? Entonces es muy fácil hoy decir es que, si es bien público, si no  
31 pagamos seguridad de mantenimiento se deteriora. ¿Y por qué no lo pidieron en mayo?  
32 ¿Por qué no lo pidieron cuando se venció el contrato? Lo piden ahora, un año después de  
33 que ya todos lo hicieron y que nosotros tenemos que estar anuentes a que dijeron cierto,

1 Entonces yo quiero saber Erika sí legalmente yo nada más puedo decir la pongo y después  
2 la cobro.

3 **Sra. Masís Calderón:** No.

4 **Director Carazo Campos:** ¿Que es primero el huevo o la gallina?, porque yo aquí quiero,  
5 porque usted nada más habla muy bonito. Si ustedes no pagan, entonces desmantelan y  
6 es responsabilidad nuestra y ¿quién asume la responsabilidad de haber autorizado ellos  
7 mismos a poner seguridad y mantenimiento y a autorizarse ellos mismos en el monto?,  
8 porque aquí, para que le pusiéramos seguridad al proyecto de Bagaces tuvo que venir aquí  
9 y nosotros lo autorizamos cuántos meses y cuánta plata y decir que se sacara la licitación  
10 la seguridad.

11 Entonces ellos definieron la seguridad, como usted dice puede haber sido otra empresa, la  
12 seguridad y ellos definieron que fueron ellos mismos, entonces ¿eso es legal Erika? Yo  
13 quiero que usted diga si eso es legal aquí y que quede claro, yo no tengo problema de  
14 pagarlo. Pero que eso es legal, porque para mí está en términos de que no sé quién lo  
15 autorizó es muy fácil decir ustedes son responsables porque no aprueban. Así, muy fácil  
16 somos responsables porque no lo aprobamos, ustedes son responsables porque están  
17 aprobando cosas que alguien autorizó y no sabemos quién, que diga quién autorizó aquí la  
18 seguridad de mantenimiento de esos de esos dos años que vienen a cobrar.

19 Yo quiero ver la nota y quiero ver quién autorizó y con mucho gusto el que autorizó que  
20 venga y responda y que nos justifique y que diga cuántos guardias seguridad hubo y cuál  
21 es el mantenimiento, ¿mantenimiento de qué?, es que es muy lindo tirar, pero yo quiero  
22 saber esa información, quiero tenerla hoy no viene, hoy no viene aquí.

23 Entonces Erika, esos temas a mí me quedan inconclusos porque el contrato dice y después  
24 para pasar a otro punto, un año casi de que la entidad autorizada duró para dar la orden de  
25 inicio. ¿quién le dio seguimiento a ese contrato? El contrato entre el BANHVI y la entidad  
26 dice que por cada día de atraso tiene 1.01 de multas.

27 Llevamos un año de atraso y cuatro meses de que no contestaran una nota, año y cuatro  
28 meses ¿dónde está el informe aquí de las multas? aquí solo viene el cobro y el cobro.  
29 ¿Dónde está el informe técnico de todo ese tiempo? ¿dónde está el informe del año que  
30 duraron?, que si eso no lo pedimos la semana pasada aquí se aprueba y se va y seguimos  
31 en el mismo vaivén. Pero la semana pasada dijeron los que no aprobaron somos unos  
32 irresponsables.

33 Entonces yo no sé quiénes son más irresponsables, si nosotros que no aprobamos y  
34 pedimos que investiguen eso o los que nada más aprueban porque dice está por cobrar.

1 A mí a veces cuando dicen esas cosas hay que justificar las cosas y aquí no dijimos que no  
2 vamos a pagar, es que queremos saber que estemos claros con un contrato de  
3 Administración Pública, de fondos públicos, donde todos hablamos aquí que hay que  
4 resguardar los fondos públicos y donde están resguardados porque alguien se autorizó  
5 pagar seguridad y mantenimiento y yo no sé quién fue, no sé si fue el señor Gerente que  
6 autorizó, no sé si fue el señor Subgerente o quién autorizó, porque ahí no viene en el informe  
7 ninguna nota de autorización.

8 Entonces yo quiero ver la nota de autorización para que ese que autorizó nos diga cómo lo  
9 autorizó y de dónde sacó los montos.

10 **Sra. Masís Calderón:** Me permite para...

11 **Director Carazo Campos:** Gracias.

12 **Sra. Masís Calderón:** Con mucho gusto. Me voy a referir a esos puntos y ya le doy la  
13 palabra a don Dagoberto. Vamos a ver yo inicié diciendo que la consulta que nos hicieron  
14 a nosotros era o eso fue, la manifestación que me dice el Licenciado Mora.

15 La consulta puntual era si en caso de que no aprobaran si había o no responsabilidad de  
16 no aprobar.

17 Ahora voy a eso efectivamente, aquí no está el objeto contractual. Obviamente ya le  
18 corresponderá a don Walter y a Mariela que son la parte técnica de determinar que  
19 aprueban ellos o que está incluido dentro del presupuesto, si hay mantenimiento o no,  
20 porque eso lo desconozco, como le digo.

21 Ellos hacen una tabla presupuesta, que eso no va a legal, ellos dicen que es lo que está  
22 establecido y si está dentro del proyecto.

23 Obviamente mientras la construcción está en mantenimiento y la seguridad. Igual aclaré  
24 anteriormente que efectivamente no está porque no es un contrato, eso es digamos un  
25 contrato adicional, como Limón 2000, ¿que hicimos con Limón 2000?, era para la  
26 construcción y el mantenimiento de una planta de tratamiento y finalmente la empresa  
27 constructora y MUCAP estaba solicitando el pago del mantenimiento y seguridad, mientras  
28 que se entregaba y se ...

29 **Director Carazo Campos:** ¿Qué aprueba antes?

30 **Sra. Masís Calderón:** No, no, bueno, no sé cómo es el procedimiento.

31 **Director Carazo Campos:** ¿Cómo no sabe?

32 **Sra. Masís Calderón:** Pero yo efectivamente es igual. O sea, no viene bien aquí el acuerdo,  
33 viene la solicitud de pago, financiamiento para mantenimiento y seguridad, que fue lo que  
34 pasó acá con el anterior acuerdo.



1 Ahora yo le entiendo que usted me dice que no hay un oficio para decirle a la entidad  
2 autorizada puede proceder con la seguridad, no existe, bueno no existe no a mí no me  
3 consta, no lo tengo, no me lo pasaron, no sé si realmente existirá y si la solicitud dentro del  
4 presupuesto original de la contratación estaba incluida eso o no. Eso ya es un aspecto  
5 técnico que tendríamos que cederles la palabra a ellos.

6 Efectivamente, si usted me dice ahora hay un acuerdo que se aprobó a 53 millones que  
7 fueron en la anterior, si fue aprobado, llegó aquí, se presentó a la Junta, la Junta digamos,  
8 lo avaló en ese momento, si hubo o no una autorización para pagar seguridad que es lo  
9 que yo pienso que a lo que usted se refiere don Marcos, a que si hay de previo a decir  
10 cuánto es el monto, si hay algún acuerdo de Junta o una autorización para decir que se va  
11 a pagar mantenimiento y seguridad a ese proyecto porque no estaba incluido en el  
12 presupuesto.

13 **Director Carazo Campos:** ¿En el contrato?

14 **Sra. Masís Calderón:** Exacto, No, por supuesto, porque en el contrato no estaba. Por eso  
15 le digo, habría que ver el desglose del presupuesto que tiene Mariela, para ver si en el  
16 contrato con el presupuesto original de esa contratación incluyó un rubro por mantenimiento  
17 y seguridad ¿o no lo estaba? porque en el contrato no lo va a decir y después entonces si  
18 eso es legal o no, si no es legal, si no está en el presupuesto original no se puede pagar.

19 A lo que yo me refiero es que en este momento por eso dije las responsabilidades, si  
20 nosotros en este momento dejamos sin pagar el mantenimiento y la seguridad hay  
21 responsabilidad, además de que hay un contrato irregular, digámoslo así, porque si no  
22 había un contrato, el contrato estaba vencido y no había un contrato para el mantenimiento  
23 y seguridad obviamente la empresa va a reclamar a la empresa constructora porque la  
24 empresa que no sabe.

25 O sea, ellos sencillamente dan un servicio porque así lo contemplan. ¿Quién le dio la  
26 autorización? Eso fue lo que le preguntamos nosotros a Mariela también, ¿quién dio la  
27 autorización a la entidad autorizada y a la empresa constructora? ¿quién dio la autorización  
28 para que el proyecto se suspendiera? Porque en todos esos plazos entre la firma del  
29 contrato y el acuerdo hay dos meses y dos meses.

30 Entonces el contrato está suspendido, por eso le digo, porque a nivel de contratación  
31 pública ahí habla uno de suspensión, tendría que reportarlo uno como contrato suspendido  
32 y se vuelve a iniciar el contrato suspendido. Tampoco sabemos ¿quién dio la orden o si  
33 hubo orden o no? ahí igual es un aspecto técnico y en cuanto al por qué se dio el atraso de

1 un año, como le digo, igual lo cuestionamos hoy en la mañana y Mariela se puede referir a  
2 eso.

3 Porque lo que me dice la gente de la Fundación es que se dio el atraso en dar la orden de  
4 inicio porque el plazo rige a partir de la orden de inicio, porque dieron ellos la orden de inicio  
5 hasta un año después de firmado el contrato, porque dice que hubo atrasos en los permisos  
6 y quién fiscaliza aquí a nivel de contrato igual debe ser la gente de FOSUVI.

7 **Director Presidente:** Gracias. Don José y después don Dagoberto.

8 **Director Rojas Jiménez:** Sí, yo solo tenía una consulta porque ahora estoy viendo la  
9 exposición de Erika, el proyecto tiene dos años de estársele pagando en seguridad y  
10 mantenimiento.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** No se ha pagado todavía.

12 **Director Rojas Jiménez:** No se ha pagado, pero se ha estado dando. En teoría el proyecto  
13 no ha estado solo, pero en la reunión pasada don Mauricio indicó que habían ido a visitar  
14 el proyecto o algo así y que ya había deterioros.

15 **Varios:** No era otro.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Fue Miravalles.

17 **Director Rojas Jiménez:** Fue Miravalles, entonces no fue en este. Porque eso era lo que  
18 quería preguntar, si ya aquí tienen también como algún inventario o algún estado de cómo  
19 está el proyecto, si está bien, si le falta algo, si ha habido algún tipo de problema con  
20 respecto a eso, porque no sé si se le habrá dado seguimiento, ¿si la seguridad y el  
21 mantenimiento que se le da es el adecuado?

22 **Director Alvarado Herrera:** Dejen a la Administración contestar.

23 **Sr. Mora Gamboa:** No que en ese caso Mauricio lo que puso fue de ejemplo el proyecto  
24 de Miravalles este comparando las zonas críticas en cuanto a seguridad de que si se llegaba  
25 ahí podría...

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno vamos a ir por partes. Voy a repetir lo que dije la semana  
27 pasada.

28 1- No perdamos de vista cuál es el procedimiento para investigar esto, si alguien cree que  
29 hay algo irregular, el procedimiento no es la Junta... Entonces tenemos que ordenar una  
30 investigación para no partir de supuestos o de lo que yo creo, porque aquí nadie puede  
31 decir que eso es muy caro o muy barato y voy a usar estos números.

32 Lo que la Junta Directiva autorizó en el 2022 es exactamente lo mismo, esta para esta,  
33 entonces ya eso lo analizamos en su momento, pero es que, a ver, autorizamos 2 millones  
34 y ahora 5 millones es el mismo monto ¿porque es el mismo monto? Bueno, el IVA cambia,

1 pero digamos que en general es lo mismo. ¿Por qué es el mismo monto? Porque es la  
2 continuidad de un servicio que ya se está prestando ¿qué teníamos que hacer? suspender  
3 el contrato, interrumpirlo, finiquitarlo y hacer otro concurso, lo cual no tiene ningún sentido,  
4 porque no es eficiente y nada nos garantiza que vamos a encontrar alguien que lo haga  
5 más barato.

6 Aquí hemos analizado temas de costo mil veces que salimos con que es razonable, un  
7 colon más, un colon menos, no digo que no se puede hacer y de pronto nos ahorramos  
8 100.000 colones, pero es más caro. Es más riesgoso dejar las obras paradas en una zona  
9 como Barranca y salir a un nuevo proceso.

10 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Erika.

12 **Sra. Masís Calderón:** Nada más para hacer la observación en ese tema donde Dagoberto  
13 importante es el señalamiento en cuanto a lo que dice usted en cuanto a la eficacia de una  
14 nueva contratación, porque en este momento si salimos con un nuevo concurso vamos a ir  
15 por SICOP y no nos lo están preguntando, pero ahora hace poco hicimos una contratación  
16 de urgencia con Mucap y nos llevamos cuatro meses entre la publicación y la adjudicación.  
17 Y era una urgente porque también era seguridad.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** A eso iba al tema de la eficacia, justamente en la gestión de los  
19 contratos. No estoy diciendo con esto que no hay responsabilidad, porque yo nunca digo  
20 hay responsabilidad con las manos vacías o no hay responsabilidad con las manos vacías.

21 **Director Presidente:** ¿Cuál es el procedimiento para iniciar una investigación?

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** El procedimiento para iniciar una investigación es la Auditoría Interna.  
23 Eso sería lo que corresponde. Ahora voy al segundo paso, yo dije la semana pasada que,  
24 por las características, los antecedentes, el análisis, el tema imprevisto, la existencia de una  
25 tubería, la responsabilidad en el diseño, a mi criterio no es eficiente quitarle cuatro meses  
26 a la auditoría o tres meses, me perdona Gustavo si estoy poniendo mucho tiempo, pero sé  
27 de las cargas de trabajo para analizar un tema que está relativamente claro, me parece a  
28 mí que sería perder recursos en un tema que no nos genera, habiendo otros de mayor  
29 importancia.

30 Pero ahora Gustavo podrá referirse a eso, porque si usted lo considera necesario, le damos  
31 viaje, lo hacemos.

32 Tercer tema, viera qué difícil es estar sentado en esta silla todos los días tratando de  
33 resolver esto, o sea de verdad hay temas que debe de resolver Administración don Marcos,  
34 La Administración tiene que resolverlos, porque si no es más caro el caldo que los huevos

1 y hay que resolverlos por la seguridad, garantizar el cumplimiento de un objeto que no  
2 hemos logrado entregar porque no lo hemos logrado cumplir, para el Banco sería más  
3 sencillo decir dejémoslo botado. Yo hago una nota.

4 Yo el viernes iba a mandar una nota diciendo que ya no seguimos, si es el acuerdo lo  
5 hacemos, pero es mucho más caro. ¿Cómo se resuelve esto? si todas las Instituciones  
6 hicieran lo que tienen que hacer en el tiempo correcto, pero bueno, eso no está del lado  
7 nuestro.

8 Entonces, para terminar, a mí me parece que el tema está relativamente claro. Si queremos  
9 hacer una investigación, creo que la Junta tiene toda la potestad, todas las posibilidades,  
10 podemos hacerlo, pero lo razonable, lo eficiente era avanzar con esto.

11 Y yo no recomendaría bajo ninguna circunstancia que dejemos esto tirado y que nos  
12 pongamos en riesgo 700 millones.

13 **Sr. Flores Oviedo:** Bueno, buenas tardes para todos. Sí, en realidad yo tuve una reunión  
14 esta mañana como más o menos de entendimiento de los puntos particulares de la sesión  
15 anterior y por supuesto logramos notar que la sesión gran parte de la misma fue o vertió  
16 sobre la discusión de este tema.

17 Voy a usar algunas palabras que en algún momento el director Alvarado Herrera, utilizó en  
18 su momento cuando discutimos aquí lo de Vistas de Miravalles.

19 Si bien es cierto hay algunas condiciones que pareciera, como lo expresa don Marcos  
20 Carazo, no responden o no hay una realidad sobre el efecto de lo actuado. Yo creo que don  
21 Guillermo, no sé si algún otro miembro de la Junta actual ha tenido la posibilidad, además  
22 de los de la Administración, de estar en Vistas de Miravalles, que eso es una tristeza  
23 gigantesca.

24 Palabras que usará don Guillermo y si me lo permite es un tema de obligación salvaguardar  
25 el bien público. Yo conozco ese proyecto, conozco Vistas de Miravalles, no me lo han  
26 contado y se lo decía alguno que otro de los señores directores, es un riesgo, esto es una  
27 brasa en la mano para el Banco no resolverlo. ¿Por qué? Porque no solo implica tal vez lo  
28 que decía don Dagoberto, si eventualmente señores Directores, la Administración actuó no  
29 forma correcta, se investiga si es necesario, pero en este momento el seguir adelante con  
30 la, no, o la objeción sobre actuar sobre este proyecto nos conduce a que se materialice un  
31 riesgo de imagen sobre el Banco.

32 Ahora lo decía usted, doña Lina, de que hay cosas que dejar claras, que son realmente  
33 nuestra responsabilidad y cuando no lo son, porque normalmente achacan a la Institución

1 por la mayoría de las cosas que no nos corresponden sino por otros terceros eso en riesgo  
2 de imagen.

3 Luego el tema del riesgo financiero que implica esto y por supuesto un riesgo legal a raíz  
4 de lo que en alguna otra forma ha tratado de dar a entender la Asesoría Legal.

5 Este lugar es sumamente crítico, este lugar es sumamente complicado y después de que  
6 yo por lo menos revisé esta mañana la inversión que hay en ese lugar, yo pienso que  
7 pasaría igual o peor, pero en momentos mucho más acelerados de lo que ya no sucedió en  
8 otros lugares que los conocemos claramente que sería un desmantelamiento y ahí sí eso  
9 vendría generando problemas bastante complicados.

10 Entonces, desde mi punto de vista, yo recibo lo que la Junta Directiva como mi jefe designe,  
11 si es el caso de alguna revisión particular sobre este actuar, pero también hay que  
12 considerar todos los elementos que en este momento representa esto que también ha  
13 venido ahí generando y dando tumbos.

14 Considero, al igual pienso que tal vez puede ser que básicamente ni siquiera lleva una  
15 investigación, creo que las condiciones y las ampliaciones que se han pedido son  
16 suficientemente entendibles, pero se respeta la decisión final.

17 Pero como lo dije, o sea, estamos ante una inversión absoluta que nos materializa en  
18 segundos riesgos muy complicados para esta Institución.

19 Listo don Marlon.

20 **Director Presidente:** Don Guillermo y don Marcos para cerrar, por favor, porque sí, ya creo  
21 que tenemos aquí un acuerdo para votarlo

22 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Yo quisiera, bueno, me veo en la obligación de aclarar  
23 algunos temas. Primero voy a empezar con Bellavista.

24 Esta Junta Directiva resolvió ir al resguardo de los recursos cuando se dio cuenta que no  
25 se habían resguardado, perdón, Vistas de Miravalles, yo quisiera aclarar primero, que  
26 cuando esta Junta decidió intervenir, porque esa es la palabra y resguardar la inversión  
27 pública fue cuando nos dimos cuenta que no se había hecho y eso lo quisiera aclarar por  
28 las afirmaciones de don Marco.

29 Nosotros no esperamos que la Administración nos trajera nada, ni nosotros teníamos que  
30 ver ese tema, lo vimos cuando mediante un informe que ahora no me acuerdo de donde  
31 procedía, nos dimos cuenta que el proyecto estaba con problemas de desmantelamiento.

32 Todo lo contrario, y lo dije aquí después de mi visita al proyecto, yo aspiraré que  
33 efectivamente haya una investigación de por qué no hubo actuación para resguardar la  
34 inversión pública.

1 Pero quisiera aclarar, que nosotros intervenimos en la búsqueda de resguardar lo que  
2 queda de la inversión pública.

3 Segundo, que quiero aclarar, este es un proyecto de bono comunitario e intenté explicar la  
4 vez pasada toda la problemática que significa que estos proyectos no vengan madurados  
5 desde su concepción por parte del MIVAH, lo que provoca que estos proyectos no sean tan  
6 bien conceptualizados como cuando la oferta nos llega en proyectos de vivienda y de lo que  
7 he visto del proyecto, efectivamente, los proyectos contienen en el presupuesto lo que es  
8 el resguardo, mantenimiento, seguridad de la obra que estamos construyendo.

9 Cuando se amplían los procesos, no es que se paga lo que le dé la gana plantearnos como  
10 lo dijo el Gerente, lo que se hace simplemente es que al monto presupuestado se amplía,  
11 entonces eso es lo segundo que quiero aclarar.

12 Aquí nada más lo que se hace es ampliar ese servicio de seguridad y mantenimiento, como  
13 ya lo explicó el Gerente y no que como lo afirma don Marco, aquí nos dicen cuanto ellos  
14 quieren pagar y quisiera que eso quede absolutamente claro.

15 Y termino solo señalando, si alguien cree que haya necesidad de investigar algo, hay que  
16 apartarlo del proceso del resguardo de la inversión pública, eso es una cuestión aparte. Lo  
17 he dicho dos veces si tienen los argumentos, planteen los y busquemos a ver si  
18 efectivamente se requiere de una investigación. Gracias.

19 **Director Presidente:** Con mucho gusto. Marcos.

20 **Director Carazo Campos:** Sí, para cerrar, nada más, miren, yo creo que todos estamos  
21 aquí por resguardar el interés público y el interés del proyecto.

22 La semana pasada nosotros lo que pedimos era este tema, era estar claros en cual fue el  
23 procedimiento para este tipo de cosas y yo lo que sí le pediría, señor Presidente don Marlon,  
24 es pedirle a la Administración que haga la investigación adecuada del caso, de qué pasó  
25 con la entidad y todo este tipo de cosas y que se haga lo que tenga que hacerse para  
26 esclarecer el tema.

27 Yo estoy clarísimo que tenemos que cuidar el bien público y yo creo que desde que he  
28 estado acá siempre he estado de acuerdo en todos los temas y nunca hay un detrimento  
29 de que un proyecto se caiga o que se pierda y creo que ese ha sido mi interés siempre y el  
30 interés común de todos.

31 Aquí lo que yo digo es que las cosas tienen que estar justificadas. Igual cuando nos traigan  
32 un monto tiene que estar justificado, como se hizo con la seguridad de Miravalles les  
33 pedimos que trajeran tres ofertas y todo lo demás a ese tema era el que iba y no es que yo  
34 diga que pone lo que me da la gana, es que los montos hoy ya son montos que se

1 autorizaron solos, entonces es a lo que iba y esa investigación, como dice Guillermo, que  
2 se haga y listo.

3 Pero lo demás que tengamos que autorizar estamos totalmente de acuerdo y por lo menos  
4 entonces no tengo ningún problema. Gracias.

5 **Director Presidente:** Sí, muy rápido, 30 segundos don Marlon.

6 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, adicionalmente a todo lo que se ha conversado, finalmente retomo  
7 esos dos puntos de don Guillermo y don Marco. También esto más que una investigación  
8 es que como lo decía ahora doña Eloísa, esto se convierte de manera rutinaria aquí en la  
9 institución, con los proyectos y se lo decía a don Guillermo.

10 Es el momento, don Dagoberto, más bien de empezar a aplicar multas, garantías, todo lo  
11 que corresponda y a pedir cuentas. Porque les voy a usar una expresión que se oye cuando  
12 uno está en los proyectos, ah, no, aquí finalmente papi BANHVI paga y después todo queda  
13 en el aire. Entonces yo creo que es una motivación para que la Administración a través de  
14 las Subgerencias empiece a socar obviamente tornillos y empezar a responsabilizar a los  
15 que les corresponde. Simplemente. Gracias.

16 **Sra. Masís Calderón:** Sí nada más para el tema de multas, que también quedó ahí  
17 pendiente y ahora escuchando los comentarios.

18 Efectivamente, el contrato habla de 0.1% de multas, pero al constructor y efectivamente es  
19 por atraso en la entrega de las obras, aparentemente, reitero, no hay atraso en la parte  
20 constructiva ósea el constructor ha cumplido y efectivamente aquí estamos hablando de un  
21 tema colateral a la construcción, que es el mantenimiento y seguridad, entonces eso por  
22 ese lado.

23 Y en cuanto a los contratos, la revisión de los contratos y demás, sí, efectivamente la  
24 Administración tiene responsabilidad, la entidad autorizada primeramente y eso sí lo hemos  
25 estado viendo ahora en los contratos, en las propuestas que tenemos por ahí para  
26 presentarles a ustedes en el tema de qué responsabilidad vamos a pedirles o con qué nos  
27 va a responder las entidades autorizadas, si es que hubo algún mal financiamiento, una  
28 mala fiscalización de parte de la entidad autorizada.

29 Pero igual y reitero, como le indique a don Marcos aquí, es un tema de que, si hay  
30 responsabilidad o no, pues habría que ver si la Junta y la Administración igual hace, no es  
31 una investigación porque yo creo que lo tenemos claro, realmente sabemos cuál ha sido  
32 todo el procedimiento y demás, si efectivamente hubo un error material o hubo un atraso o  
33 una ineficiencia y si hay, habría que cobrarle a quien, pero realmente yo no veo aquí que

1 haya mala intención. Y una cosa muy importante, en Administración Pública y en contratos  
2 de Administración, lo hemos visto muchas veces y no podemos hablar de plazos.

3 Nosotros contamos con plazos específicos en contratación administrativa, hablamos de  
4 plazos perentorios para aprobación de cinco o de diez días, que igual si nosotros nos  
5 esperamos muchas veces hay que tomar decisiones a nivel de Administración porque son  
6 asuntos administrativos y porque si no, entonces va a generar responsabilidad más bien  
7 administrativa para los funcionarios que estamos en la Administración si no tomamos una  
8 decisión para aprobar.

9 **Director Presidente:** Gracias Guillermo. Sí, para terminar ya.

10 **Director Alvarado Herrera:** Muy rápido por lo señalado por el auditor, lo vuelvo a repetir y  
11 lo dije en un punto anterior, esta Institución tiene efectivamente un régimen de multas.  
12 Cuando los imprevistos son achacables al constructor y viniendo el Auditor, yo le pediría  
13 que entonces si tiene alguna observación de ese tema, es decir, que si se ha incurrido en  
14 costos achacables al constructor y no se han pedido el cobro de multas que lo señalen,  
15 pero yo no quisiera que generalicemos estos temas. Gracias.

16 **Director Presidente:** No a ustedes las gracias. Bueno, este tema salió la semana pasada,  
17 como sabe muy bien. Yo reitero y aquí creo que el tema de fondo no es que vamos a dejar  
18 botada la obra, porque si sabemos el tema de riesgo en la zona, sino que era ver que había  
19 pasado, porque al final era el fondo, quien autorizó como lo decía don Marcos y estamos  
20 en la misma línea de los cuatro y también la opinión de todos los siete es eso y cuidar los  
21 fondos públicos.

22 Eso creo que fue la discusión y lo quiero llegar a fondo de que es establecer un precedente,  
23 ir corrigiendo esas cosas no van a ser de hoy para mañana, pero tenemos que tener un  
24 precedente para ir corrigiéndolo, porque al final son dineros de todos nosotros y tenemos  
25 que dar cuentas como Junta Directiva y también como Institución.

26 Entonces procedo a someter a votación el punto seis, que es la solicitud de financiamiento  
27 adicional para seguridad y mantenimiento por 28 punto un poquito más de millones ahí, y  
28 también ordenar investigación, Auditoría sobre lo que pasó en este caso con soporte  
29 también de la parte legal.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón. La semana se había aprobado en esta Junta  
31 no autorizar el financiamiento adicional, así fue el acuerdo que propusieron, así fue votado  
32 y así fue decidido con 1,2,3,4 votos contra tres.

33 Entonces, creo que la redacción tiene que ir en otro sentido, creo que tienen que derogar  
34 el acuerdo que ustedes tomaron y proponer el que estábamos votando nosotros.



- 
- 1 **Director Presidente:** Entonces es el acuerdo....
- 2 **Sr. López Pacheco:** Es el acuerdo número dos de la sesión 43 que se deroga y  
3 complementariamente como punto dos se tomaría esta recomendación y como punto tres  
4 la solicitud a la Auditoría Interna y a la Asesoría Legal, bueno para que con el apoyo de la  
5 Asesoría Legal dice uste don Marlon.
- 6 **Director Presidente:** Sí
- 7 **Sr. López Pacheco:** Haga la investigación del tema.
- 8 **Director Presidente:** ¿Estamos de acuerdo entonces?
- 9 **Director Alvarado Herrera:** Yo quisiera que separáramos los dos acuerdos.
- 10 **Sr. López Pacheco:** Claro.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** Porque quisiera ver la sustentación de por qué ir al estudio por  
12 parte de la Auditoría, porque incluso comprendía el auditor que ha estudiado el tema en  
13 alguna relevancia para esta investigación.
- 14 Pero salgamos del primero. Comprendo entonces yo lo voté, yo acogí la recomendación de  
15 la Administración de ser firme, comprendo que quienes en ese momento no votaron la  
16 recomendación hoy han visto la reconsideración y entonces plantean derogar ese acuerdo,  
17 porque por mayoría, como dice doña Lina quedó rechazado. Si es así, acojo en firme a lo  
18 solicitado por don Marlon. Gracias.
- 19 **Director Carazo Campos:** Yo igual apruebo en firme derogar el acuerdo dos de la semana  
20 pasada y aprobar la recomendación que estaban dando en este momento. Gracias.
- 21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Apruebo la derogación del acuerdo y acojo la  
22 recomendación de la Administración. Perdón en firme.
- 23 **Directora Grillo Espinoza:** Sería aprobar la derogación del acuerdo y aprobar esta nueva  
24 recomendación en firme.
- 25 **Director Alvarado Herrera:** Es la misma recomendación.
- 26 **Director Presidente:** Es aprobar la derogación y la recomendación de la Administración.  
27 Aprobado en firme.
- 28 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme la derogación del acuerdo dos de la sesión 43  
29 presentada el jueves y el acoger la recomendación de la Administración en firme.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo también apruebo la derogación del acuerdo número dos de  
31 la sesión anterior, lo tomó en firme. Y tomo la recomendación, la apruebo en firme.
- 32 **Director Carazo Campos:** Don Marlon.
- 33 **Director Presidente:** Sí, adelante.

1 **Director Carazo Campos:** No con el tema que don Guillermo se refería a mí me gustaría  
2 saber qué recomienda don Gustavo y tal vez don Dagoberto, con el tema de hacer el  
3 análisis de lo actuado y tal vez pedir un informe que don Dagoberto nos puede traer un  
4 informe de esos antecedentes de qué pasó y con el informe y todo lo demás que le confiera  
5 a la Administración más detallado el informe. Y tomar una decisión diría yo, por ahora ¿no  
6 sé si les parece compañeros?

7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo creo que ese es el camino correcto hacer una revisión a nivel  
8 administrativo para profundizar y después de eso decidir, si hay un elemento de fondo, pues  
9 yo creo que no tenemos problema en coordinarlo con la Auditoría.

10 **Director Presidente:** Listo, muchas gracias.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Si aprobamos el acuerdo por favor pongan un plazo.

12 **Director Rojas Jiménez:** Solicitar a la Administración la elaboración de un estudio para  
13 determinar los antecedentes de este caso del proyecto Juanito Mora II, en un plazo de un  
14 mes para que sea presentado a esta Junta.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Este punto hay que abrirlo del todo.

16 **Director Rojas Jiménez:** Entonces hay que votarlo.

17 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a aprobarlo y en firme.

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

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

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

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

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

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

24 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los  
25 **acuerdos N° 4 y N° 5** que se anexan a esta acta]

26 \*\*\*\*\*

27

28 **7° Donación de terreno de la Municipalidad de San José, ubicado en Sagrada Familia,**  
29 **para la erradicación del precario Gracias a Dios**

30

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

33 **Director Presidente:** Muchas gracias. Procedemos con el punto siete. Donación de terreno  
34 de la Municipalidad de San José ubicado en...

1 **Sr. López Pacheco:** Don Marlon, perdón, una aclaracioncita nada más porque en la  
2 presentación que se hizo ahora decía se acogen también las demás recomendaciones de  
3 la dirección FOSUVI en la reconsideración del acuerdo anterior, pero nada más para que  
4 quede claro que además de ese financiamiento adicional, había un adicional que es para la  
5 ampliación del plazo, porque se había comentado que no procedía una sin la otra.

6 **Director Presidente:** Sí señor correcto. Muchas gracias don David. Perfecto.  
7 Procedemos entonces con el siete donación del terreno de la Municipalidad de San José,  
8 ubicado en Sagrada Familia para la erradicación del precario. Gracias a Dios. Oficio  
9 BANHVI- GG-OF- 0933-2023. Walter adelante.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias don Marlon. Bueno, este es la donación del terreno por parte  
11 de la Municipalidad de San José que está trabajando en conjunto para erradicar un precario  
12 que está en Sagrada Familia, el precario se llama Gracias a Dios, más o menos para  
13 ubicarlo señores y señoras directoras el terreno que ustedes ven esta mancha en verde es  
14 el precario actual que está a las orillas del río María Aguilar en la zona de Sagrada Familia.  
15 El terreno municipal es todo este terreno de acá, sin embargo, lo que se nos está  
16 proponiendo la Municipalidad es, sí aceptamos la donación, ellos agregarían este este  
17 terreno de acá, ya hay un anteproyecto, de hecho, ya la empresa que está a cargo de este  
18 proyecto conjunto con la Municipalidad incluso ya vino aquí y nos hizo una presentación,  
19 de lo que va a ser el proyecto como tal.

20 Entonces lo que se requiere de todo este terreno es esta zona de acá, es la misma empresa  
21 que ha estado desarrollando por acá también, lo que es los proyectos Almendares que  
22 están al frente y ya han hecho una transformación importante en esa zona sur de la capital,  
23 perdón.

24 Datos básicos del terreno, bueno, mide 11.580 metros cuadrados, va a haber seis torres de  
25 apartamentos si logramos hacer la donación y aprobar el desarrollo del proyecto para un  
26 beneficio de 192 familias.

27 **Director Rojas Jiménez:** Don Walter ¿no eran doce torres?

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, no son seis.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que las torres son como gemelitas. Y cada torre.

30 **Director Rojas Jiménez:** Es de cuatro pisos.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Y son ocho apartamentos porque están...

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Cuatro, cuatro.

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí correcto, las torrecitas no son las de cuatro, sino son como una  
34 de cuatro y otra de cuatro. Sí, adosada son como una gemelita.

- 
- 1 **Director Carazo Campos:** Eran doce torres casi.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Usan la misma escalera.
- 3 **Sra. Salas Rodríguez:** Prácticamente al final son 12 torres.
- 4 **Director Rojas Jiménez:** Sí porque en el informe hablaba de doce torres.
- 5 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, porque al final prácticamente son 12 torres, pero como
- 6 comparten un ducto de escaleras.
- 7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es un solo edificio.
- 8 **Sra. Salas Rodríguez:** Entonces al final están como gemelitas.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Diría que son seis.
- 10 **Sr. Flores Oviedo:** Exactamente. ¿Así es, es un tema técnico, cuatro es para evitar
- 11 ascensores verdad?
- 12 **Sra. Salas Rodríguez:** Después de cuatro ya necesita ascensor.
- 13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto. Gracias, Mariana.
- 14 **Sra. Salas Rodríguez:** Con mucho gusto.
- 15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Como les decía, básicamente esta mancha es el precario que se
- 16 desea erradicar y lo que estaríamos es poniendo aquí lo que es el proyecto y ya esa mancha
- 17 es parte de los compromisos de la Municipalidad es que ellos van a desarrollar ahí un
- 18 parque hasta que logremos erradicar el precario.
- 19 Ellos harían eso como una zona de parque.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón es que no te entendí bien, ellos están ahí, pero la
- 21 erradicación va en ese terreno de enfrente el que se ve en blanco
- 22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Este es la erradicación y donde se va a ubicar el proyecto es acá.
- 23 Pero aquí este es el proyecto.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ese terreno está segregado?
- 25 **Sr. Muñoz Caravaca:** No en el momento que se acepta la donación, ellos inmediatamente
- 26 hacen la segregación.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, okey.
- 28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Porque digamos la Municipalidad se va a dejar esta parte, que esta
- 29 parte es una zona boscosa si no me equivoco. Está punta, ¿sí?
- 30 **Sr. Oreamuno Pérez:** Toda esa punta, sí está segregada de esa van a cerrar el pedazo
- 31 que nos quieren donar, ellos tienen otra parte para el uso de terreno, porque el uso del
- 32 terreno es para residencial, ellos tienen dos opciones, dicen que si mucha gente del
- 33 precario, no califica eventualmente artículo 50, piensan desarrollar esa otra parte para hacer
- 34 otro proyecto, pero ya como...

- 
- 1 **Director Rojas Jiménez:** De uso mixto.
- 2 **Sr. Oreamuno Pérez:** De uso mixto.
- 3 **Director Rojas Jiménez:** De uso mixto para tener comercio.
- 4 **Sr. Oreamuno Pérez:** Exacto. Pero esa parte es un proyecto ya propio de la Municipalidad,
- 5 la punta esa y si no lo deja como parque y donde está el precario la idea es porque eso es
- 6 un terreno que se está yendo como al río y todo para hacer un parque ahí.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón yo había entendido que esa parte que no donaba era
- 8 para atender familias que no califican con el sistema.
- 9 **Sr. Oreamuno Pérez:** Correcto, eventualmente, para eso dice la Municipalidad que
- 10 pretenden ellos eventualmente.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí la Muni para gente que...
- 12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Así es, así es.
- 13 **Sra. Masís Calderón:** De hecho, perdón don Walter, de hecho, ahí como para hacer una
- 14 observación, originalmente como esto es un proyecto bastante antiguo también, cuando
- 15 hicimos los primeros análisis decía que era en asentamiento informal y parte que eso fue
- 16 una de las observaciones que en su momento hizo la Asesoría Legal que nosotros no
- 17 podíamos recibir en donación, un terreno que estaba destinado a parque porque era un
- 18 dominio público y tenía que ser modificado en la naturaleza por ley formal, pero ya lo
- 19 modificaron. Entonces ahora el terreno, la naturaleza, efectivamente solamente para
- 20 asentamiento, entonces ya con eso no tenemos problema.
- 21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Por parte de la Municipalidad, este fue un oficio de la Alcaldía
- 22 fechado 13 de junio de 2019.
- 23 La Municipalidad de San José solicita aceptar la donación del inmueble localizado en Valle
- 24 Sagrada Familia.
- 25 La donación propone, con base en el acuerdo del Concejo Municipal, el acuerdo 3. artículo
- 26 4, la sesión ordinaria 153 celebrada el 2 de abril del 2019.
- 27 **Sr. Oreamuno Pérez:** Cuanto lleva eso ¿cómo cuatro años ya?
- 28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señor.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Cuatro años desde que se habló aquí.
- 30 **Sr. Oreamuno Pérez:** Es que cuando llegó la primera vez no tenía disponibilidad de agua
- 31 y duró mucho para que el AyA diera la disponibilidad de agua. Entonces, en ese tiempo se
- 32 pasó mientras la empresa lograba gestionar la disponibilidad, Ahora si tiene disponibilidad
- 33 de agua directamente.
- 34 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso es el AyA.

1 **Sr. Oreamuno Pérez:** Es que hubo que explicarle al AyA que no era nueva demanda, era  
2 la misma gente que estaba que se iba a pasar entonces hasta que dieron la disponibilidad  
3 del agua.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Y ya esa gente usa el agua obviamente.

5 **Sr. Oreamuno Pérez:** Sí, el agua está vigente hasta febrero del otro año.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Con conexiones ilegales y otras cosas que más y fugas que más  
7 bien el generar este proyecto va a ayudar a ahorrar más bien agua en esa zona, pero hasta  
8 meses después lo entendió el AyA.

9 Bueno, parte del de la solicitud de donación venía con ciertos condicionamientos como la  
10 finalidad específica que es desarrollar un proyecto habitacional para erradicar el precario  
11 que está a la par Gracias a Dios.

12 Los beneficiarios que vayan a calificar serían determinados a partir del Censo de Familia  
13 realizado por la Municipalidad de San José y su Departamento de Área Social, si alguna  
14 familia no califica o se retira, la sustitución se efectuará por parte de la Municipalidad San  
15 José.

16 Aquí hay unos que estamos poniendo negrita, que vamos a referirnos ahorita más adelante,  
17 que son los que la Administración no acoge estos condicionamientos, por ejemplo, decir  
18 que aceptada la donación, se deberá establecer un cronograma para la maduración del  
19 proyecto no mayor a 36 meses y si en esos 36 meses no se ha aprobado el proyecto  
20 solicitan que se revierta la donación del inmueble hacia la Municipalidad de San José.

21 Ahorita vamos a ver estos detallitos que son los que no nos parece al igual que el tercero,  
22 este último piden solicitar establecer mesas conjuntas de trabajo entre la entidad  
23 autorizada y los equipos técnicos en la Municipalidad de San José con derecho a voz, esto  
24 nos parece muy bien que el Gobierno local se involucre dentro de la donación del proyecto

25 que ellos han estado gestionando durante años ese ese precario y que se respeten los  
26 derechos surgidos de la relación histórica entre la organización formal del asentamiento al  
27 desarrollador del Consorcio Sogotica Cercone, Sociedad Anónima, o sea la Municipalidad

28 nos dice donamos el terreno, pero el consorcio Sogotica Cercone ya viene con el terreno  
29 porque ellos han estado desde hace mucho tiempo trabajándolo con la asociación.  
30 Entonces, básicamente vamos el primero, aceptada la donación se deberá establecer el  
31 cronograma para la maduración del proyecto no mayor a 36 meses. Si bien es cierto, esta  
32 empresa ya ha estado trabajando, ya tiene un anteproyecto, ya está inclusive como les digo,  
33 ellos se presentaron aquí hace unos 15 días, nos presentaron el estatus de proyecto, ellos  
34 van avanzando rápido, yo creo que eso no es ningún problema.

1 Sin embargo, no es por parte nuestra, nosotros no lo damos de recibo de que nos  
2 condicione a que tengamos que presentar un cronograma con 36 meses para poder aceptar  
3 la donación.

4 Nosotros llevamos nuestros tiempos, como les digo ahora que probamos el Proyecto  
5 Cristal, el proyecto se aprobó en tiempo récord en el Banco, sin embargo, nosotros  
6 recomendamos de que no nos limiten a hacer esta presentación de 36 meses para lo que  
7 es la maduración. Igual este otro caso inclusive con un análisis legal, se determina de que  
8 es ilegal solicitar que sí en 36 meses por alguna razón extraña no pudiéramos ejecutar el  
9 proyecto que les devolviéramos el terreno a la Municipalidad. Ya se hizo un estudio legal,  
10 inclusive ya se envió una nota, inclusive yo que tengo entendido que mañana va a ser de  
11 conocimiento del Consejo Municipal, donde solicitamos al Consejo Municipal que deroguen  
12 esta solicitud con un análisis profundo que hizo la Asesoría Legal donde se les solicita que  
13 dejen sin efecto esta por lo menos por tener un carácter no legal.

14 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez me refiero ahí para aclarar el punto. Vamos a ver en el Código  
15 Civil lo que regula el tema de las donaciones es el artículo 1396 por reserva de ley establece  
16 que es prohibido establecer cláusulas de reversión en una donación.

17 Es una cláusula de reversión que nosotros no podemos aceptarla y en todo caso, aun  
18 cuando la aceptáramos, no podríamos hacer la transferencia, ni inscribirla, ni revertirla, ni  
19 aceptar la donación, porque el momento que el notario inscriba a la Escritura lo tiene que  
20 hacer en lo conducente y al establecer esa condición es una cláusula ilegal, porque ese es  
21 el contenido del Código Civil y obviamente el registro público no lo va a inscribir.

22 Entonces, de hecho, por eso le hicimos la observación hoy al Consejo Municipal remitimos  
23 un oficio indicándole que efectivamente, estamos actuando contra derecho, y que no  
24 podríamos aceptar el acuerdo del Consejo Municipal en esos términos, porque la ley  
25 restringe y prohíbe la reversión de las donaciones.

26 Por eso estamos indicando que para poder aceptar la donación tendrían que modificar  
27 primero el acuerdo del Consejo Municipal y posteriormente recibiríamos la donación.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Y en este caso digamos, gracias Ericka, en este caso no es que no  
29 vamos a respetar los derechos, ni queremos al Consorcio, sino es que vamos a aceptar el  
30 consorcio siempre y cuando se someta a todas las verificaciones que se hacen a través de  
31 la entidad autorizada y que es importante recordar que el financiamiento del proyecto  
32 deberá someterse al análisis tanto de la entidad autorizada como del Banco.

33 Eso nada más es parte de, no es que la estamos rechazando del todo, sino que nada más  
34 que si bien es cierto que reconocemos que el desarrollador Consorcio Sogotica Cercone es

1 el que ha estado trabajando en el proyecto, pero que el mismo se someta a lo que es el  
2 proceso, el procedimiento normal que tenemos para lo que es aprobación de proyectos.  
3 Esa sería esta solicitud de esta última condicionante.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón una pregunta.

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Adelante.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** No es cierto que legalmente, porque yo recuerdo que en la  
7 normativa del Banco había una serie de regulaciones donde se permite que un grupo, un  
8 terreno, me imagino este municipal y estoy de acuerdo con un desarrollador que siempre y  
9 cuando tenga no sé cuántos meses de relación, ¿por qué no vamos a aceptar entonces?

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, si lo estamos aceptando doña Eloísa perdón, nada más, lo único  
11 que estoy diciendo es que no lo vamos a aceptar así ya inmediatamente, sino que igual lo  
12 aceptamos, pero que se ajuste a los requerimientos normales que se hacen cuando se va  
13 a presentar un proyecto acá, si se acepta el consorcio con la donación solamente que se  
14 acepta igual, se tiene que validar todo lo que es el consorcio, lo que es el proyecto a través  
15 de la entidad autorizada y a través del Banco, es lo único pero si estamos aceptando el  
16 consorcio con el terreno. Okey

17 **Sra. Masís Calderón:** El artículo 14 del Reglamento del Financiamiento de corto y largo  
18 plazo es el que señala que efectivamente se puede aceptar la donación de un terreno con  
19 una relación ya contractual con la entidad, con la constructora, no habla de un plazo, lo que  
20 dice es que tenemos que tener un contrato suscrito entre las familias, que hay una relación  
21 contractual con las familias y además que, en el acuerdo de la persona donante, en este  
22 caso el Concejo Municipal el señor Alcalde haga la indicación de que ya hay una relación  
23 con esa empresa. Ahora lo que lo que hemos dicho en el tema del consorcio es porque, no  
24 sé en este caso, pero en algunos casos se ha dicho que la donación viene adscrita a un  
25 desarrollador en específico a una empresa constructora.

26 Posteriormente esa empresa constructora conforma un consorcio, entonces el criterio que  
27 se nos solicitó es sí eventualmente podría desarrollarse un consorcio, aun cuando el  
28 acuerdo del Consejo en este caso decía no sé, podría ser que el acuerdo dijera que  
29 solamente era Cercone Sociedad Anónima y ahorita Cercone está siendo un consorcio con  
30 Sogotica entonces sí se podía aceptar, siempre y cuando esté la persona de la empresa  
31 constructora que originalmente establece el acuerdo de donación. No hay problema.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sogotica es la empresa constructora y Cercone es la  
33 diseñadora. ¿Ellos están en consorcio ya?



1 **Sra. Masís Calderón:** Sí, esto es el consorcio ya y en todo caso igual se nos presenta el  
2 acuerdo consorcial y nosotros revisamos que efectivamente estén amparados los aspectos  
3 de legalidad de la Municipalidad.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** La Municipalidad ha venido con ese consorcio trabajando.

5 **Licda. Masis Calderón:** Sí.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Pidiendo planos y todo.

7 **Licda. Masis Calderón:** Correcto.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Algo muy importante. Se me olvidó, no sé si es que pasó muy rápido  
9 la presentación. Este terreno tiene particularidades muy interesantes. Es un terreno grande,  
10 está a 1.300 metros de Parque Central San José, el terreno cuenta con todo lo que es la  
11 disponibilidad hídrica, cuenta con sistema de alcantarillado sanitario. Va a ser un proyecto  
12 que no vamos a requerir de planta de tratamiento y además de eso estamos erradicando  
13 un precario, tiene una serie de cantidad y no solo eso, también estamos modificando el  
14 entorno urbano de Sagrada Familia, se está modernizando.

15 Estamos pasando de lo que era las antiguas casitas humildes que había en esa zona a  
16 torres de condominio en una zona cercana, muy cercanas a San José. Yo creo que no hay  
17 otro terreno en San José con todas esas características que nos pueda ofrecer para un  
18 proyecto de interés social.

19 Okey, bueno, requisitos para aceptar la donación, bueno, aquí está el plano, del plano que  
20 se estaría segregando la fracción de la propiedad que nos van a dar el informe registral se  
21 remite una copia de ese informe que está dentro del expediente, tengo un estudio de suelos  
22 y pruebas técnicas por parte de Castro y La Torre y de SYNSA, ingenieros, consultores y  
23 SYNSA

24 **Sr. Oreamuno Pérez:** INSA se hizo primero pensando que iba a ser una urbanización  
25 tradicional. Entonces analizó como de casitas y La Torre ya hizo un estudio más profundo  
26 pensando que son torres las que van ahí.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey. Carta de servicios básicos hay disponibilidad de agua potable  
28 y alcantarillado sanitario, constancia de capacidad de recolección de aguas residuales y  
29 constancia y disponibilidad de conexión a la red eléctrica.

30 Tiene un acuerdo de donación del ente donante y cualquier información adicional que sea  
31 necesaria para confirmar la viabilidad técnica de la eventual construcción de un proyecto  
32 de vivienda.

- 1 Se presentó información complementaria como listado de beneficiarios del proyecto,  
2 esquema de posibles anteproyectos de los edificios a construir y la eventual distribución  
3 espacial en el terreno.
- 4 Como les digo, este es el terreno a segregar de la propiedad completa y ahí ya tenemos  
5 inclusive el acomodo de los edificios en lo que va a ser esa segregación o en lo que va a  
6 ser el proyecto como tal.
- 7 Como les digo, eso ya es más que un anteproyecto, aquí el Consorcio nos vino, nos  
8 presentó prácticamente un diseño preliminar ya bastante adelantado, ellos nada más están  
9 esperando el banderazo verde que va a haber de donación para continuar ya con los  
10 estudios finales para hacer el diseño completo del proyecto.
- 11 Ahora aquí está vez que me adelanté, este es el proyecto como les digo, aquí está Sagrada  
12 Familia o por aquí podemos ver la catedral, entonces estamos hablando de que el proyecto  
13 va a ser prácticamente a 1300 metros, perfectamente se puede ir caminando al centro de  
14 San José.
- 15 **Director Rojas Jiménez:** Don Walter puede poner la anterior. De ahí ese diseño del sitio.  
16 Ahí hay 12 torres, o sea 24.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** Son unidades entre sí.
- 18 **Sr. Oreamuno Pérez:** Es que son dúplex y eso tiene una torre. Nosotros también, en  
19 principio, como no nos han dicho, yo conté 12 y después explicaron que no que eran 6  
20 porque son dos torres unidas por una escalera, pero para ellos es una sola torre.
- 21 **Director Rojas Jiménez:** Esas dos serían uno.
- 22 **Sra. Salas Rodríguez:** Aja son como gemelitas por eso yo decía que eran como...
- 23 **Sr. Muñoz Caravaca:** A diferencia de Cristal, que más bien que se ve como un solo edificio,  
24 pero son dos, aquí es una sola estructura. Eso es un solo edificio, porque aquí comparten  
25 escalera se comparten escaleras.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿O sea, en cada una de estas cositas hay dos apartamentos?
- 27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Cuatro.
- 28 **Directora Barrantes Castagnaro:** Seis, porque dice seis torres de cuatro pisos con cuatro  
29 apartamentos por piso.
- 30 **Sr. Oreamuno Pérez:** No ocho.
- 31 **Director Carazo Castro:** Son 16 total.
- 32 **Sr. Oreamuno Pérez:** Son 4 de un lado y cuatro al otro y son cuatro pisos.
- 33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí.
- 34 **Sr. Oreamuno Pérez:** Lo que tienen ellos que dicen que van a hacer.

- 
- 1 **Director Carazo Castro:** Dieciséis por seis.
- 2 **Director Alvarado Herrera:** Y los uno son las escaleras externas debe ser.
- 3 **Director Rojas Jiménez:** Cuatro por piso.
- 4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuál es la entidad autorizada?
- 6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mucap es la entidad autorizada.
- 7 Bueno, aquí está lo que comentaba don Luis Alfredo, acerca de los dos estudios de suelos
- 8 que se hizo uno pensando en que iba a ser un proyecto horizontal y el otro donde ya se
- 9 hizo un estudio más profundo con respecto a la posibilidad de edificios, un poquito de
- 10 fotografías de lo que es el terreno actual, donde se desea desarrollar y por acá tenemos lo
- 11 que es parte del precario Gracias a Dios como están ellos viviendo actualmente.
- 12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón tengo una...
- 13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Adelante, doña Lina.
- 14 **Directora Barrantes Castegnaro:** Tengo una pregunta. ¿El precario está situado en este
- 15 mismo terreno?
- 16 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, a la par, no está invadido el terreno. No, está atrás. Es que el
- 17 precario está en las orillas del río María Aguilar.
- 18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, entonces el terreno en el que está el precario,
- 19 ¿pasaría a ser un parque?
- 20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto.
- 21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ese es el que pasaría a ser el parque.
- 22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exactamente, todo esto se estaría eliminando para colocar a las
- 23 familias en este terreno.
- 24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perfecto, esa era la duda.
- 25 **Director Rojas Jiménez:** Las familias siguen viviendo en el precario hasta que ya se pasen.
- 26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.
- 27 **Sra. Masís Calderón:** No es un terreno invadido. Don Luis Alfredo.
- 28 **Sr. Oreamuno Pérez:** El terreno no está invadido.
- 29 **Director Rojas Jiménez:** De hecho, está cercado por la Muni...
- 30 **Sr. Oreamuno Pérez:** Una parte, no toda.
- 31 **Director Presidente:** Walter 192 familias. ¿Y cuántas personas?
- 32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Póngale un promedio de 4 por familia, 800 personas.
- 33 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ellos han cuidado el terreno, imagínese.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Entonces, como les decía, estas son fotos del precario. Como  
2 ustedes pueden ver es una situación fuerte que tenemos que ver de qué manera logramos  
3 darles solución a estas personas.

4 Entonces la recomendación por parte de esta Dirección es una vez analizada esta  
5 información, se acoge parcialmente la recomendación, parcialmente por los ajustes de no  
6 aceptar los condicionamientos que ya hablamos para la aceptación de la donación de la  
7 finca a segregar, ubicada en el Barrio Sagrada Familia, San Sebastián, San José, siempre  
8 y cuando la Municipalidad de San José deje sin efecto los siguientes condicionantes.  
9 Entonces ahí ponemos los tres, pero como les digo el último no es que no estamos  
10 aceptando Consorcio, tal vez es que no me expliqué bien. Si lo aceptamos, nada más que  
11 procedamos con nuestros lineamientos.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Condicionamientos es lo que no se acepta

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exactamente así es.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

15 **Director Presidente:** José y don Marcos.

16 **Director Rojas Jiménez:** Sí, no, yo rápidamente nada más, a mí me llamó mucho la  
17 atención del informe y, bueno, ustedes ahora lo hablaron algo del estudio de suelos, que el  
18 terreno en su momento fue un botadero, un relleno sanitario y la recomendación de  
19 fundación son mediante lotes, eso pues sí sabemos que son bastante caros y es algo que  
20 va a encarecer el proyecto y que si es de mucho cuidado que dentro de los diseños, cuando  
21 se vaya a formular este proyecto, que se tome en cuenta que está esa condición, porque  
22 incluso en el informe decía que era de 0 a 12.75 metros de profundidad para la capa de  
23 relleno, o sea 12 metros de relleno.

24 Ahí que está, que no se puede, que no es un terreno apto para construir, entonces hay que  
25 hacer pilotes bastante profundos y es algo que se tiene que tomar en cuenta, que no vaya  
26 a encarecer demasíadísimo el proyecto, porque si no es daño, más bien, si es peligroso,  
27 ustedes saben que el cimiento es fundamental en una construcción.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Totalmente. Ahí don José Rodolfo, vieras que sí, nosotros hicimos  
29 esa consulta al Consorcio cuando ellos vinieron a presentarlo acá, inclusive ellos dijeron si  
30 en el terreno con la topografía actual son 12 metros, pero ellos obviamente van a hacer  
31 terracedos porque ustedes vieron ahí las fotografías, el terreno tiene una pendiente,  
32 entonces con los terracedos ellos creen que esa profundidad va a mejorar mucho, inclusive  
33 ellos creen que los pilotes no es la alternativa que van a hacer tal vez cimentaciones de  
34 placas aisladas o losas flotantes que no va a ser tan caro como hacer pilotes.

---

1 Entonces ellos ya lo tienen considerado más adelante.

2 **Director Presidente:** Don Marcos.

3 **Director Carazo Campos:** Gracias don Marlon.

4 No, en la misma línea de José, me preocupa un poco ese tema porque yo también estoy  
5 con eso ¿por qué?, porque aquí han venido proyectos como Eco Potrerillos, que salió  
6 carísimo, porque después hubo que hacer cosas diferentes, que laguna de retardo y lo  
7 demás, y hay otros proyectos que tienen problemas ahorita, que también fueron donaciones  
8 municipales, que lo vamos a ver en su momento y que después dicen es muy caro y  
9 nosotros lo recibimos.

10 Entonces a mí, cuando vienen esto y viene pilotes de 12 metros y ahora sustitución y para  
11 losa flotantes hay que sustituir.

12 Nos va a pasar como en otros proyectos que tenemos ya aquí metidos, a mí sí me gustaría  
13 tener claro por dónde vamos a ir, porque para que después no nos anden diciendo ah, no,  
14 es que el terreno salió muy caro, entonces ahora la vivienda sale muy cara, pidámosle todos  
15 los estudios que tengamos que hacer. ¿Por qué?, porque ahí viene la disponibilidad de  
16 agua dice que tenemos que darle 300 metros de tubería de 300 milímetros para conectarnos  
17 a un ramal, 300 metros de tubería, eso no es tan fácil, romper calles y un montón de cosas.  
18 ¿Cuánto va a costar eso? Y aquí han venido proyectos con 190 metros de tubería y hemos  
19 pegado el brinco y hemos dicho que no financiamos eso.

20 Yo quisiera que tuviéramos claro todo este tipo de cosas porque traerlos aquí, muy bonito  
21 y todo y cuando ya tienen el proyecto sale y no salió carísimo y todo mundo se opone  
22 porque ya ahora que la casa sale muy cara y yo estoy claro el proyecto y hemos dicho  
23 desde hace rato si quieren proyectos céntricos y lugares céntricos va a costar caro y más  
24 con terrenos que no tienen la capacidad soportante, no tienen las condiciones o haya que  
25 hacer taludes o haya que hacer muros, porque mentiras que vamos a encontrar terrenos  
26 en todo lado, planos o con topografía regular para no tener que hacer obras de  
27 infraestructura.

28 Entonces yo sí quiero que quede claro, compañeros, que aceptemos este terreno y que  
29 cuando vengan ese tipo de cosas acá no empecemos a dispararnos nosotros mismos en  
30 las piernas, porque aquí vienen con proyectos después y la misma Administración y  
31 nosotros mismos nos disparamos después de que recibimos un terreno, después de que  
32 vienen criterios aquí técnicos y dicen que lo recibamos, que es apto para recibirlo y cuando  
33 viene el proyecto ya nadie se acuerda de que todos dijimos sí.

1 A mí me gustaría que quedemos bien claros todos de que el terreno es apto, de que cuanto  
2 nos va a costar eso o aproximados los números no mienten para que después no tengamos  
3 problema alguno. Y que va a asumir la muni y que no asume.

4 Porque nos pasa después del y hay que hacer en la calle y todo el frente de la calle pública  
5 y reparaciones y todo lo demás.

6 A mí me gustaría tener muchos criterios como estos, claros para definir, porque don Walter  
7 dice no van a definir después losa flotante y ese después ¿qué va a ser? ¿cuánto va a  
8 costar? yo solo lo digo para que estemos claros que cualquier costo adicional a lo que hoy  
9 tenemos en día es una cimentación de un edificio va a costar, va a costar porque el terreno  
10 no es apto con la capacidad soportante hoy y técnicamente lo estamos, lo sabemos con un  
11 informe que hay.

12 Nada más para que quedemos claro en ese sentido, para cuando venga el proyecto no  
13 tengamos esas nubes negras y nebulosas que a veces aparecen aquí cuando ya el proyecto  
14 viene para aprobación. Muchas gracias.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, quería preguntar Walter si el condominio la empresa  
16 Sogotica que tenía adelantados planos ya entiendo yo, ellos ya manejan costos  
17 aproximados, dados del terreno, etcétera, porque si me gustaría, a la luz de lo que estamos  
18 conversando, el tipo de suelo y todo, saber qué costos estamos hablando. ¿De cuánto  
19 estamos hablando por solución en este lugar? Sí.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** De lo que me acuerdo doña Eloísa que, a nivel de números, en eso  
21 sí tengo buena memoria, don Sergio Tijerino, me dijo que el costo cuando vino a presentar  
22 aquí andaba entre 33 y 36 millones por soluciones. Máxime, que él ya ha estado  
23 construyendo ahí, construyó al frente lo que es el Proyecto Almendares, entonces ya  
24 maneja, una tabla de costos ahí inclusive metiéndole ese factor de seguridad con respecto  
25 a lo que va a ser las fundaciones

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí se conoce el terreno obviamente.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sería bueno...

29 **Director Carazo Campos:** Y con lote regalado.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Sí, pero 33 dijiste?

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** 33, 36 millones.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Y cuánto nos costaba aquel que financiamos, que era una  
33 asociación, el terreno de una asociación ¿Las Trojas es? 37, 34.

34 **Director Alvarado Herrera:** Treinta y uno cuatro millones promedio.

- 
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Treinta y dos digamos.
- 2 **Director Alvarado Herrera:** Treinta y uno, coma cuatro.
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Promedio.
- 4 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Este nos va a costar un poquito más?
- 5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Un poquito más comparado con Cristal, Cristal ahorita nos costó 38
- 6 punto algo.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuánto?
- 8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Cristal que acabamos de aprobar, 38 punto algo que es igual Torres
- 9 y como me decía ahorita Mariela que es el costo por unidad de lo que era el terreno eran 2
- 10 millones y resto.
- 11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, pero en Cristal compramos terreno.
- 12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Si el terreno cuesta 2 millones y resto por unidad habitacional, por
- 13 levantarlos en torre vertical, entonces el costo del terreno muy bajo, se acuerda que era
- 14 casi un 6%, estos son 2 millones apenas.
- 15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo que lo que me está llamando la atención es que este
- 16 nos va a costar lo mismo que uno que compremos terreno.
- 17 **Sr. Muñoz Caravaca:** 33 a 36.
- 18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo mismo o un poquito más caro.
- 19 **Director Carazo Campos:** No, no sabemos hasta que tengamos diseños.
- 20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo que sí tenemos que tomar en cuenta es que es erradicación
- 22 de un precario.
- 23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Erradicación de un precario.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso es super importante.
- 25 **Director Carazo Campos:** Eso es un gran punto a favor obviamente.
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y no lleva planta.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Y no lleva planta.
- 28 **Director Carazo Campos:** Ojalá que los 36 meses fueran 24 para que por lo menos quede
- 29 listo.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Esta súper céntrico.
- 31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Esta súper céntrico, un terreno de esta área de más de una hectárea
- 32 cerca de la capital, a un kilómetro y medio de la capital, no se encuentra.
- 33 **Director Alvarado Herrera:** Vean, perdón porque han sido recurrente los comentarios y
- 34 quisiera señalar los precios que tienen los condominios verticales.

- 1 Voy a señalar los dos últimos proyectos aprobados y digo los dos últimos 21, es decir,  
2 cuando ya no solo teníamos la problemática del COVID, que aumentó en todo el mundo los  
3 materiales y no teníamos la problemática de Ucrania. Almendares Dos, Hatillo 38 millones.  
4 **Directora Ulibarri Pernús:** No, es Almendares Tres.
- 5 **Director Alvarado Herrera:** No, Almendares Dos. Aprobado en el 2021, 38 millones. Vistas  
6 de Guadalupe. 2021, 35,2, entonces lo recuerdo para que no se generalice, estos son  
7 proyectos aprobados en el 21. Esos son los costos. Gracias.
- 8 **Director Presidente:** Con mucho gusto, bueno entonces pasamos a la votación.
- 9 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy acoger la recomendación de la Administración.  
10 Señalando tres cosas que me parecen importantes.
- 11 La primera, señalar que debido a que se señala por parte de la Administración y Legal, se  
12 está señalando que este proyecto, por el artículo 14, tiene una relación con un constructor  
13 anterior a ser donada por esta Institución, efectivamente, yo voy acoger el que sea  
14 parcialmente, porque al final la Municipalidad tiene que saber que el proceso de maduración  
15 le corresponde precisamente al constructor que ellos reconocen tenía una relación anterior,  
16 es decir, no es una responsabilidad del BANHVI, quiero que así se le señale a la Muni.
- 17 La recomendación que recibe el BANHVI de una maduración aceptada por la Municipalidad,  
18 Por supuesto, de una empresa que tiene un alto expertise en el Sistema y por eso quisiera  
19 señalarlo, por eso estoy acogiendo todas las recomendaciones.
- 20 La segunda es, por supuesto, erradicar un precario en estas condiciones en el área  
21 metropolitana, ojalá tuviéramos a todas las municipalidades preocupadas de este tema, así  
22 que con gran alegría quisiera manifestar que, siendo la erradicación de un precario, por  
23 supuesto que acojo la recomendación.
- 24 Y lo tercero que quisiera señalar y lo he dicho en otras oportunidades, es que este es el tipo  
25 de proyectos de erradicación de precarios que podemos erradicar.
- 26 Pero no podemos erradicar las prioridades que tiene el MIVAH, con respecto a los  
27 asentamientos consolidados, eso es recursos, no lo tenemos.
- 28 Eso es algo que lo discutimos con don Roy cuando presentaron aquí los índices que no me  
29 recuerdo cómo se llamaba, Dagoberto, el de priorización, Walter y Dago, si me recuerdan.  
30 El índice de priorización que tiene el MIVAH, ¿se recuerdan?
- 31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Los Sistemas de Priorización.
- 32 **Director Alvarado Herrera:** Sí, los Sistemas de Priorización. Efectivamente quería señalar  
33 que, para cuando don Marlon o cuando tengamos la reunión con la Ministra hagamos ver  
34 que yo lo señalé ese día en la reunión, cuando me lo presentaron de Junta, solo estuve yo,



1 que esa priorización, este sistema no tiene los recursos don Marlon, pero este tipo de  
2 proyectos sí y quería aprovechar esta votación para señalarlo, así que lo acojo y en firme.  
3 Gracias.

4 **Director Carazo Campos:** Yo lo voy a acoger en firme. Yo solo quisiera, Dagoberto, hemos  
5 venido diciendo que el Sistema, una de las prioridades son la rehabilitación de tugurios y  
6 así está establecido hasta en la ley.

7 Cuando yo escuchaba a don Walter ahora decir que 36 meses no lo íbamos a aceptar, me  
8 pone a pensar, yo diría no, nosotros tenemos que bajar esos 36 meses, nosotros tenemos  
9 que ponernos una meta de lograr que este proyecto estuviera antes de tener una buena  
10 nota, una calificación y decir mire erradicamos un tugurio y con un excelente proyecto en  
11 torres y todo lo demás, ponernos una flor en el ojal.

12 Entonces, no estoy diciendo que lo que Walter dijo está mal, sino que, yo quisiera hacer  
13 conciencia aquí para todos y que todos pongamos ese granito de arena para que estas  
14 cosas al final salgan lo más rápido posible.

15 Ahorita hay un proyecto acá que no me acuerdo el nombre de la erradicación de tugurios,  
16 también en Naranjo.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esperanza.

18 **Director Carazo Campos:** Esperanza, que yo espero que ese proyecto venga pronto acá.  
19 Es un proyecto que va a erradicar un tugurio donde la municipalidad dijo me hago cargo de  
20 la planta de tratamientos, tiene muchos puntos a favor y yo esperaría que ojalá que esas  
21 cosas les demos la prioridad del caso, que debe ser verdad.

22 Y yo sí les pido a Dagoberto y a la Administración que tipos como estos proyectos que  
23 realmente, como ustedes dicen, tienen todos los puntos a favor, se le dé la importancia y la  
24 claridad que realmente merece y que el país merece y que muchas personas están  
25 esperando hace años que lo saquen de un lugar como esos de calidades inhumanas y que  
26 yo creo que nosotros debemos hacer conciencia y darles una prioridad máxima a estos  
27 proyectos.

28 Entonces yo les pediría de favor y don Marlon, que ojalá podamos prontamente tener ese  
29 proyecto de Naranjo y prontamente darle seguimiento a este proyecto Dagoberto que si  
30 erradicamos ese precario en San José, sería de suma importancia para el país y para estas  
31 personas que también tanto lo necesitan.

32 Muchas gracias. Aprobado en firme.

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

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

- 
- 1 **Director Presidente:** Aprobado y en firme.
- 2 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme. Y nada más quisiera recomendarle a la
- 4 Administración que se negocie con la Municipalidad los otros aportes que pueda dar la
- 5 Municipalidad, estoy segurísima que va a estar en disposición de ayudar, eso va a ser un
- 6 terreno público de la Municipalidad. Entonces puede entrar ahí, hacer también trabajos o
- 7 donar materiales, etcétera, eso es posible. Entonces les recomendaría que hagamos esa
- 8 esa gestión y ver si podemos bajar algunos costos y ayudar más. Gracias.
- 9 **Director Presidente:** Gracias. Bueno es que el tema que teníamos era llegar hasta el punto
- 10 11 hoy. Sería trasladarlo por una causa de fuerza mayor Dagoberto.
- 11 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Entonces llegamos hasta aquí?
- 12 **Director Presidente:** Sí, porque yo también tengo que retirarme.
- 13 **Todos:** Buenas noches.
- 14 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 15 **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta]
- 16 \*\*\*\*\*
- 17
- 18 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.
- 19 \*\*\*\*\*
- 20

1  
2  
3 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
4 **JUNTA DIRECTIVA**  
5

6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 42-2023**  
7 **DEL 02 DE OCTUBRE DE 2023**  
8  
9

10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual)  
13 ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema  
14 Financiero Nacional para la Vivienda– la compra del terreno, el desarrollo de las obras de  
15 infraestructura y la construcción de 168 soluciones habitacionales en el proyecto  
16 habitacional Condominio Cristal, ubicado en el distrito San Nicolás del cantón y provincia  
17 de Cartago, dando solución habitacional a 168 familias que habitan en condición de extrema  
18 necesidad.

19  
20 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DF-DT-IN-0260-2023, BANHVI-DF-DT-  
21 IN-0261-2023 y BANHVI-DF-DT-ME-0178-2023, el Departamento Técnico de la Dirección  
22 FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual y  
23 con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados,  
24 ese Departamento concluye que los costos de las obras a construir son adecuados para las  
25 características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa  
26 mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto a la verificación del Formulario S-  
27 001-17, la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de las  
28 especificaciones técnicas y normas vigentes, el control sobre el desarrollo de las obras  
29 constructivas, la capacitación a las familias beneficiarias, así como la retención del monto  
30 correspondiente a un 1% de honorarios profesionales, hasta que se modifique la tabla de  
31 áreas los planos antes el CFIA, por cuanto existe una diferencia en el área de la finca  
32 indicada en planos del proyecto.  
33

1 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0802-2023, del 13 de setiembre de 2023  
2 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0929-2023, del  
3 28 de setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más  
4 relevantes de la solicitud presentada por Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a  
5 ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se  
6 recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

7  
8 **Cuarto:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han  
9 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la  
10 Administración, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe  
11 BANHVI-DF-OF-0802-2023, valorando –según lo ha documentado la Administración– que  
12 se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad  
13 todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la  
14 Vivienda.

15  
16 **Por tanto, se acuerda:**

17 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
18 Vivienda, el financiamiento requerido para la compra del terreno, el desarrollo de obras de  
19 infraestructura y la construcción de 168 soluciones habitacionales en el proyecto habitacional  
20 Condominio Cristal, ubicado en el distrito San Nicolás del cantón y provincia de Cartago,  
21 dando solución habitacional a 168 familias que habitan en condición de extrema necesidad.  
22 Lo anterior, actuando el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como  
23 entidad autorizada, y desarrollado por la empresa Consultoría Mar Azul S.A., cédula jurídica  
24 3-101-332999, por un monto total de **¢6.685.342.377,03** (seis mil seiscientos ochenta y cinco  
25 millones trescientos cuarenta y dos mil trescientos setenta y siete colones con 03/100),  
26 según el siguiente detalle:

27 a) Compra de terreno en verde, por un monto total de ¢389.650.745,00.

28 b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de  
29 ¢1.446.195.182,20.

30 c) Construcción de 168 soluciones habitacionales, para un total de ¢4.559.845.983,70.

31 d) Fiscalización y kilometraje de las obras de infraestructura, por un monto total de  
32 ¢14.818.552,17. Los gastos de fiscalización de inversiones son liquidables.

33 e) Fiscalización de las viviendas por un monto total de ¢38.644.694,71. Los gastos de  
34 fiscalización de inversiones son liquidables.

1 f) Reserva del 3 % de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano  
2 de obra, para las 168 viviendas y la infraestructura, por un monto total de ¢180.600.000,00  
3 distribuido de la siguiente forma: ¢43.680.000,00 para las obras de infraestructura y  
4 ¢136.920.000,00 para la construcción de 168 viviendas.

5 g) Gastos de formalización de 168 soluciones habitacionales, por un total de  
6 ¢55.587.219,25.

7 h) Los montos indicados ya incluyen el Impuesto de Valor Agregado.

8

9 **2.** El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

10 **2.1 Entidad autorizada:** Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

11 **2.2 Constructor:** Consultoría Mar Azul S.A., cédula jurídica 3-101-332999, bajo el modelo  
12 contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la  
13 entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para  
14 la Vivienda.

15 **2.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y  
16 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de  
17 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este  
18 Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

19 **2.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el  
20 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada  
21 deberá aportar una garantía del 6% del total de recursos aplicados al proyecto, sin  
22 considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo  
23 Mutual, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica  
24 Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier  
25 otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero  
26 Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar  
27 el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis  
28 meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma  
29 que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo  
30 prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

31 **2.5 Garantías del constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad  
32 autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las obras de  
33 infraestructura y el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose  
34 también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del

1 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-  
2 2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del  
3 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser  
4 menor al saldo al descubierto de los recursos girados, definido como la diferencia entre el  
5 monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último,  
6 debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

7 **2.6 Plazo:** El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de veintisiete (27) meses  
8 en total, desglosado de la siguiente forma: dieciséis meses para la ejecución y conclusión  
9 de las obras constructivas; cuatro meses para la entrega y segregación de las fincas; cuatro  
10 meses para la formalización de las operaciones; y tres meses para la entrega del cierre  
11 técnico y financiero.

12 El plazo del contrato Entidad Autorizada – Constructor es de dieciséis (16) meses para la  
13 construcción de las obras; cuatro (4) meses para la entrega y segregación de las fincas; y  
14 cuatro (4) meses para la formalización de las operaciones. La vigilancia de las obras  
15 ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas  
16 y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

17 **2.7 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos  
18 con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras, la total formalización de  
19 las 168 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto  
20 individual que se indica en el apartado 3 del presente acuerdo, y la presentación del cierre  
21 técnico y financiero.

22  
23 **3.** Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de  
24 potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono  
25 Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen  
26 que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
Flor Fallas Brenes	3-0214-0232	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Mauren María Jiménez Blanco	3-0358-0501	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74

27

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
Luis Gerardo Pérez Fonseca	3-0301-0321	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Gerardina Alvarado Quirós	3-0262-0008	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Fenia Yanela Rodríguez Solano	7-0164-0738	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Ericka Sandí Sancho	1-1478-0530	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Maureen Patricia Coto Chacón	1-0846-0579	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
María Margarita Campos Madriz	3-0415-0958	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Jessica Milena Granados Brenes (J)	3-0407-0305	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Eddie Alejandro Chacón Palma	3-0385-0474	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Yency Gerardina Arce Quesada	1-0930-0351	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
María Margarita Sanabria Solís	3-0472-0429	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Rosa Emilia Gómez Jirón	155818-644823	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Roberto Sánchez García	3-0207-0860	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Merlyn Andrea Quirós Carranza	3-0373-0187	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Jackeline Villalta Sanabria	1-1097-0464	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Critian Antonio Cerdas Valverde	3-0429-0492	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Cindy de los Angeles Mora Cartín	1-1023-0243	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Marcos Fernández Ramírez	3-0377-0690	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Juan Carlos Aguilera Zarate	1-1522-0542	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Jorge Alberto Picado Fuentes	3-0364-0715	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Yendry Francela Granados Leitón	3-0366-0996	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
José Leonel Torres Quesada	1-0541-0954	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Jorge Alberto Ramírez Aguilera	9-0054-0288	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Ramiro Marín Mora	1-0382-0583	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Daily Mariana Ramírez Ramírez	3-0394-0444	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
Jorge William Moreira Brenes	3-0504-0686	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Karol Yahaira Barrantes Ramírez	3-0384-0709	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Solange Pamela Granados Arce	1-1450-0511	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Ana Iris Miranda Villareal	1-1491-0109	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Carla Lizeth Ramírez Soto	1-0963-0426	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Ginette De Los Angeles Calvo Alvarado	3-0419-0029	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Nancy Margarita Paz Suazo	3-0464-0110	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Migdalia Del Socorro Rojas Barrera	155823-846907	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Yendry Vanessa Jara Fuentes	1-1274-0998	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Ruth María Loria Casasola	3-0297-0619	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
María De Los Angeles López Sandi	1-0386-0431	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Alonso Méndez Molina	3-0146-0920	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Kimberly Vannessa Álvarez Camacho	1-1374-0955	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Karol Lilliana Soto Garita	3-0435-0918	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Paulino Jose Torres Lopez	155826-755835	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Christian Alonso Vindas Rodríguez	1-1186-0934	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Karol Tatiana Sanabria Gomez	3-0441-0332	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Karen Paola Serrano Bonilla	3-0431-0781	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Raúl Rodolfo Ortiz Solano	7-0105-0153	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Vanessa Picado Martínez	1-1199-0371	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Jorge Arturo Rojas Zúñiga	3-0315-0790	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Jordania Patricia Valdelomar	155806-195231	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Juan Carlos Zeledón Martínez	8-0136-0770	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
María Cecilia Sancho Rodríguez	1-0343-0794	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74



Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
Manuel Esteban Vega Rivera	3-0494-0361	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Yahaira Melissa Navarro Calderón	3-0429-0194	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Francisco De Jesús Martínez Moncada	155809-876134	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Diego Alonso Bermúdez Tappin	1-0955-0765	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Yorleny Patricia Solano Ramírez	3-0342-0585	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Marigen Del Rocío Vega Romero	3-0308-0024	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Ana Guiselle Alvarado Sandí	3-0395-0211	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Marcos Antonio Ramírez Durán	3-0478-0594	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Susana Lisbeth Fonseca Umaña	1-1205-0074	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Rebeca María Fonseca Quesada	3-0487-0497	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
María Auxiliadora Gutiérrez Martínez	155824-296704	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
María De Los Angeles Bonilla Otárola	3-0199-0729	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Robert Gerardo Granados Cortes	3-0349-0531	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Roxana Irene Araya Hernández	1-0682-0552	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Cynthia Anchía Cordero	6-0379-0424	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Randall Zamora Villalobos	1-1178-0091	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Roxana Lisbeth Gómez Rivera	3-0415-0560	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Mario Alberto Vargas Matamoros	3-0447-0015	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Katherine Andrea Arguedas Umaña	1-1166-0861	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Alberto Jose Araya Madrigal	3-0407-0171	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Stephany Quirós Calvo	3-0370-0993	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Wendy Magaly Marín Miranda	1-1014-0053	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Idaly Hernández Barrientos	7-0051-1043	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Jorge Enrique Cedeño Salas	1-0313-0952	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
Margarita Alvarado Sandí	3-0380-0834	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Luana Bermúdez Agüero	1-1480-0156	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Arnoldo Esteban Jiménez Mercado	1-1049-0540	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Alexander Martínez Zúñiga	1-1117-0912	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Laura Marcela Navarro Hernández	3-0365-0881	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Rafael Eduardo González Salazar	4-0125-0612	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
José Humberto Calderón Aguilar	3-0296-0742	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
María Isabel Calderon Salazar	3-0297-0802	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Noelia Cristina Cedeño Hernández	3-0476-0734	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Miriam Verónica Hernández Brenes	1-1500-0378	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
William Barrantes Ramírez	3-0300-0990	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Ana María Martínez Villalta	3-0197-0440	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
María Del Milagro Calvo Arroyo	3-0425-0862	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Migdalia Esperanza Martínez Pichardo	8-0126-0905	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Juan Andrés Solano Redondo	3-0379-0304	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Tatiana Andrea Torres Barrantes	3-0431-0257	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Luzmilda Vega Martínez	2-0494-0517	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Isamar Rodríguez Olivera	155814-244009	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Kathya Viviana Fernández Solano	3-0423-0394	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Mariana Milagro Alvarado Redondo	1-1456-0907	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Johan Josué Sánchez Ortega	3-0503-0777	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Jonatan Gerardo Díaz Espinoza	3-0376-0927	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Argentina Pérez Granados	3-0191-0613	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Carlos Alfonso Lacayo Corea	8-0131-0628	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Francini María Aguilar Poveda	3-0465-0096	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
Fray Alberto Bonilla Navarro	1-1621-0511	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Mariela Alejandra Jiménez Vega	1-1138-0562	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Ana Lucía Navarro Romero	3-0370-0151	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Gabriel Esteban Redondo Artavia	3-0451-0330	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Elena Del Socorro Requena Baltodano	1-1695-0119	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Yeilin Graciela Brenes Brenes	7-0188-0984	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Henry Manuel Serrano Rivera	1-0948-0400	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Erick Javier Solano Ramirez	3-0381-0034	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Evelyn Badilla Guzmán	3-0428-0831	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Carlos Alfonso Lacayo Lacayo	8-0131-0827	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
María Elena Flores Navarro	3-0167-0073	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Fernando Jose Casanova Castro	8-0132-0495	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
David Humberto Zúñiga Ramirez	3-0414-0434	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Karla Patricia Hernández Galdamez	1-1394-0020	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Marlon Alberto Montenegro Díaz	1-1341-0017	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Dayana Patricia Solano Aguilar	3-0475-0991	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Deyner Alberto Sanabria Calvo	3-0391-0323	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Jonathan Gerardo Rodríguez Mora	3-0431-0266	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Marcela Castro Duarte	3-0431-0019	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Dora Isabel Villata Quiros	9-0063-0523	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
José Francisco Fernández Rodríguez	3-0215-0655	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
María Isabel Irigoyen	155815-524202	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Elizabeth Molina Rodríguez	3-0168-0339	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Luis Diego Cordero Araya	1-1088-0103	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
María Catalina Vilalta Sanabria	3-0374-0760	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Roger Quiros Marín	3-0379-0833	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Wilson Enrique Rivas Coto	3-0391-0876	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Alexandra Fernandez Alvarado	3-0351-0242	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Aida Luz Martínez Pichardo	155811-773831	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Katherine Mariela Brenes Brenes	3-044-9030	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Tania Gabriela Ramírez Quesada	3-0391-0646	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Brayan Steven Astúa Jimenez	1-1607-0341	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Carlos Alberto Zuñiga Casasola	3-0260-0772	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Noemi Cordoba Morales	3-0157-0106	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Alba Daysi Leiton Madrigal	9-0048-0243	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Carlos Alberto Calderón Alvarez	3-0240-0047	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Yendry Alejandra Quiros Ramirez	3-0388-0295	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Yerlyn Rodriguez Solera	1-0968-0494	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Evelyn Tatiana Monge Araya	3-0436-0598	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Cristina Roxana Serrano Serrano	3-0408-0313	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Cynthia Johanna Quirós Calvo	3-0391-0322	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Marcos Adrián Tencio Leandro	3-0399-0890	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Cynthia Vanessa Fallas Cedeño	1-1322-0735	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Carlos Miguel Monge Salazar	1-1557-0269	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Carmen Roxana Salazar Ramirez	3-0384-0172	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
María Luisa Mora Jiménez	6-0112-988	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Marjorie Mayela Bustos Bustos	1-0470-0772	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Catalina Angelica Espinoza Alvarado	5-0362-0634	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
María Fernanda Gómez Garita	3-0409-0523	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización Infra. y Kilometraje (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsión por Inflación Infra y Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto BFV (€)	Aporte familia (€)
Luis Alberto Torres Solano	3-0369-0671	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Diana Carolina Quiros Delgado	3-0416-0140	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Stephanie Araya Aguilar	3-0472-0938	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Angelica María Pérez Ramirez	8-0137-0674	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Elvis Otiz Oma	6-0200-0604	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Eddy Alexander Lizano Parrales	155811-5555299	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Angie Yahaira Camacho Solano	3-0427-0703	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Deidamia Quesada Barahona	3-0336-0530	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	397.142,45	36.726.579,61	44.126,94
Ana Cecilia Jiménez Vargas	3-0174-0361	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Edwin Martínez Villalta	3-0192-0956	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	243.832,74	42.840.052,22	243.832,74
Deilyn Irery Santana Solano	7-0147-0369	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Cynthia Garos Robles	1-1342-0245	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Leidy Pamela Arley Mora	3-0401-0382	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Catalina Montero Corrales	3-0425-0155	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Jesus Alberto Segura Solano	1-1511-0389	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Leidy Chacón Chacón	3-0405-0224	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82
Nelda Johanna Mora Jiménez	2-0579-0229	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	438.898,93	43.035.118,41	48.766,55
Luis Coto Masís	3-0430-0741	2.508.740,90	9.311.233,34	29.358.270,90	94.162,99	248.811,35	1.075.000,00	341.365,83	42.937.585,31	146.299,64
Maritza Bustos Córdoba	6-0157-0175	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	220.634,69	36.550.071,86	220.634,69
Juan Pablo Ceciliano Méndez	1-1079-0587	2.129.958,44	7.905.375,97	24.925.609,86	82.248,35	211.244,54	1.075.000,00	308.888,57	36.638.325,74	132.380,82

1  
2  
3  
4  
5

4. La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

- 
- 1 **5.** El giro de los recursos a la empresa Constructora-Desarrolladora, queda sujeto a la  
2 constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se  
3 entregarán los inmuebles de folio detallado en el informe BANHVI-DF-DT-IN-0261-2023 del  
4 Departamento Técnico, específicamente en el Cuadro N° 1, en el cual las partes serán:
- 5 a) Fiduciario: Banco Improsa  
6 b) Fideicomitente: Consultoría Mar Azul S.A., cédula jurídica 3-101-332999.  
7 c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.  
8 d) Fideicomisario secundario: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en la  
9 lista aprobada por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la  
10 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar por el Bono Familiar de  
11 Vivienda al momento de la formalización.
- 12 e) Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado, en cuanto a cualquier zona  
13 del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial, será  
14 propiedad exclusiva del BANHVI.  
15
- 16 **6.** Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de  
17 administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor-Desarrollador del  
18 proyecto en mención, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.  
19
- 20 **7.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución  
21 del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el apartado 5 anterior, los  
22 bienes inmuebles se encuentren libres de gravámenes hipotecarios y anotaciones.  
23
- 24 **8.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, comunicarles a los futuros beneficiarios  
25 las disposiciones del artículo 30 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que  
26 permite a los condóminos acordar la extinción del régimen legal. En lo que interesa, esa  
27 norma indica: *"...El régimen establecido en esta ley podrá extinguirse por acuerdo de los*  
28 *condóminos reunidos en asamblea general, mediante votación unánime de los propietarios,*  
29 *siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia,*  
30 *sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes..."*  
31
- 32 **9.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en la escritura de formalización del  
33 Bono Familiar de Vivienda, la siguiente cláusula:  
34

1 *"Cuando el condominio expidiere la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley*  
2 *Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a realizar por la*  
3 *vía del remate, judicial o administrativo, para los efectos de fijar la base del remate se*  
4 *incluirá y agregará en dicha certificación la suma que se adeude por concepto del subsidio.*  
5 *Por consiguiente, en esos casos la base del remate pactada también incluirá el monto del*  
6 *subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá el contador público*  
7 *autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono familiar de vivienda y*  
8 *se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del Banco Hipotecario de la*  
9 *Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que resultare del remate, deberá*  
10 *girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta*  
11 *disposición estará vigente en el tanto también lo estén (para la respectiva finca filial) las*  
12 *limitaciones a la propiedad del artículo ciento sesenta y nueve de la Ley del Sistema*  
13 *Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá notificar al BANHVI*  
14 *para su apersonamiento".*  
15

16 **10.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en el pacto constitutivo de cada  
17 Condominio la siguiente cláusula:

18  
19 *"Cuando el condominio se viere obligado a expedir la certificación a que se refiere el artículo*  
20 *20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a*  
21 *realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, si el condómino propietario de la finca*  
22 *filial hubiera sido beneficiado con el subsidio del bono familiar de vivienda, para los efectos*  
23 *de fijar la base del remate se incluirá y agregará a las sumas que se adeuden, el monto*  
24 *recibido por concepto del mismo. Por consiguiente, la base del remate pactada incluirá*  
25 *también el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá*  
26 *el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono*  
27 *familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del*  
28 *Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que*  
29 *resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de Subsidios*  
30 *para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también lo estén (para la*  
31 *respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo 169 de la Ley del Sistema*  
32 *Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá notificar al BANHVI*  
33 *para su debido apersonamiento. La Asamblea General de Condóminos no podrá variar lo*  
34 *dispuesto en la presente cláusula salvo que cuente con la aprobación previa y expresa de*  
35 *la Junta Directiva del BANHVI. Esto último mientras se encuentre vigente el plazo antes*  
36 *indicado."*  
37

38 **11.** La formalización de los casos a favor de cada beneficiario, se hará al final del  
39 procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos usuales de  
40 formalización.

41  
42 **12.** El monto no financiado por BANHVI por concepto de gastos de formalización, deberá  
43 ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compraventa deberá ser  
44 aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá

1 informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de  
2 formalización, según se detalla en el punto 3 del presente acuerdo.

3  
4 **13.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, analizar a cada núcleo familiar, según lo  
5 indicado en los acuerdos N° 6 de la sesión 40-2011 del 30 de mayo de 2011 y N° 1 de la  
6 sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de BANHVI,  
7 respecto a la “Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono  
8 Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional  
9 para la Vivienda”, publicada en el diario oficial La Gaceta.

10  
11 **14.** Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su  
12 capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto  
13 del crédito, que se deducirá del monto de BFV asignado a cada núcleo familiar. Al respecto,  
14 la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el  
15 expediente individual.

16  
17 **15.** El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada,  
18 la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas  
19 realizadas por el fiscal de inversión.

20  
21 **16.** Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá  
22 velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la  
23 Municipalidad local.

24  
25 **17.** Tanto la entidad autorizada como la empresa constructora, deberán instruir a las familias  
26 sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema  
27 eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales y negras).

28  
29 **18.** Dadas las modificaciones en el presupuesto por los montos de terreno en verde, obras  
30 de infraestructura y viviendas, por el porcentaje a financiar por el BANHVI, la Entidad  
31 Autorizada debe modificar el Formulario S-001-17 con los montos actualizados y remitirlo  
32 al BANHVI.

33



1 **19.** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, cumplir con lo establecido en el acuerdo  
2 de la Junta Directiva del BANHVI, N°11 de la sesión 100-2019 del 16 de diciembre de 2019,  
3 específicamente lo indicado en el Por Tanto N°1, en el cual se indica:

4  
5 *“Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-001-2017, las entidades*  
6 *autorizadas deberán enviar al BANHVI a revisión, los expedientes debidamente*  
7 *calificados con la información socioeconómica completa (incluyendo estudio de*  
8 *trabajo social), en el momento que el proyecto cuente con un avance aproximado*  
9 *a un 70%, ya sea a nivel global o de cada una sus fases constructivas. Esto, con el*  
10 *fin de verificar las familias que cumplen en definitiva para la formalización posterior*  
11 *en cada proyecto.*

12  
13 *En este punto, los expedientes omitirán únicamente estudio de registro y plano de*  
14 *catastro individualizado, pues dichos documentos deberán ser incluidos en cada*  
15 *expediente posteriormente por la entidad autorizada.*

16  
17 *Previo a la emisión de los casos, la entidad autorizada deberá corregir en el Sistema*  
18 *de Vivienda, el número de plano catastro, y asignar el que corresponde a cada*  
19 *propiedad por familia. El BANHVI no volverá a verificar el cumplimiento de los*  
20 *requisitos de cada familia si ya dio por aprobado el expediente en la revisión*  
21 *socioeconómica. Será responsabilidad de la entidad autorizada, asegurarse que*  
22 *previo a la formalización de cada caso, la familia continúe cumpliendo con los*  
23 *requisitos para la formalización de un bono de artículo 59.”*  
24

25 **20.** Deberán atenderse las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico en el  
26 informe BANHVI-DF-DT-IN-0261-2023.

27  
28 **21.** La Entidad Autorizada deberá velar porque no se soliciten recursos adicionales  
29 relacionados con esta actividad, ya sea por omisiones de diseño o aspectos relacionados a  
30 las condiciones del terreno o protección de terrazas, puesto que, según el análisis realizado,  
31 todas esas variables ya fueron contempladas.

32  
33 **22.** El BANHVI no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión de  
34 diseño incluido en los planos y presupuestos, y será responsabilidad del desarrollador, con  
35 cargo a su patrimonio, la ejecución de las obras necesarias para llevar a mejor termino la  
36 ejecución del proyecto.

37  
38 **23.** La entidad autorizada deberá remitir al BANHVI, copia del contrato Entidad Autorizada-  
39 Constructor, el cual deberá tener el Visto Bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y la  
40 Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

41

1 **24.** Deberá atenderse lo recomendado por la Entidad Autorizada, en el informe legal  
2 realizado por el Lic. Oscar Espinoza Sing, del 05 de febrero de 2020, para el proyecto  
3 Condominio Cristal.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 \*\*\*\*\*

6

7 **ACUERDO N°2:**

8 **Considerando:**

9 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0932-2023, del 29 de setiembre de  
10 2023 la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-0877-2023 de la  
11 Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las  
12 solicitudes de Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Coopealianza R.L.,  
13 Coopeservidores R.L., Coopenae, R.L., Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Grupo  
14 Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo y Coopesparta R.L, para financiar  
15 treinta operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema  
16 necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
17 Vivienda.

18

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

25

26 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
27 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en  
28 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en  
29 los términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-0877-2023.

30

31 **Por tanto, se acuerda:**

32 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
33 Vivienda, la emisión de treinta operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por  
34 situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente detalle:

1

<b>Entidad Autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Mora Montero Gilbert Juan del Carmen	601670757	6-195702	Osa	CLC	8.000.000,00	10.920.000,00	55.870,65	558.706,46	19.422.835,81
<b>Entidad Autorizada: Coopealianza R.L.</b>									
Novoa González Alba María	6-0400-0360	2-453521	San Carlos	CLC	6.450.000,00	11.340.000,00	155.159,34	517.197,81	18.152.038,47
Vargas Araya Gerardo	2-0280-0210	2-457893	San Carlos	CLC	7.400.000,00	13.500.000,00	58.645,95	586.459,50	21.427.813,55
Fallas Arce Elisa	5-0115-0026	6-203469	Osa	CLP	No aplica	13.365.000,02	112.970,62	376.568,73	13.628.598,13
<b>Entidad Autorizada: Coopeservidores R.L.</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Cordero Anchia Dinia Liseth	2-0638-0393	2-561771	San Carlos	CLC	4.500.000,00	11.340.000,00	144.907,10	483.023,68	16.178.116,58
Sanabria Reyes Eveling de los Angeles	9-0125-0047	2-570066	Guatuso	CLC	5.000.000,00	13.500.000,00	54.495,45	544.954,50	18.990.459,05
<b>Entidad Autorizada: Coopenae, R.L.</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Lozano Lozano Celia	155803-423724	7-184302	Limón	CLC	5.306.400,00	12.306.000,00	236.613,45	473.226,90	17.849.013,45
<b>Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Montiel Montiel Jessica Vanessa	6-0338-0038	6-218111	Golfito	CLC	5.150.000,00	13.500.000,00	51.591,21	515.912,12	19.114.320,91
Murillo López Katherine María	2-0804-0389	7-149038	Pococí	CLC	7.500.000,00	11.760.000,00	157.827,38	526.091,25	19.628.263,88
Arias Fallas María Guadalupe	7-0246-0495	1-711026	Acosta	CLC	8.000.000,00	10.920.000,00	180.000,00	600.000,00	19.340.000,00
Romero Picado Ivania María	3-0393-0678	1-714471	Dota	CLC	8.000.000,00	10.920.000,00	180.000,00	600.000,00	19.340.000,00
Sandí Madrigal Hillary Nazareth	1-1782-0947	1-720200	Aserri	CLC	6.500.000,00	11.340.000,00	50.000,00	500.000,00	18.290.000,00
Díaz Aguilar Wilmer Javier	155832-564608	2-568565	San Carlos	CLC	7.000.000,00	11.340.000,00	165.927,38	553.091,25	18.727.163,88
Sánchez Rodríguez Raquelita	6-0442-0647	6-197664	Coto Brus	CLC	7.300.000,00	11.340.000,00	46.119,00	461.190,00	19.055.071,00
Hernández Espinoza Rito José	155836-511417	7-180816	Limón	CLC	8.250.000,00	13.500.000,00	52.609,13	526.091,25	22.223.482,13

Barboza Díaz Marlene Rebeca	1-1364- 0108	1- 694788	Acosta	CLC	8.000.000,00	10.920.000,00	147.615,00	492.050,00	19.264.435,00
<b>Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Alvarado Ureña Angélica Johanna	1-1516- 0852	1- 634175	Mora	CLC	9.000.000,00	13.860.945,92	63.136,63	631.366,29	23.429.175,58
Hernández Salas Eladio Enrique	7-0046- 0499	7- 171919	Pococí	CLC	3.350.000,00	12.720.000,00	266.542,59	533.085,18	16.336.542,59
Garita Granados María Fernanda	7-0243- 0178	7- 159268	Pococí	CLC	6.000.000,00	12.175.913,40	60.310,95	603.109,53	18.718.711,98
Barboza Sánchez Yessica María	3-0456- 0312	3- 258599	Jiménez	CLC	6.435.000,00	13.092.720,87	63.426,09	634.260,89	20.098.555,67
León Mesén Yensy	6-0378- 0272	6- 235418	Puerto Jiménez	CLC	5.500.000,00	12.960.000,00	188.000,00	554.180,00	18.826.180,00
Pérez Romero Karla Vanessa	2-0716- 0158	2- 320744	Guatuso	CLC	5.370.000,00	12.306.000,00	36.532,17	365.321,68	18.004.789,51
Baltodano Zúñiga Lidia María	7-0238- 0550	7- 175760	Pococí	CLC	3.925.000,00	12.306.000,00	56.955,88	569.558,82	16.743.602,94
Alpizar Mora Denia María	6-0418- 0521	6- 219289	Golfito	CLC	6.000.000,00	11.340.000,00	40.592,94	405.929,36	17.705.336,42
Alvarado Chavarría Yesenia María	9-0097- 0031	4- 257938	Sarapiquí	CLC	5.500.000,00	12.306.000,00	35.664,16	356.641,58	18.126.977,42
Carvajal Rodríguez Rosa María	2-0307- 0402	2- 589649	San Carlos	CLP	No aplica	14.704.351,47	150.900,00	503.000,00	15.056.451,47
<b>Entidad Autorizada: Coopesparta, R.L.</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Paniagua Zúñiga Elga Jazmine	5-0389- 0836	6- 251610	Puntarenas	CLC	5.750.000,00	11.340.000,00	125.140,79	417.135,97	17.381.995,18
Jiménez Rojas Miguel Ángel	5-0141- 1428	5- 116789	Santa Cruz	CLP	No aplica	13.500.000,00	70.984,35	236.614,50	13.665.630,15
Contreras Ortiz Rubielá	8-0123- 0319	6- 122327	Esparza	CVE	No aplica	14.100.000,00	26.921,19	269.211,88	14.342.290,69
Guido Arce Tania	1-1604- 0093	6- 250287	Puntarenas	CLC	6.000.000,00	11.340.000,00	41.883,10	418.830,97	17.716.947,87
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CLP: Construcción en lote propio					CVE: Compra de vivienda existente				

1

2) En los casos que incluyan la construcción de la vivienda, será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27.

5

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

4  
5 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,  
6 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la  
7 familia beneficiaria.

8  
9 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo  
10 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones  
11 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

12 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

13 \*\*\*\*\*

14  
15 **ACUERDO N°3:**

16 **Considerando:**

17 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual),  
18 ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema  
19 Financiero Nacional para la Vivienda, la compra del terreno, el desarrollo de las obras de  
20 infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Eco Potrerillos,  
21 ubicado en el distrito Concepción del cantón San Rafael, provincia de Heredia, dando  
22 solución habitacional a 52 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

23  
24 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0258-2023 y BANHVI-DT-ME-  
25 0176-2023, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente  
26 dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual, y con base en la documentación  
27 presentada por esa entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye  
28 que los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas  
29 y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, estableciendo  
30 algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la vigencia de los permisos de  
31 construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el pago del mantenimiento y  
32 la seguridad de la planta de tratamiento de aguas residuales, la capacitación a las familias  
33 sobre el uso de las viviendas, y el giro de los recursos correspondientes a costos directos  
34 e indirectos.

1

2 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0728-2023, del 04 de setiembre de 2023  
3 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0880-2023, del  
4 12 de setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más  
5 relevantes de la solicitud presentada por Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a  
6 ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo  
7 las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

8

9 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a  
10 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación  
11 de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe de la Dirección  
12 FOSUVI, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la  
13 razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y  
14 trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

15

16 **Por tanto, se acuerda:**

17 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
18 Vivienda, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de  
19 infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Eco Potrerillos,  
20 ubicado en el distrito Concepción del cantón San Rafael, provincia de Heredia, dando  
21 solución habitacional a 52 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo  
22 anterior, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de  
23 Ahorro y Préstamo y, desarrolladora del proyecto, la Compañía Inmobiliaria S y N S.A.,  
24 cédula jurídica 3-101-070990, por un monto total de **¢1.967.745.394,42** (mil novecientos  
25 sesenta y siete millones setecientos cuarenta y cinco mil trescientos noventa y cuatro  
26 colones con 42/100), según el siguiente detalle:

27 a) Compra de terreno en verde: ¢170.394.850,00.

28 b) Construcción de las obras de infraestructura: ¢1.038.557.320,39 (incluye IVA al 13%).

29 c) Fiscalización infraestructura por un monto de ¢8.250.145,63 (Incluye IVA al 13%)

30 d) Construcción de 52 viviendas: ¢729.772.653,06 (incluye IVA al 13%).

31 e) Fiscalización de viviendas: ¢5.700.111,77 (incluye IVA al 13%).

32 f) Kilometraje: ¢590.000,00.

33 g) Gastos de formalización de las soluciones habitacionales: ¢14.480.313,56.

34

- 1 2. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de  
 2 potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono  
 3 Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen  
 4 que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:  
 5

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (€)	Monto de infraestructura (€)	Fiscalización urbanización (IVA incluido) (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (€)	Gastos de Formalización (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familia (€)
Gerardo Bogantes Porras	4-0114-0958	2.596.253,50	15.824.175,89	125.704,91	14.318.914,47	104.465,76	8.989,65	375.236,11	262.665,28	33.115.464,55	112.570,83
Jennifer Bogantes Venegas	1-1141-0188	2.596.253,50	15.824.175,89	125.704,91	14.318.914,47	104.465,76	8.989,65	375.236,11	337.712,50	33.190.511,77	37.523,61
María del Pilar Rodríguez Arce	8-0079-0521	3.108.671,95	18.947.368,49	150.515,09	13.704.096,27	107.970,94	10.763,92	391.952,66	274.366,86	36.153.238,43	117.585,80
Martha Alicia Cruz Blandón	155808-622314	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	273.328,75	35.909.707,96	117.140,89
Jessica Oviedo Morales	4-0174-0721	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	273.328,75	35.909.707,96	117.140,89
Andrea María Chaves González	4-0201-0166	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	273.328,75	35.909.707,96	117.140,89
Elsa María Ulate Bolaños	4-0125-0444	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	351.422,67	35.987.801,89	39.046,96
Vanessa Torres Hernández	4-0181-0652	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	273.328,75	35.909.707,96	117.140,89
Luis Alejandro Chavarria Chavarria	9-0072-0054	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	195.234,82	35.831.614,04	195.234,82
Jeannette Sánchez Acosta	4-0181-0961	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	273.328,75	35.909.707,96	117.140,89
Esmeralda Montero Matamoros	4-0204-0234	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	351.422,67	35.987.801,89	39.046,96
Christian Vargas Suárez	155842-343520	3.108.671,95	18.947.368,49	150.515,09	13.704.096,27	107.970,94	10.763,92	391.952,66	274.366,86	36.153.238,43	117.585,80
Marco Vinicio Jiménez Sánchez	4-0135-0086	3.108.671,95	18.947.368,49	150.515,09	13.704.096,27	107.970,94	10.763,92	391.952,66	274.366,86	36.153.238,43	117.585,80
Juan Carlos Palma Delgado	2-0522-0768	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	275.382,50	36.396.746,43	118.021,07
Andrea Hernandez Hernández	4-0183-0193	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	196.701,79	36.318.065,71	196.701,79
Yamileth Vanessa Garro Córdoba	1-1224-0390	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	196.701,79	36.318.065,71	196.701,79
Miriani Blanco Ramírez	4-0184-0190	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	354.063,22	36.475.427,14	39.340,36
Domingo Oswaldo Silva Rojas	155816-081006	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	275.382,50	36.396.746,43	118.021,07
Esperanza Centeno Escobar	155802-484030	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	196.701,79	36.318.065,71	196.701,79
Rafael Ángel Bonilla Badilla	4-0167-0533	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	196.701,79	36.318.065,71	196.701,79
Eugenio José Aguilar Ramírez	4-0165-0044	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	275.382,50	36.396.746,43	118.021,07
Eduardo Esteban González Conejo	1-1219-0498	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	275.382,50	36.396.746,43	118.021,07
Jeannette Cascante Martínez	1-1207-0149	3.142.833,18	19.155.581,34	152.169,10	13.704.096,27	107.970,94	10.882,20	393.403,57	196.701,79	36.318.065,71	196.701,79
David Jesus Blanco Ramírez	4-0192-0113	6.080.698,98	37.061.885,63	294.414,13	15.394.133,85	121.370,19	21.054,70	508.245,84	355.772,09	59.034.915,43	152.473,75
Stephanie Rojas Hernández	4-0220-0595	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	273.328,75	35.909.707,96	117.140,89
Jerlin Sofia Cascante Azofeifa	4-0232-0681	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	195.234,82	35.831.614,04	195.234,82
Carlos Enrique Ramírez Morera	4-0152-0916	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	195.234,82	35.831.614,04	195.234,82

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (€)	Monto de infraestructura (€)	Fiscalización urbanización (IVA incluido) (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (€)	Gastos de Formalización (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familia (€)
Denis Antonio Arce Madriz	4-0217-0719	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	273.328,75	35.909.707,96	117.140,89
Ivannia Santos Carvajal	1-1064-0236	3.791.896,56	23.111.625,31	183.595,33	13.704.096,27	107.970,94	13.129,62	415.945,48	207.972,74	40.936.691,42	207.972,74
Andrea Vega López	1-1213-0553	3.108.671,95	18.947.368,49	150.515,09	13.704.096,27	107.970,94	10.763,92	391.952,66	352.757,39	36.231.628,96	39.195,27
Michael Ramírez Calvo	4-0226-0385	3.586.929,18	21.862.348,26	173.671,26	13.704.096,27	107.970,94	12.419,91	408.826,98	286.178,89	39.559.943,44	122.648,09
Jenny Vargas Esquivel	4-0206-0850	3.586.929,18	21.862.348,26	173.671,26	13.704.096,27	107.970,94	12.419,91	408.826,98	367.944,28	39.641.708,84	40.882,70
Keyna Arce Lobo	4-0185-0328	3.826.057,79	23.319.838,15	185.249,34	13.704.096,27	107.970,94	13.247,90	417.131,89	291.992,33	41.263.203,37	125.139,57
Andrea Virginia González Montero	3-0448-0625	3.860.219,02	23.528.050,99	186.903,35	13.704.096,27	107.970,94	13.366,19	418.318,31	376.486,48	41.590.189,88	41.831,83
Keven Josue Segura Rodríguez	1-1596-0118	5.452.132,35	33.230.769,36	263.980,31	15.394.133,85	121.370,19	18.878,26	486.415,78	437.774,20	54.655.058,20	48.641,58
Olga María Miranda Paniagua	4-0143-0426	4.208.663,57	25.651.821,96	203.774,28	13.704.096,27	107.970,94	14.572,69	430.419,75	301.293,83	43.988.419,25	129.125,93
Jorge Alberto Córdoba Campos	4-0125-0556	4.208.663,57	25.651.821,96	203.774,28	13.704.096,27	107.970,94	14.572,69	430.419,75	215.209,88	43.902.335,30	215.209,88
María Isabel Hernández Mendoza	9-0046-0063	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	16.428.585,03	129.525,99	10.645,63	411.682,37	288.177,66	38.670.600,69	123.504,71
Carmen María Chaves Araya	4-0082-0663	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	16.428.585,03	129.525,99	10.645,63	411.682,37	288.177,66	38.670.600,69	123.504,71
Alcides Arguedas Hernández	4-0106-0614	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	16.428.585,03	129.525,99	10.645,63	411.682,37	288.177,66	38.670.600,69	123.504,71
María Damaris Román Aguilar	4-0144-0389	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	351.422,67	35.987.801,89	39.046,96
Daniela Francini Campos Espinoza	4-0224-0512	3.074.510,72	18.739.155,65	148.861,08	13.704.096,27	107.970,94	10.645,63	390.469,64	195.234,82	35.831.614,04	195.234,82
Marilyn Sánchez García	4-0172-0465	2.322.963,66	14.158.473,16	112.472,82	14.432.493,92	105.361,32	8.043,37	364.393,31	255.075,32	31.282.410,74	109.317,99
Delmy Lastenia Sánchez García	4-0177-0784	2.322.963,66	14.158.473,16	112.472,82	14.432.493,92	105.361,32	8.043,37	364.393,31	182.196,66	31.209.532,08	182.196,66
Mauricio Román Aguilar	4-0126-0604	3.860.219,02	23.528.050,99	186.903,35	13.704.096,27	107.970,94	13.366,19	418.318,31	292.822,82	41.506.526,21	125.495,49
Anny Aguilera Betancur	155820-165506	3.826.057,79	23.319.838,15	185.249,34	15.394.133,85	121.370,19	13.247,90	429.942,38	386.948,14	43.061.596,01	42.994,24
Alejandra Zúñiga Camacho	4-0166-0138	3.586.929,18	21.862.348,26	173.671,26	13.704.096,27	107.970,94	12.419,91	408.826,98	286.178,89	39.559.943,44	122.648,09
Jessica Ligia Rodríguez Pérez	1-1035-0882	3.586.929,18	21.862.348,26	173.671,26	13.704.096,27	107.970,94	12.419,91	408.826,98	286.178,89	39.559.943,44	122.648,09
Hellen Rocío Agüero Villanea	4-0172-0214	3.108.671,95	18.947.368,49	150.515,09	13.704.096,27	107.970,94	10.763,92	391.952,66	352.757,39	36.231.628,96	39.195,27
Giovanni Silva Durán	5-0243-0639	3.791.896,56	23.111.625,31	183.595,33	13.704.096,27	107.970,94	13.129,62	415.945,48	207.972,74	40.936.691,42	207.972,74
Virgilio Antonio Lobo Miranda	4-0109-0478	2.031.909,97	12.384.499,76	98.380,63	14.318.914,47	104.465,76	7.035,58	350.736,62	245.515,63	29.092.341,19	105.220,99
Virgilio Alonso Lobo Arroyo	4-0207-0319	2.031.909,97	12.384.499,76	98.380,63	14.318.914,47	104.465,76	7.035,58	350.736,62	315.662,96	29.162.488,51	35.073,66

1

2

3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

3

**3.1 Entidad autorizada:** Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

4

**3.2 Constructor:** Compañía Inmobiliaria S y N S. A., cédula jurídica 3-101-070990, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

7

8

**3.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y



1 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de  
2 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este  
3 Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

4 **3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el  
5 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada  
6 deberá aportar una garantía del 6% del monto total de los recursos aplicados al proyecto,  
7 sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo  
8 Mutual Alajuela, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa  
9 Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o  
10 cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema  
11 Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin  
12 considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato  
13 más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier  
14 suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título  
15 ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
16 Vivienda.

17 Adicionalmente, la entidad autorizada otorgará una garantía fiduciaria (pagaré) a favor del  
18 BANHVI, por cada tracto de desembolso que reciba en lo sucesivo (totalidad del monto que  
19 le gire el BANHVI) de conformidad con el plan de desembolsos previamente aprobado por  
20 esta institución, teniendo la obligación la entidad autorizada de mantener siempre  
21 garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

22 **3.5 Plazo:** El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de cuarenta  
23 meses y quince días en total, desglosado de la siguiente forma: a) firma del contrato: dos  
24 meses; b) pólizas y permisos de construcción: una semana; c) orden de inicio: ocho días  
25 naturales posteriores al punto b anterior; d) ejecución de obras: doce meses; e) entrega de  
26 obras y segregaciones: cuatro meses; f) formalización: cuatro meses; g) devolución de  
27 garantía: tres meses; h) operación y mantenimiento de la planta de tratamiento: doce  
28 meses; i) cierre técnico y financiero por parte de la entidad: dos meses; y j) cierre técnico y  
29 financiero por parte del BANHVI: dos meses.

30 El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de doce meses para la  
31 construcción de las obras. La vigilancia de las obras ejecutadas deberá realizarse  
32 proporcionalmente a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se  
33 formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

1 Estos plazos cuentan a partir de la orden de inicio otorgada por la entidad autorizada, la  
2 cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la entidad y el  
3 desarrollador.

4 **3.6 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos  
5 con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras, la total formalización de  
6 las 52 operaciones en escritura pública, por el monto individual que se indica en el apartado  
7 2 del presente acuerdo, y la presentación del cierre técnico y financiero.

8  
9 **4.** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo  
10 estrictamente los términos del presente acuerdo, sin poder modificar tales condiciones y  
11 alcances.

12  
13 **5.** La formalización de los casos a favor de cada beneficiario, se hará al final del  
14 procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos usuales de  
15 formalización.

16  
17 **6.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por  
18 los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compraventa deberá ser aportada en partes  
19 iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los  
20 beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según  
21 el detalle indicado en el punto 2 anterior.

22  
23 **7.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, analizar a cada núcleo familiar, según lo  
24 indicado en los acuerdos N° 6 de la sesión 40-2011, del 30 de mayo de 2011, y N° 1 de la  
25 sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de BANHVI,  
26 respecto a la “Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono  
27 Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional  
28 para la Vivienda”, publicada en el diario oficial La Gaceta.

29  
30 **8.** Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su  
31 capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto  
32 del crédito, el cual se deducirá del monto de Bono asignado a cada núcleo familiar. Al  
33 respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada  
34 familia en el expediente individual.

- 1
- 2 **9.** El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada,
- 3 la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas
- 4 realizadas por el fiscal de inversión.
- 5
- 6 **10.** Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificarse que se
- 7 encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la Municipalidad
- 8 local. Además de cumplir debidamente con el procedimiento establecido para el
- 9 desembolso, por parte de la Entidad Autorizada al Constructor/Desarrollador.
- 10
- 11 **11.** Tanto la entidad autorizada como la empresa constructora deberán instruir a las familias
- 12 sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema
- 13 eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales y negras).
- 14
- 15 **12.** Debido a las modificaciones realizadas en el presupuesto, por los montos de terreno en
- 16 verde, obras de infraestructura y viviendas, por el porcentaje a financiar por el BANHVI, la
- 17 entidad autorizada debe modificar el Formulario S-001-17 con los montos actualizados y
- 18 remitirlo al BANHVI.
- 19
- 20 **13.** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada cumplir con lo establecido en el acuerdo
- 21 de la Junta Directiva del BANHVI, N° 11 de la sesión 100-2019 del 16 de diciembre de 2019,
- 22 específicamente lo indicado en el Por Tanto N° 1, en el cual se indica:
- 23 *"Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-001-2017, las entidades*
- 24 *autorizadas deberán enviar al BANHVI a revisión, los expedientes debidamente calificados*
- 25 *con la información socioeconómica completa (incluyendo estudio de trabajado social), en*
- 26 *el momento que el proyecto cuente con un avance aproximado a un 70%, ya sea a nivel*
- 27 *global o de cada una sus fases constructivas. Esto, con el fin de verificar las familias que*
- 28 *cumplen en definitiva para la formalización posterior en cada proyecto.*
- 29 *En este punto, los expedientes omitirán únicamente estudio de registro y plano de catastro*
- 30 *individualizado, pues dichos documentos deberán ser incluidos en cada expediente*
- 31 *posteriormente por la entidad autorizada.*
- 32 *Previo a la emisión de los casos, la entidad autorizada deberá corregir en el Sistema de*
- 33 *Vivienda, el número de plano catastro, y asignar el que corresponde a cada propiedad*
- 34 *por familia. El BANHVI no volverá a verificar el cumplimiento de los requisitos de cada*

1 familia sí ya dio por aprobado el expediente en la revisión socioeconómica. Será  
2 responsabilidad de la entidad autorizada, asegurarse que previo a la formalización de cada  
3 caso, la familia continúe cumpliendo con los requisitos para la formalización de un bono de  
4 artículo 59.”

5  
6 **14.** Deberán acatarse todas las recomendaciones contenidas en los informes BANHVI-DT-  
7 IN-0040-2023, del 22 de febrero de 2023, BANHVI-DT-IN-0040-2023, del 31 de agosto de  
8 2023, ambos del Departamento Técnico del BANHVI; así como en el informe BANHVI-SGO-  
9 OF-0107-2023, de 20 de marzo del 2023, de la Subgerencia de Operaciones.

10  
11 **15.** El BANHVI no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión de  
12 diseño incluido en los planos y presupuestos, y será responsabilidad del desarrollador, con  
13 cargo a su patrimonio, la ejecución de las obras necesarias para llevar a mejor término la  
14 ejecución del proyecto.

15  
16 **16.** La entidad autorizada deberá remitir al BANHVI, copia del contrato Entidad Autorizada  
17 - Constructor, el cual deberá tener el Visto Bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y la  
18 Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

19  
20 **17.** Deberá atenderse lo recomendado por la entidad autorizada en el informe legal  
21 realizado por el Lic. Oscar Espinoza Sing, documento sin oficio, con fecha 14 de setiembre  
22 de 2022, para el proyecto Conjunto Residencial Eco Potrerillos.

23 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

24 \*\*\*\*\*

25  
26 **ACUERDO N°4:**

27 **Considerando:**

28 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0904-2023, del 22 de setiembre de  
29 2023, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el  
30 informe BANHVI-DF-OF-0855-2023 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados  
31 del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica –  
32 Canadá, para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al  
33 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de la  
34 Ley 8627, actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto

1 de Bono Colectivo Juanito Mora II, ubicado en el distrito Barranca del cantón y provincia de  
2 Puntarenas, y aprobado por medio del acuerdo N° 3 de la sesión 30-2019 del 22 de abril  
3 de 2019.

4  
5 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a  
6 favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar una prórroga  
7 al plazo de la fase constructiva por tres meses y tres semanas, una vez firmadas las  
8 adendas contractuales; y financiar actividades adicionales no incluidas en el alcance  
9 original del proyecto, por un monto total de ¢28.086.856,10, con el propósito de cubrir el  
10 costo de mantenimiento y seguridad del proyecto, según el detalle que se consigna en el  
11 informe BANHVI-DF-OF-0855-2023, y conforme lo verificado y avalado por el  
12 Departamento Técnico.

13  
14 **Tercero:** Que esta Junta Directiva, mediante acuerdo N° 2 de la sesión 43-2023, del 28 de  
15 setiembre de 2023 y según las consideraciones que se indican en dicha resolución, resolvió  
16 rechazar la referida recomendación de la Administración, pero adicionalmente se dispuso,  
17 según consta en el acuerdo N° 3 de la citada sesión, girar instrucciones a la Administración  
18 para presentar a este Órgano Colegiado un estudio contractual sobre el financiamiento de  
19 dicho proyecto de Bono Colectivo, con el fin de realizar un análisis más amplio sobre la  
20 solicitud para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar el  
21 mantenimiento y seguridad del proyecto.

22  
23 **Cuarto:** Que conocida y suficientemente discutida la información complementaria  
24 presentada al respecto por parte de la Subgerencia de Operaciones, esta Junta Directiva  
25 estima pertinente acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha  
26 documentado– las actividades a financiar son necesarias para garantizar el adecuado  
27 desarrollo de las obras y además se ha verificado la razonabilidad de los costos propuestos  
28 por la entidad autorizada.

29  
30 **Por tanto, se acuerda:**

31 **1)** Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto  
32 de Bono Colectivo Juanito Mora II, un financiamiento adicional por un monto total de  
33 ¢28.086.856,10 (veintiocho millones ochenta y seis mil ochocientos cincuenta y seis  
34 colones con 10/100), con el fin de cubrir el costo de mantenimiento y seguridad del

1 proyecto, según el detalle que se consigna en el informe BANHVI-DF-OF-0855-2023. Dicho  
2 monto será liquidable.

3  
4 **2)** Autorizar una ampliación de tres meses y tres semanas para la fase constructiva del  
5 citado proyecto, a partir de la fecha de la firma de las adendas contractuales. Los demás  
6 plazos son los establecidos en la aprobación del proyecto; que se verán reprogramados por  
7 el cambio de la fecha de finalización constructiva.

8  
9 **3)** Trasladar los plazos establecidos según contratos, para la etapa de liberación de  
10 garantías y para el cierre técnico y financiero, una vez finalizada la etapa constructiva.

11  
12 **4)** Deberá realizarse un nuevo contrato de administración de recursos, con el plazo y el  
13 monto autorizados en el presente acuerdo.

14  
15 **5)** Derogar el acuerdo N° 2 de la sesión 43-2023, del 28 de setiembre de 2023.

16 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

17 \*\*\*\*\*

18  
19 **ACUERDO N°5:**

20 Instruir a la Administración para que, en un plazo de un mes, presente a esta Junta Directiva  
21 un informe sobre el desarrollo del proyecto de Bono Colectivo Juanito Mora II,  
22 especialmente en lo referido a los plazos de ejecución, los financiamientos adicionales  
23 otorgados y el cumplimiento del contrato de administración de recursos.

24 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

25 \*\*\*\*\*

26  
27 **ACUERDO N°6:**

28 **Considerando:**

29 **Primero:** Que por medio del oficio N° ALCALDÍA-01490-2019, del 13 de junio de 2019, el  
30 Ing. Johnny Araya Monge, Alcalde del Cantón Central de San José, propone a esta Junta  
31 Directiva –conforme lo dispuesto por el Concejo Municipal de ese cantón en el Acuerdo N°  
32 3, Artículo IV, de la Sesión N° 153, celebrada el 02 de abril de 2019–, donar al Fondo de  
33 Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), administrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda  
34 (BANHVI), un inmueble localizado en el barrio Sagrada Familia, distrito San Sebastián, el

1 cual es parte de la finca inscrita al folio real 1-687293-000, que es representada por el plano  
2 de catastro SJ-1990227-2017, y de la cual se plantea segregar y donar un área de 11.580  
3 m<sup>2</sup>, según el plano de catastro SJ-2186703-2020, con el fin de erradicar parcialmente el  
4 asentamiento informal denominado Gracias a Dios, especialmente para dotar de solución  
5 habitacional a las familias que califiquen en extrema necesidad y que cumplan los requisitos  
6 para que esta erradicación sea planteada al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.

7  
8 **Segundo:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0881-2023, del 22 de setiembre de 2023  
9 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0933-2023, del  
10 29 de setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI remite los informes técnicos  
11 correspondientes, concluyendo que el terreno reúne las condiciones necesarias para  
12 desarrollar un proyecto de vivienda y por consiguiente recomienda aceptar la referida  
13 donación, bajo los términos que se indican en el citado documento, así como de  
14 conformidad con lo planteado por el Departamento Técnico en el informe BANHVI-DT-IN-  
15 0263-2023; entre otras cosas, sujeto a que la Municipalidad de San José deje sin efecto las  
16 siguientes tres condiciones que ese municipio estableció para la donación:

17 1.) Que una vez aceptada la donación, se deberá establecer un cronograma para la  
18 maduración del proyecto no mayor a 36 meses.

19 En relación con este condicionamiento, la Dirección FOSUVI señala que “el proceso de  
20 maduración lo ha estado realizando el Consorcio Sogotica- Cercone S.A. en coordinación  
21 con la Asociación de Desarrollo Específico Pro-Vivienda Gracias a Dios de Sagrada Familia  
22 y la venia de la Municipalidad de San José. Por lo tanto, el BANHVI no puede  
23 comprometerse a realizar la maduración del proyecto en los 36 meses solicitados por la  
24 Municipalidad, ya que no hemos tenido el control de la maduración bajo nuestros  
25 procedimientos. En este sentido, corresponde a la Municipalidad solicitar a la Asociación y  
26 el Consorcio Sogotica- Cercone S.A, un detalle de las labores ya ejecutadas y un  
27 cronograma para finalizar con la etapa de maduración del proyecto y remitirle esto al  
28 BANHVI para su revisión y seguimiento en caso de que se concrete la donación. Una vez  
29 que se haya analizado este cronograma, podremos pronunciarnos en relación con la etapa  
30 en la que se encuentra el proyecto y los posibles plazos de ejecución.”

31 2.) Que si en esos 36 meses la Junta Directiva del BANHVI no ha aprobado el proyecto, se  
32 revierta la donación del inmueble hacia la Municipalidad de San José.

33 Sobre el particular, la Dirección FOSUVI hace ver que esta consideración (N° 5 realizada  
34 por la Municipalidad) no será aceptada por el BANHVI y, por lo tanto, “la aprobación del

1 presente informe está sujeta a la condición de que dicha donación será aprobada  
2 únicamente en caso de que la Municipalidad reconsidere su posición en relación con el  
3 condicionante N° 5 establecido en el oficio GPS-GVAH-004-2023 con fecha del 6 de febrero  
4 del presente año.”

5 3.) Que se respeten los derechos surgidos de la relación histórica entre la organización  
6 formal del asentamiento y el desarrollador Consorcio Sogotica-Cercone Sociedad Anónima.  
7 Con respecto a este condicionamiento, la Dirección FOSUVI recomienda “aplicar lo  
8 establecido en el artículo 14 de Opciones de Financiamiento en el Corto y Largo Plazo para  
9 Proyectos de Vivienda,... Por lo anterior, el consocio Consorcio Sogotica- Cercone S.A.,  
10 deberá someterse las verificaciones que realice la Entidad Autorizada que se le asigne  
11 oportunamente el desarrollo del proyecto. En caso de que el Consorcio no califique según  
12 la normativa vigente, esto deberá ser comunicado a la Municipalidad de San José y el  
13 BANHVI procederá a realizar la contratación de una nueva empresa para el desarrollo del  
14 proyecto, mediante los mecanismos de maduración de proyectos propiedad del BANHVI.”

15  
16 **Tercero:** Que el artículo 48 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y  
17 su respectiva reglamentación autorizan al Estado y sus instituciones a llevar a cabo  
18 donaciones, incluso de inmuebles, al Fondo de Subsidios para la Vivienda, con el propósito  
19 de desarrollar proyectos de vivienda.

20  
21 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva considera que la recomendación de la Administración es  
22 razonable y se ajusta a los intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,  
23 motivo por el cual lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es aceptar la  
24 donación del citado inmueble en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI,  
25 y autorizar a la Gerencia General para comparecer en la escritura correspondiente.

26  
27 **Por tanto,** de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley del Sistema  
28 Financiero Nacional para la Vivienda y su respectiva reglamentación, se acuerda:

29  
30 **1.-)** Aceptar la donación al Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), de parte de la  
31 Municipalidad de San José, del inmueble localizado en el barrio Sagrada Familia, distrito  
32 San Sebastián, el cual es parte de la finca inscrita al folio real 1-687293-000, que es  
33 representada por el plano de catastro SJ-1990227-2017, y de la que será segregada y  
34 donada un área de 11.580 m<sup>2</sup>, según el plano de catastro SJ-2186703-2020, con el fin de



1 erradicar parcialmente el asentamiento informal denominado Gracias a Dios, especialmente  
2 para dotar de solución habitacional, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, a las familias  
3 que habitan en situación de extrema necesidad.

4  
5 **2.-)** Esta aceptación queda supeditada al acatamiento de las condiciones y lineamientos  
6 señalados por la Dirección FOSUVI en los informes BANHVI-DF-OF-0881-2023 y BANHVI-  
7 DT-IN-0263-2023, los cuales forman parte integral de la presente resolución.

8  
9 **3.-)** Según lo expuesto por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0881-2023,  
10 deberán considerarse también los siguientes aspectos:

11 a) La donación queda sujeta a que la Municipalidad de San José reconsidere su posición  
12 en relación con el condicionante N° 5 establecido en el oficio GPS-GVAH-004-2023, con  
13 fecha del 6 de febrero de 2023, a saber, que si en el plazo de 36 meses la Junta Directiva  
14 del BANHVI no ha aprobado la ejecución del proyecto, deberá revertirse la donación del  
15 inmueble hacia la Municipalidad de San José.

16 b) Considerando la condición predominante en la finca a donar, en cuanto a la calidad de  
17 los suelos y según las condiciones detectadas en los estudios de suelo, se deja en evidencia  
18 que se van a requerir cimentaciones especiales para los edificios y, por consiguiente,  
19 posterior a la aprobación de la donación del terreno y durante la elaboración del diseño del  
20 proyecto, deberán considerarse pruebas de suelo dentro del terreno en estudio, a efectos  
21 de considerar la mejor alternativa de cimentación para el proyecto de interés social.

22 c) En aras de contrarrestar lo anterior, aspectos que se presume van a tener incidencia  
23 relevante en el costo final de las eventuales soluciones habitacionales, en la etapa de  
24 diseño deberá valorarse la posibilidad de maximizar la cantidad de soluciones  
25 habitacionales, con el propósito de sacar el máximo beneficio a la finca que se está donando  
26 y a los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

27 d) La Municipalidad debe realizar la segregación correspondiente al área específica del  
28 terreno que será segregado de la finca folio real 1-687293-000 y que va a donar al BANHVI.  
29 Lo anterior, sustentado momentáneamente por un plano de agrimensura, el cual deberá ser  
30 catastrado una vez que se concrete la aceptación de la donación y previo a su formalización.

31 e) Dado que la maduración (prefactibilidad) del proyecto, en este momento se encuentra en  
32 manos de la empresa Consorcio Sogotica-Cercone S.A. –con el aval de la Municipalidad  
33 de San José y de la Asociación de Desarrollo Específico Pro-vivienda Gracias a Dios de  
34 Sagrada Familia San José–, corresponde a la Municipalidad solicitar a la Asociación y al

- 1 Consorcio Sogotica- Cercone S. A., un detalle de las labores ya ejecutadas y un cronograma  
2 para finalizar con la etapa de maduración del proyecto y remitirle esto al BANHVI para su  
3 revisión y seguimiento, en caso de que se concrete la donación. Una vez que se haya  
4 analizado este cronograma, el BANHVI podrá pronunciarse en relación con la etapa en la  
5 que se encuentra el proyecto y los posibles plazos de ejecución.
- 6 f) El proyecto se podrá tramitar al amparo del artículo 14 del *Reglamento de Opciones de*  
7 *Financiamiento en el Corto y Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con Recursos del*  
8 *Fondo de Subsidio de Vivienda*. Sin embargo, el Consorcio Sogotica- Cercone S. A. deberá  
9 someterse a las verificaciones que realice la Entidad Autorizada que se le asigne  
10 oportunamente el desarrollo del proyecto. En caso de que el Consorcio no califique según  
11 la normativa vigente, esto deberá ser comunicado a la Municipalidad de San José y el  
12 BANHVI procederá a realizar la contratación de una nueva empresa para el desarrollo del  
13 proyecto, mediante los mecanismos de maduración de proyectos propiedad del BANHVI,  
14 cumpliendo con lo establecido en el "*Procedimiento para la generación e inicio de proyectos*  
15 *de vivienda en terrenos del BANHVI*", aprobado por esta Junta Directiva mediante el  
16 acuerdo N°6 de la sesión 47-2013, del 16 de julio de 2013.
- 17 g) La Municipalidad de San José deberá presentar un listado adicional que contemple el  
18 25% del total de beneficiarios. Esta lista se mantendrá actualizada y servirá como un  
19 registro de posibles sustitutos en caso de que sea necesario realizar cambios a lo largo de  
20 la ejecución del posible proyecto de interés social.
- 21 h) En el desarrollo del proyecto, se deberán considerar las necesidades técnicas del  
22 proyecto en todos los servicios requeridos, a fin de proveer una solución técnica adecuada.
- 23 i) Deberá mantenerse un control exhaustivo de los vencimientos de las capacidades de  
24 servicios públicos suministrados, con el fin de prevenir cualquier inconveniente al momento  
25 de renovarlos. Basándonos en experiencias previas, se ha constatado que la solicitud de  
26 nuevas disposiciones conlleva a necesidades adicionales de financiamiento.
- 27 j) El informe BANHVI-DF-OF-0881-2023 de la Dirección FOSUVI no corresponde a un  
28 análisis de una solicitud de financiamiento, por lo tanto, no se analizan presupuestos, planos  
29 constructivos, especificaciones y demás requisitos que son propios de las solicitudes de  
30 financiamiento.
- 31 k) Solicitar a la Municipalidad que se comprometa a supervisar y garantizar la demolición  
32 de todas las construcciones informales que pueda haber en el terreno antes de formalizar  
33 la donación. Esta acción es esencial para garantizar que el terreno esté libre de ocupantes

1 no autorizados y esté listo para ser utilizado según lo estipulado, toda vez que se realice la  
2 aprobación y formalización de un beneficiario.

3

4 **3.-)** Se autoriza al Gerente General para comparecer en la escritura correspondiente y para  
5 que una vez realizado el traspaso se asigne una entidad autorizada para que inicie la  
6 tramitación del proyecto.

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 \*\*\*\*\*

9

10