

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 45-2023**

5 **DEL 04 DE OCTUBRE DE 2023**

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

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con cuatro minutos, en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Lina Rosa
10 Barrantes Castegnaro, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Mariana Grillo
11 Espinoza, José Rodolfo Rojas Jiménez y Eloísa Ulibarri Pernús.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
14 Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; Mauricio González Zumbado,
15 funcionario de la Auditoría Interna; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal;
16 Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco,
17 Secretario de Junta Directiva.

18
19 Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Director; Gustavo Flores
20 Oviedo, Auditor Interno; y Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones.

21 *****

22
23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24
25 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

26 1º. Recurso de apelación en contra de la resolución de las 12:00 horas del 30 de mayo de
27 2023, de la Gerencia General, interpuesto por la señora Gretta Moraga Guzmán,
28 representante Legal de la empresa Edificios Casas y Carreteras S.A.

29 2º. Aprobación final del Reglamento para la implementación de la Ley 10.214 – Ley de
30 Vivienda Comunitaria.

31 3º. Informe de Evaluación Presupuestaria de Ingresos y Egresos, correspondiente al
32 primer semestre de 2023, e Informe sobre el grado de cumplimiento del Plan Operativo
33 Institucional 2023, al 30 de junio de 2023. (Oficios BANHVI-GG-OF-0767-2023 y
34 BANHVI-GG-IN07-0023-2023)

- 1 4°. Informe trimestral de avance del Plan de Acción de la Auditoría Externa de Tecnologías
2 de Información, al 31 de julio de 2023. (Oficio BANHVI-GG-OF-0825-2023).
- 3 5°. Propuesta de ajuste de las tasas de interés de los programas de crédito en colones del
4 FONAVI. (Oficio BANHVI-GG-OF-0911-2023)
- 5 6°. Criterio sobre el proyecto de ley “Reforma al primer párrafo del artículo 46 y al artículo
6 51 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI,
7 Ley N.º 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas. Ley para resguardar el
8 derecho a la vivienda de las mujeres que sufren violencia de género”, Expediente
9 Legislativo No. 23.604. (Oficio BANHVI-GG-OF-0931-2023)
- 10 7°. Criterio sobre el proyecto de ley “Reforma a varios artículos de la Ley N° 6043, Ley
11 sobre la zona marítimo terrestre y sus reformas, de 2 de marzo de 1977”, Expediente
12 Legislativo No. 23.779. (Oficio BANHVI-GG-OF-0930-2023)
- 13 8°. Propuesta de “Reglamento para la incorporación de la variable social dentro de los
14 servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”. (Oficio BANHVI-
15 GG-OF-0824-2023)

16 *****

17

18 **Director Presidente:** Solo para hacer de su conocimiento que doña Mariana está en forma
19 virtual porque tuvo un tema laboral y, pues, no le dio chance de venir. Entonces está en
20 forma virtual. Y don Marcos con ausencia justificada por un tema personal de fuerza mayor
21 que tuvo el día de ayer, que, pues, le limita venir presencial y tiene que ver unos temas
22 personales ahí. Perfecto, Muchas gracias.

23 *****

24

25 **1° Recurso de apelación en contra de la resolución de las 12:00 horas del 30 de mayo**
26 **de 2023, de la Gerencia General, interpuesto por la señora Gretta Moraga Guzmán,**
27 **representante Legal de la empresa Edificios Casas y Carreteras S.A.**

28

29 **Director Presidente:** Iniciamos entonces con el punto uno el recurso de apelación en
30 contra de la resolución de las 12 horas del 30 de mayo de 2023, de la Gerencia General,
31 interpuesto por la señora Gretta Moraga Guzmán, representante legal de la empresa de
32 Edificios, Casas y Carreteras S.A. En este punto tal vez quisiera someterlo que lo veamos
33 en forma privada. Por lo delicado del tema, pido un receso de un minuto.

34 **Director Alvarado Herrera:** Sí, solo para discutir la metodología.

1 **Sr. López Pacheco:** Permítanme para suspender la grabación.

2 [Receso]

3 **Director Presidente:** Retomamos la sesión. Gracias.

4 Bueno, como indicaba, pongo a su sometimiento que este punto sea en forma privada, le
5 doy la palabra a la señora Ericka para que nos indique las implicaciones que esto tendría.

6 **Sra. Masís Calderón:** Buenas tardes, por ser un recurso de revocatoria y por las
7 implicaciones legales que eventualmente podría tener el conocimiento del tema y la
8 discusión del tema, se recomienda que se vea de manera confidencial en el Órgano
9 Colegiado y se tomen los acuerdos pertinentes.

10 **Director Presidente:** Se somete a su votación

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

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

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

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

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

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

17 [Receso, durante el cual se incorpora y participa en la sesión el Lic. Ronald Hidalgo Cuadra,
18 asesor legal externo de la Junta Directiva]

19 *****

20

21 **2° Aprobación final del Reglamento para la implementación de la Ley 10.214 – Ley de**
22 **Vivienda Comunitaria**

23

24 **Director Presidente:** Bueno, continuamos con el punto dos de la agenda: Aprobación final
25 del Reglamento para la implementación de la Ley 10214, Ley de Vivienda Comunitaria.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto. Nada más para poner en contexto, nada más, ya los
27 miembros de Junta lo conocen, cuando se había aprobado la Ley de Vivienda Comunitaria
28 y se nos había asignado el proceso de reglamentación al BANHVI y a la CONAPAN.

29 Esta Junta Directiva conoció en su oportunidad el Reglamento que preparamos en conjunto
30 con todas las áreas del Banco en participación del CONAPAN se aprobó el Reglamento
31 correspondiente, en principio para que fuera conocido por la Junta Directiva del CONAPAN
32 y recientemente ya la Junta ...

33 **Director Presidente:** Ustedes mandaron una versión y ellos observaciones, ¿verdad?

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Exacto. Ya CONAPAN, digamos, aprobó la versión final y tomó su
2 acuerdo. Básicamente todo lo que nos toca es pues conocerlo y vamos a la publicación.

3 **Director Presidente:** Perfecto.

4 **Sra. Masís Calderón:** Yo creo que Marcela no la conocía. Marcela, es la otra abogada del
5 Departamento Legal, conjuntamente con Marco y yo que estamos ahí para...

6 **Director Presidente:** ¿Cuántos son ustedes?

7 **Sra. Masís Calderón:** Somos tres abogados. Sí, Marcela y Marco. Marcela no había
8 venido, pero, también para que la conozca.

9 **Sra. Alvarado Castro:** Ah, bueno, mucho gusto.

10 Bueno, básicamente, como lo acaba de resumir don Dagoberto, este reglamento obedece
11 a una ley que había salido, que era la Ley 10.214, que básicamente esa ley, lo que decía
12 era la creación de una de un régimen especial de una vivienda comunitaria.

13 Como ustedes ya saben, el Sistema de nosotros, el Sistema Financiero, básicamente las
14 viviendas han sido siempre individuales, entonces para personas adultas mayores, por una
15 trayectoria larga que se había hecho del estudio de qué era lo que estaba pasando con las
16 casas de los adultos mayores, que esto las dejaban muy rápido, que ya después de que se
17 les aprobaba un bono, de repente llegaban aquí las solicitudes para traspasarle a un hijo, a
18 un nieto y todo este montón de irregularidades que nos dimos cuenta y que el Sistema en
19 general se dio cuenta que pasaba con las viviendas de adultos mayores, se creó la
20 necesidad de pensar en un régimen distinto, en un régimen que no fuera titular las viviendas
21 a nombre de cada uno de estos adultos mayores, sino que ellos vivieran en una especie de
22 vivienda comunitaria donde en realidad estas personas pudieran habitar esa vivienda y
23 posteriormente a su fallecimiento o que ya dejaran de ser autovalentes pudiesen pasar a
24 otra persona.

25 Eso es lo que decía básicamente la Ley 10.214, esa ley le dio en un transitorio, le dio la
26 obligación conjunta al BAHNVI con el CONAPAN para que la reglamentará. Lo que
27 básicamente la ley decía era para adultos mayores con estas características, que fueran
28 adultos mayores, es decir, mayores de 65 años, costarricenses o extranjeros con residencia
29 legal en Costa Rica y que se encontraran en condición de vulnerabilidad o estado de
30 indigencia. Esto es por la terminología que se ha estado utilizando; en unos momentos se
31 usa una u otra, entonces dejaron las dos y con necesidad de vivienda.

32 Eso, según la base de datos que definiera el CONAPAN, por eso queríamos explicarle un
33 poquito por qué hemos estado un poco atrasados con este reglamento, porque todo
34 dependía también de la aprobación de ellos.

1 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez ahí, Marce perdón, estamos haciendo como antecedente un
2 poquitito, porque los otros miembros sí lo conocen, pero con respecto a don Marlon, que tal
3 vez no conocía todo el trámite que se ha llevado y efectivamente en algún momento el
4 CONAPAN no tenía Presidenta, la habían sustituido.

5 Entonces, mientras que se hizo el nombramiento y demás, no se podía conocer; la Asesoría
6 Legal no podía remitirlo a conocimiento de la Junta porque no tenía quien lo llevara y
7 posteriormente la Junta no sesiona como acá, ellos sesionan como cada 15 días o cada 22
8 días y por ahí nos estuvimos atrasando un poquito.

9 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, exacto al resto de los miembros de la Junta Directiva se les
10 explicó esto con todo el detalle, y de hecho como ya lo dijo don Dagoberto, ya aquí fue
11 aprobada por parte nuestra, ya fue aprobada, fue que se tuvo que ir a CONAPAN.

12 Bueno, el objeto del reglamento básicamente era regular esa ley, la Ley 10.214 y regular
13 ya ahora sí toda la metodología de cómo se iban a tramitar, porque como les decía, es un
14 bono de alguna manera totalmente nuevo, porque deja de ser un bono individual para pasar
15 a ser comunitario. Entonces teníamos que regularlo todo. Esta vez...

16 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, incluso don Marlon, aquí tenemos que pensar lo siguiente,
17 porque aquí hay que trabajar en un programa nuevo, porque no solamente es un
18 reglamento, sino que el programa ya va a ser diferente, porque se postulan el dueño del
19 terreno, tiene que aportar el terreno, es la asociación de ayuda social, aporta el terreno y
20 nosotros lo que hacemos es construirle y desarrollarle las viviendas dentro del terreno.

21 La metodología, esto no es propietario, hacen un contrato comodato que es de uso más
22 bien, como de la administradora de la vivienda y entonces todo el trámite es diferente.

23 **Director Presidente:** Perfecto. Perdón, ¿cuánto tomaría la actualización de la
24 metodología?

25 **Sra. Masís Calderón:** No sé. Don Dagoberto.

26 **Director Presidente:** La actualización de la metodología para que quede contemplado en
27 las nuevas actualizaciones.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esto es muy rápido, es inmediato don Marlon. No sería problema, en
29 tanto se publique nosotros ya estaríamos en posibilidades de recibir solicitudes.

30 **Director Presidente** Es cuestión de semanas?

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Semanas, sí. Pero esos son documentos que actualiza la
32 Administración, son formularios de requisitos que van en función incluso del reglamento. Ya
33 incluso se están trabajando.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más que una vez que lo aprobemos se publicó va a ser
2 muy importante todo el tema de ubicación, promoción, publicidad y trabajo con no
3 solamente las entidades autorizadas, sino también involucrando a constructores y a las
4 famosas, las famosas Organizaciones de Bienestar Social, que son las que podrían
5 presentar los proyectos. Entonces se necesita, eso es un programa muy interesante, pero
6 aquí hemos tenido otros programas muy interesantes que no han pasado a mucho porque
7 no se hace promoción suficiente ni se involucra a ...

8 **Director Presidente:** Que sea conocimiento y funcional de una vez.

9 **Sra. Masís Calderón:** De hecho, nosotros la Asesoría legal hace como cuatro meses nos
10 reunimos e hicimos un enlace con el Presidente de la Asociación, las que tienen registrado
11 todas las OBS que están inscritas actualmente y en funcionamiento.

12 Tuvimos una reunión con el Presidente, el Secretario y vinieron algunos representantes de
13 otras organizaciones de bienestar social, de no solo de San José, sino de Puntarenas, de
14 Guanacaste y la idea era que en el momento que ya estuviera publicado el reglamento,
15 trabajar en equipo con ellos, tratar de darles una especie de inducción de este reglamento,
16 porque es un poco complicado.

17 De hecho, a nosotros nos costó también un poco al principio implementarlo, si no hubiese
18 sido por la visita que hicimos allá; ahora hay una vivienda comunitaria, no sé si es de
19 conocimiento suyo don Marlon, hay un proyecto de vivienda comunitaria en Quebrada de
20 Ganado, ahí ahora le pusimos nada más muy rápidamente las fotos para que usted los
21 pueda visualizar.

22 Entonces, a raíz de eso, que es el único proyecto que existe actualmente, nosotros
23 tomamos de ahí las ideas y lo planteamos porque sí era de mucho interés del Ministerio de
24 Vivienda en ese momento, que este reglamento saliera y que se implementara, entonces
25 también por eso estamos haciendo, la Asesoría Legal de la institución conjuntamente con
26 algunos compañeros de la Dirección FOSUVI y doña Eloísa, que estuvo con nosotros en
27 esta sesión de trabajo, estuvimos trabajando con las Organizaciones de Bienestar Social,
28 y además, entonces ahora también es como explicarles un poquitito a las entidades
29 autorizadas cómo se va a implementar y ver lo que haya de más para facilitar la ejecución
30 del proyecto.

31 **Sra. Alvarado Castro:** Entonces, bueno, rápidamente, como le decíamos, las
32 problemáticas que encontrábamos en las viviendas individuales de adultos mayores se
33 tratan de solventar de esta manera, facilitándole la permanencia de ellos por ser un entorno
34 comunitario.

1 Ya estas razones de que la persona ya no quería estar más ahí solo ya se van a eliminar,
2 puesto que va a vivir de manera comunitaria, dice lo que es el tema de la autonomía, porque
3 a ellos también, las OBS que trabajen con nosotros van a dar no solamente la vivienda es
4 una solución integral. Ahí se hablaba de tener fisioterapeutas, de tener todo un equipo
5 interdisciplinario ayudando a ellos, entonces es como optimizar más los recursos que se
6 inviertan en estas casas de estos adultos mayores para que realmente su permanencia de
7 ellos sea más prolongada y a las personas que nosotros hayamos escogido como
8 beneficiarios, porque como le decía, en los bonos de antes, veíamos que rápidamente se
9 escogía un adulto mayor y en cuestión de poquito tiempo, ya esa casa no estaba ni siquiera
10 a nombre de ese adulto mayor.

11 Bueno, evitar situaciones de aislamiento, favorecer seguridad y todas estas es como todos
12 los objetivos generales de este reglamento.

13 Este es básicamente como la cronología para que más o menos vea esto desde marzo fue
14 trasladado aquí a la Junta para que lo vieran, se aprobó mediante este acuerdo del 28 de
15 abril, para el 25 de mayo se le trasladó esto a CONAPAN. Aquí hubo un detalle ¿verdad?,
16 que fue que el 31 de mayo, ah bueno, perdón, aquí vio en mayo para que nosotros lo
17 discutiéramos.

18 Se les trasladó la versión final el 31 de mayo, ellos lo aprobaron desde junio, lo que pasa
19 es que no nos habían dicho a nosotros que estaba aprobado hasta agosto y lo que es peor,
20 se les mandó a pedir el acuerdo de la Junta de ellos de aprobación y por toda la situación
21 que explicaba Ericka, que tuviera un cambio de presidencia y todo lo demás fue hasta hace
22 como una semana que ya nos pasaron por fin el acuerdo donde fue aprobado.

23 De todas maneras, igual la Junta estaba desintegrada, igual hubiésemos podido ver el tema,
24 pero el atraso porque como usted podía ver en el transitorio, se nos, se nos exigía que se
25 hiciera un reglamento en un término de seis meses que ya están pasados, pero toda la
26 trayectoria de la problemática de por qué no había podido estar a tiempo y ya estas serían
27 las fotos.

28 Este ajuste se llama la asociación no es de interés social, no fue con dineros del bono, pero
29 de esto nos estamos basando la idea, de una solución comunitaria. Como esta es la idea
30 de lo que se quisiera hacer que otras OBS estuvieran interesadas en intervenir.

31 Entonces, bueno, ellos fueron, los compañeros Ericka y otros compañeros de Asesoría
32 Legal y doña Eloísa fueron y tomaron algunas fotos. Y sí, definitivamente es todo un
33 complejo.

1 **Sra. Masís Calderón:** Sí, aquí, bueno, lo que ellos tienen son siete torres de cuatro
2 apartamentos cada uno, aquí tal vez no se logra ver bien, aquí tiene una torre que lo
3 diferencian por colores lila, papaya y ahí están en cada torre hay cuatro apartamentos, dos
4 abajo, dos arriba en el apartamento tiene una terracita, la salita, desayunador, la cocina, el
5 cuarto muy amplio y el baño sumamente amplio, el cuarto de pilas.

6 Ellos le dan todo equipada a la casa, con todo el mobiliario de muebles de cocina, artefactos
7 eléctricos y demás.

8 Y en las áreas comunes tienen la parte de terapia física que tiene incluso piscina, tiene el
9 área del sistema informático para que ellos vayan a las actividades informáticas, aquí
10 manualidades, el salón de manualidades, estas es la casa por dentro, uno de los
11 apartamentos, que aquí tiene el desayunador, la sala, el baño, ahí está la habitación, el
12 cuarto de pilas.

13 Entonces la idea era, bueno, no tienen ascensores, todo es por rampas y de ahí tomamos
14 que el reglamento contempla que al menos no solamente sea la vivienda, que nosotros
15 financiamos solamente la vivienda porque estaríamos pagando un condominio.

16 Eso es una vivienda comunitaria que tiene que tener una serie de servicios adicionales, al
17 menos terapeuta y demás, porque ellos tienen odontólogo, tienen una oficina de odontología
18 con un convenio de la Universidad de Costa Rica, tienen psicólogo, fisioterapeutas, tienen
19 un área de cultivos, tienen vivero para que los adultos mayores se entretengan, pasen hacer
20 actividades y además tienen el centro diurno, que es donde también a ellos si las familias
21 no pudieran o no tienen los ingresos o no quieren cocinar aquí en su casita, pueden
22 desplazarse a desayunar y almorzar y tomar café en el centro diurno y las demás
23 actividades en la noche y, digamos, ya estaban casi que todas ocupadas.

24 Pero de verdad que es un proyecto muy bonito.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, eso se hizo con recursos de la Junta de Protección
26 Social. Sí, tienen muchos años de existir y están super bien equipados.

27 **Sra. Masís Calderón:** Sí.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Nosotros, en la normativa pusimos que es el equipamiento
29 más...

30 **Sra. Masís Calderón:** Sí, porque obviamente nosotros no podemos quizás financiar todo
31 eso, pero eventualmente, con los otros recursos que ellos tienen o reciben de otras
32 Instituciones, también ellos puedan ir, porque ellos tienen ahí Internet, la lavadora,
33 refrigeradora y todo eso se le dan verdad a la familia y no cobran nada, sencillamente usted
34 tiene que tener nada más, o sea, no pagan alquiler, no pagan nada.

1 Ahora nos decían que lo único que se le estaba pidiendo; como ya no podían pagar lo del
2 internet porque se les iba muy alto, entonces que cada familia lo pagara con sus recursos.
3 Entonces un señor ahí nos comentó que él estaba recogiendo latas, reciclando para
4 venderlas y con eso poder pagarse el internet.

5 Pero entonces, de verdad que uno dice realmente cuando la gente quiere puede y cuando
6 la gente no solamente es un Estado paternalista donde todo se lo demos y efectivamente
7 la gente, aunque sea humildemente, busca medios para poder atender las necesidades y
8 de verdad que es una experiencia muy bonita e igual la señora, la directora de ahí, nos dijo
9 que cuando quisieran podían hacer la presentación y demás y hemos ido como tres veces
10 allá, ya somos casi clientes frecuentes. Doña Eloísa ya no quería venirse.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, como es un centro diurno muy interesante, un salón
12 comedor grandísimo, con comedor y todo ya listo.

13 Esas organizaciones de bienestar social básicamente lo que tienen son centros diurnos.

14 **Sra. Masís Calderón:** Correcto.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo que pasa es que, claro está, se ampliaron a más, a tener
16 también la parte nocturna y ya con gente viviendo ahí. Pero por eso todas esas
17 organizaciones podrían... hay muchas organizaciones o a veces también vi, pero claro,
18 tienen, pero la gente pagando que tienen su apartamento, su casita y todo, pero pagando
19 aquí sería en forma gratuita y además tiene una serie de requisitos las personas para poder
20 ser atendidas en este programa.

21 **Sra. Masís Calderón:** Pero eso sería entonces don Marlon y demás miembros de Junta
22 de, sería prácticamente.

23 **Sra. Alvarado Castro:** Lo que procedería ya para mandarla a publicar. Si ya está aprobado
24 y si ya está aprobado por la CONAPAN en realidad lo que sería es darlo por visto y autorizar
25 la publicación en La Gaceta para que comience a regir.

26 **Sr. López Pacheco:** Ratificar el acuerdo.

27 **Sra. Alvarado Castro:** Ratificar el acuerdo, exacto.

28 **Director Presidente:** Entonces señores, lo dejo a su consideración, entonces, la
29 aprobación final del Reglamento de Implementación de la Ley 10214 para su publicación
30 que corresponda.

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

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

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

34 **Director Presidente:** Aprobado y en firme.

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

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

3 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el

4 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la Sra. Alvarado Castro]

5 *****

6

7 **3° Informe de Evaluación Presupuestaria de Ingresos y Egresos, correspondiente al**
8 **primer semestre de 2023, e Informe sobre el grado de cumplimiento del Plan**
9 **Operativo Institucional 2023, al 30 de junio de 2023**

10

11 **Director Presidente:** Muchas gracias. Procedemos con el punto tres: Informe de
12 Evaluación Presupuestaria de Ingresos y Egresos correspondiente al primer semestre de
13 2023 e Informe sobre el grado de cumplimiento del Plan Operativo Institucional 2023 al 30
14 de junio de 2023. Oficio BANHVI GG-OF-0767-2023 BANHVI y GG-IN07-0023-2023.

15 [Se incorporan a la sesión la licenciada Magaly Longhan Moya, jefe de la Unidad de
16 Planificación Institucional, y el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del
17 Departamento Financiero Contable]

18 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez para comentarle don Marlon, que este informe se remitió a
19 la Contraloría General de la República el 31 de julio, sin embargo, se remitió sin el acuerdo
20 de la Junta Directiva correspondiente, por lo que doña Magaly y don José Pablo Durán nos
21 van a hacer la presentación correspondiente para luego enviar el acuerdo, que fue lo que
22 enviamos nosotros, la nota a la Contraloría General de la República. Muchas gracias.
23 Adelante.

24 **Sr. Pacheco López:** Ya se los voy a compartir.

25 **Sra. Longan Moya:** Bueno, corresponde al proceso de seguimiento y evaluación tanto de
26 la parte de planificación operativa como de la parte del presupuesto.

27 Entonces, se hace el seguimiento, con base en los lineamientos establecidos tanto para la
28 formulación y seguimiento que se apoya en los lineamientos técnicos, metodológicos
29 definidos en el contexto de la Ley 8131 para la Administración Financiera de la República y
30 Presupuestos Públicos y los emitidos por la Contraloría General de la República en las
31 normas técnicas sobre presupuesto Público.

32 Este informe es la ejecución al 30 de junio del 2023, aprobado por la Junta Directiva
33 mediante el acuerdo 4 sesión 52- 2022, del 29 de setiembre del 2022.

1 Resultados generales: Se evalúan 107 indicadores al 30 de junio y con un resultado global
2 del 94.58 de acuerdo a la metodología de evaluación nuestra, pues es una un parámetro
3 de medición de grado excelente.

4 En esta gráfica podemos tener el comportamiento de los cuatro programas presupuestarios.
5 El programa estrategia con un 94.3, programa de negocio 91.98, programa de apoyo 95.45
6 y el programa control y mejora 95. 23.

7 Como resumen de las realizaciones de las principales metas, nosotros tenemos cinco
8 indicadores en el Plan Nacional de Desarrollo.

9 En este cuadro, en realidad es un resumen de los cinco indicadores que están en dos
10 sectores, en el sector Bienestar Trabajo Inclusión Social y el Bienestar Vivienda Hábitat y
11 Territorio.

12 **Director Presidente:** Perdoná, hay un tema de forma que es el Plan Nacional de Desarrollo
13 Inversión Pública.

14 **Sra. Longhan Moya:** Inversión pública. Sí, señor. De acuerdo. El indicador, este es un
15 resumen. Los indicadores de la ejecución al 30 de junio. El número de bonos familiares de
16 vivienda pagados de estrato cero a uno y medio con un cumplimiento en el POI del 50, aquí
17 tal vez la presentación tiene las metas del periodo que están en el Plan Nacional de
18 Desarrollo de la primera columna, las metas BANHVI estimadas, la meta al primer semestre
19 y la del cumplimiento del POI al primer semestre y con respecto al Plan Nacional de
20 Desarrollo, hay rangos diferentes que ya ahorita explico.

21 Luego viene el número de operaciones formalizadas a familias, mujeres jefas de hogar con
22 recursos del FOSUVI, también con una ejecución con respecto al POI del 47.84 de acuerdo
23 a las metas estimadas BANHVI, pero con respecto al Plan Nacional de Desarrollo un 39.48.
24 La cantidad de soluciones de vivienda otorgadas a la población de ingresos medios de
25 estratos del uno y medio al seis, también con una ejecución a nivel del POI de un 34.75 y
26 Plan Nacional de Desarrollo un 28.67.

27 **Director Presidente:** Una preguntita, Dagoberto, ¿cuando se formuló el Plan Nacional de
28 Desarrollo no les dieron las metas? Una meta BANHVI y otra del...¿Ustedes no participaron
29 en la coordinación?

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, participamos.

31 **Sra. Longhan Moya:** Sí participamos, sí señor. Aquí, tal vez es importante hacer esta
32 observación, cuando se estimó el Plan Nacional de Desarrollo, julio del 2022, agosto del
33 2022, se hizo una estimación con un presupuesto estimado de 118 mil millones.

1 Cuando hacemos Plan Operativo, el presupuesto que se estima o que se aprueba para el
2 periodo son 106 mil millones, entonces, además tenemos una partida congelada del
3 Ministerio de Hacienda por 10 mil millones, tenemos en realidad un recorte presupuestario
4 que afecta el presupuesto 2023 de 22 mil millones, un 19% menos.

5 Entonces nosotros BANHVI, cuando se hizo la estimación de bonos a nivel de POI, pues
6 no podíamos hablar de la meta que efectivamente, eso lo dijimos en el en el documento,
7 dijimos exactamente eso que nosotros en el Plan Nacional de Desarrollo hicimos una
8 estimación de los 118 mil millones con base en la estimación que el BANHVI venía este
9 teniendo, la histórica, pero también con un ajuste que se debió hacer porque los valores
10 metas para el 2023 no podían ser inferiores a la línea base establecida del 2021. De
11 acuerdo a toda la metodología que MIDEPLAN estableció.

12 **Director Presidente:** Pero también en el camino se puede ajustar con el tema evaluación
13 de seguimiento.

14 **Sra. Longhan Moya:** Sí señor, aquí nosotros en realidad no hemos ajustado. Bueno, en el
15 primer semestre tampoco se pudo ajustar el Plan Nacional de Desarrollo.

16 No, hemos hecho la solicitud, porque este, pues, se estaba apostando a la gestión, a los
17 recursos y para ver este si para el segundo semestre podía haber una recuperación quizás
18 de las metas. Pero en realidad básicamente es eso para el 2023, y ese es el impacto y eso
19 obviamente afecta las metas bono.

20 Tanto las metas de lo que es estrato del cero al uno y medio, del uno y medio al seis,
21 obviamente las mujeres jefas de hogar y también las operaciones RAM.

22 Igual sucede en el caso del bono colectivo, en realidad es una meta que se evalúa hasta el
23 final del periodo, pero, este, para efectos de ilustración igual, nosotros teníamos una meta
24 de 500 familias y después tuvimos que ajustar la 1100 ¿verdad? Y, bueno, también el tema
25 de los recursos de bono colectivo entiendo que tiene ahí alguna limitación con eso.

26 **Director Presidente:** Adelante.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** En el proceso de establecimiento de las metas del Plan Nacional,
28 nosotros hicimos puntualmente dos observaciones.

29 La primera es que proyectamos, al igual que enviamos a la Contraloría General de la
30 República las metas y los indicadores con base al porcentaje que se debía designar a los
31 porcentajes de vivienda social establecido en la ley 1807, esa fue la primera observación.

32 No obstante, en el proceso de discusión, la posición fue no, vamos a partir con línea base
33 de 2022 y no puede ser menos, esa fue la instrucción precisa.

1 No obstante, nosotros hicimos por escrito las aclaraciones correspondientes, uno puede
2 establecer cualquier meta, pero si no llegan los recursos es imposible cumplir. Esa fue la
3 primera observación que hicimos formalmente.

4 La segunda observación fue con relación a la oportunidad en el giro de recursos, porque ya
5 teníamos algún antecedente de que a veces se aprueba algo y no necesariamente se gira
6 en tiempo, como es el caso de los 10 mil millones y la partida de bono colectivo.

7 Que, por ejemplo, el año pasado el 27 de diciembre, entonces ya el Banco estaba cerrado.
8 Entonces hicimos esas aclaraciones y también conversamos eso, si sobra en la marcha,
9 los indicadores o la condición país o el desembolso, los recursos sufre alguna afectación,
10 entonces hacés los ajustes correspondientes. Incluso hace poco ya Magaly estuvo en
11 conversación con el equipo y la gente que está detrás de esto, justamente para ir de una
12 vez planteando el ajuste a las metas.

13 Pero como señala Magaly, pues, dijimos demos chance unas veces más para ver si
14 logramos recuperar y no y no quitar el pie del acelerador. Por eso no lo hemos ajustado,
15 pero sí lo tenemos. Gracias.

16 **Sra. Longhan Moya:** Bueno, en la presentación, en el detalle, en el informe viene toda la
17 matriz con todos los indicadores, pues aquí también vienen otros indicadores relevantes de
18 los programas de negocio con el FOSUVI sobre los indicadores, sobre la gestión de los
19 presupuestos, la base emisión y los recursos asignados al bono ingresados en el periodo,
20 lo que es el superávit específico en el caso del FONAVI, también el porcentaje del
21 crecimiento patrimonial, el monto de desembolso de crédito a entidades autorizadas, las
22 soluciones generadas también con respecto a las metas establecidas y después las dos
23 metas que tiene el proyecto Optimus, considerando el impacto que a nivel de presupuesto
24 tienen estos dos indicadores.

25 Bueno, en realidad los resultados, considerando un 94.58 para esas 107 metas y
26 considerando esta posible desviación de las metas relevantes de Plan Nacional de
27 Desarrollo y del Programa de Negocios FOSUVI, pero considerando también el giro del flujo
28 del proceso que nosotros apostamos a que ya en el segundo semestre repunte,
29 consideramos que no hay una desviación relevante a nivel general y pues el avance es un
30 avance considerado dentro de los rangos como excelente.

31 Obviamente, estamos dando, la Unidad de Planificación, pues, está dando seguimiento a
32 todas las medidas correctivas, todos los indicadores tienen un análisis causa y efecto,
33 entonces se le da seguimiento a las medidas correctivas que proponen las dependencias,
34 pues sobre todo aquellas desviaciones o aquellas metas con alguna desviación, que

1 nosotros consideramos que hay que tenerle ahí con más lupa, sobre todo aquello que
2 podría no solamente afectar lo que es Plan Nacional de Desarrollo, sino en la parte de todo
3 el marco estratégico institucional, de tal forma asegurar su cumplimiento resultados
4 positivos al cierre del periodo.

5 Básicamente. No sé si tienen alguna consulta adicional.

6 **Sr. Durán Rodríguez:** Gracias. El siguiente punto complemento del informe de evaluación
7 es el informe de ejecución presupuestaria, es un tema importante de aclarar inicialmente,
8 esta información, como explicaba anteriormente, como complemento de la evaluación
9 presupuestaria.

10 Básicamente se sustenta en las normas técnicas de la Contraloría General de la República
11 y que establece la información semestral de evaluación y ejecución.

12 El objetivo es presentar el resultado al 30 de junio como parte del seguimiento, como parte
13 del seguimiento y presenta de acuerdo con la normativa, el comportamiento real de la
14 ejecución de ingresos y egresos.

15 Detalle de partidas y remuneraciones, detalle de la partida de transferencias, identificación
16 de necesidades y ajustes durante el periodo de ejecución presupuestaria y la información
17 de estados financieros al 30 de junio.

18 Este proceso, tal vez para aclararlo, es integrado tanto en el área de planificación por la
19 Unidad de Planificación Institucional como en el proceso presupuestario por el
20 Departamento Financiero Contable.

21 Desde el punto de vista resumido, en términos de la ejecución de los ingresos del
22 presupuesto total de 218.716 al 30 de junio, se ha incorporado presupuestariamente
23 160.543, un elemento fundamental de estos 160 mil millones de ingresos básicamente tiene
24 que referirse al FOSUVI que representa alrededor del 92% del presupuesto de ingresos
25 institucional en virtud del volumen del fondo y que incorpora, como vemos en el cuadro
26 número dos, los principales elementos las transferencias de capital del Ministerio de
27 Trabajo, presupuestariamente por 106.487 que incorporan 10 mil millones adicionales que,
28 como es conocido y se ha señalado incluso previamente, no están siendo asignados para
29 ser desembolsados a la fecha por el Ministerio de Hacienda.

30 De tal forma que, los 48.244.000.000 equivalen al 45% de los ingresos, pero que
31 corresponden a los recursos asignados por FODESAF y que puntualmente ingresan en
32 desembolsos mensuales de 8.041.000.000 aproximadamente, que se han mantenido de
33 manera regular a la fecha.

1 El otro componente fundamental de los ingresos tiene que ver con el superávit específico
2 que corresponde a los saldos al 31 de diciembre debidamente comprometidos a nivel del
3 FOSUVI y a nivel de incorporación de recursos de la Cuenta General, por 4 mil millones de
4 colones aproximadamente para el financiamiento no solo de los desembolsos de casos
5 individuales y proyectos aprobados, sino también para el desarrollo de actividades de
6 inversión de la Cuenta General, principalmente el proyecto Optimus.

7 Y a nivel de egresos, como complemento a la ejecución de ingresos, igualmente se presenta
8 a nivel de las diferentes fuentes de fondos, Cuenta General FOSUVI y FONAVI, donde
9 igualmente el principal componente tiene que ver con los recursos del FOSUVI que se
10 presupuesta una ejecución anual de 201.966.000.000, habiéndose ejecutado a la fecha un
11 72% equivalente a 145 mil millones.

12 Desde el punto de vista de la ejecución semestral, la diferencia entre el 50%, que sería el
13 equivalente al primer semestre y el real de 72%, se debe a que la incorporación de los
14 ingresos al 31 de diciembre.

15 Los recursos de superávit están debidamente comprometidos y desde el punto de vista de
16 las disposiciones de la Contraloría, como ejecución presupuestaria, se considera tanto el
17 desembolso efectivo como el compromiso de los recursos.

18 Estos 97 mil millones de colones que se incorporaron del año anterior para el presente
19 periodo 2023, básicamente se ingresan o se consideran ejecutados desde el 1 de enero
20 porque ya vienen comprometidos, eso explica de manera particular el tema del nivel de
21 ejecución al 30 de junio.

22 El resto de recursos, el resto de desembolsos por aproximadamente por 48 mil millones
23 corresponde a desembolsos efectivos que se han realizado en el periodo.

24 A nivel de detalle vemos en el cuadro número cuatro el principal componente que se refiere
25 a transferencias de capital, los desembolsos del FOSUVI hacia las entidades autorizadas
26 que corresponde nuevamente tanto al desembolso efectivo de recursos como al
27 compromiso, siendo que representa este rubro un 90% del presupuesto total y con un nivel
28 de ejecución del 67%.

29 Un tema importante es de lo que señalaba anteriormente, que como ejecución se considera
30 el desembolso efectivo y el compromiso para desembolso futuro.

31 En términos generales este es el resumen del informe, un informe que, por normativa la
32 Contraloría se presentó al 31 de julio, al mes siguiente de la fecha de corte, incorporando
33 la evaluación del cumplimiento de objetivos y metas del POI y la ejecución presupuestaria,
34 y que en razón de la condición que existía en ese momento del nombramiento de la Junta

1 Directiva como jerarca institucional, requisito establecido por las normas técnicas de
2 aprobación, fue remitido a la Contraloría con la indicación de la condición señalada y de
3 que, una vez integrado el Jerarca, la Junta Directiva, se sometería a conocimiento y
4 aprobación del Jerarca y una vez contando con el acuerdo, se remitiría a la Contraloría para
5 concluir con el proceso normativo que corresponde.

6 Básicamente en función de esa condición, la propuesta de acuerdo que se trae, uno es:
7 Aprobar el Informe de Evaluación y Ejecución Presupuestaria de Ingresos y Egresos e
8 informe del grado de cumplimiento del Plan Operativo 2023, correspondiente al primer
9 semestre de 2023, adjunto a las notas BANHVI GG-OF-0767 2023 y BANHVI GG-OF-IN
10 07023-2023 y dos instruir a la Administración para que remita el presente acuerdo de
11 aprobación a la Contraloría General de la República, como complemento al informe
12 presentado el pasado 31 de julio, con el fin de cumplir con el plazo normativo, señalando
13 además que este órgano colegiado avala el procedimiento seguido por la Administración
14 para el registro del cumplimiento de las metas en el SIP, que es el Sistema de Información
15 de Presupuestos Públicos de la Contraloría y el envío del Informe de evaluación y ejecución
16 presupuestaria de ingresos y gastos, sin contar con el acuerdo de aprobación de la Junta,
17 en virtud de la condición presentada a la fecha límite de envío 31 de julio, por la no
18 integración de este Órgano relacionado con el proceso de nombramiento del representante
19 del Poder Ejecutivo.

20 Cabe señalar que este procedimiento fue conversado en su oportunidad con personal de la
21 Contraloría; tanto este procedimiento como el que se siguió para la presentación del
22 presupuesto extraordinario 1-2023 y el Presupuesto Operativo que todavía durante el
23 proceso de formulación, hace dos semanas, todavía no teníamos claridad si íbamos a
24 contar con la conformación del Jerarca a la fecha límite, en este caso 30 de septiembre,
25 pero afortunadamente en ese caso sí se resolvió.

26 No sé si alguna duda, alguna consulta con mucho gusto.

27 **Director Presidente:** ¿Algún comentario? Yo solo tengo dos comentarios.

28 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí señor.

29 **Director Presidente:** Bueno, el primero como lo vimos y como les decía, les invito a ver la
30 comparecencia del día de ayer, es mantener la ejecución alta, pues lo que se requiere esa
31 Institución y lo quieren los diputados, lo quiere el país, lo quiere el Ejecutivo, es que
32 ejecutemos los recursos que no se queden, y también pues un comentario de que no se
33 quede en proyectos a última hora para diciembre, sino que los trabajemos para que haya
34 tiempo de analizarlos con su debido cuidado y que no corramos a diciembre solo por cumplir

1 la meta de ejecución, sino que haya un análisis profundo como el lunes de la presentación
2 que se dio, que haya todo un enfoque que dé tiempo de analizarlo como les decía, porque
3 al final es eso ejecutar, pero correctamente y no a carreras, porque de nuevo yo creo que
4 esa es la línea que el otro año quieren los señores diputados y el país, ejecución, ojalá al
5 100%. Doña Eloísa.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** No, precisamente yo quería saber o si usted tiene alguna
7 información o cómo estaremos, porque nos faltan 10 mil millones de colones, que no nos
8 han querido este girar y nuestros planes, etcétera, se habían basado en principio en que
9 esos dineros iban a estar y es muy difícil.

10 Ya estamos octubre, si el dinero viene y espero que estemos listos porque habíamos
11 hablado de que si no, metemos bono ordinario, pero si se tiene alguna posición con respecto
12 a eso, se sabe algo.

13 ¿Está usted informado de algo que nos permita a nosotros como entender un poco más?,
14 porque hay que prepararse para utilizar esos 10 mil millones.

15 Nosotros normalmente hemos colocado todos los recursos, como dice Dago, algunos que
16 llegan tardísimo que ya quedan para el año siguiente, que es el bono colectivo.

17 Pero lo que es para subsidio todo siempre lo hemos colocado. ¿Y entonces qué se sabrá
18 de eso? ¿Tenemos algún dato?

19 **Director Presidente:** Yo le puedo decir nada más que el señor Ministro de Hacienda está
20 obviamente enterado de la situación y me dijo que lo iba a revisar. Eso lo hablé yo el viernes,
21 el lunes que estábamos en otro Consejo y me dijo que lo iba a revisar y también obviamente
22 ahora con doña Ángela, también es un tema que lo voy a conversar con don Dago. Pero, sí
23 estamos dándole seguimiento al tema.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, perdón, pero con respecto al tema anterior es que está usted
25 diciendo que el Plan Nacional de Desarrollo se está haciendo bajo ciertos supuestos y
26 sabiendo nosotros que ya ciertas situaciones se han dado, de hecho, como que no ha
27 llegado el presupuesto del año pasado, lo que tiene que llegarnos y esta posibilidad ahora,
28 esperemos que no suceda, pero digamos entonces ¿sí se puede modificar el Plan Nacional
29 de Desarrollo a solicitud de nosotros, por ejemplo? en vista que lo revisaremos obviamente,
30 pero en vista de que podría ser no...

31 **Director Presidente:** Si hay una solicitud, en este caso es BANHVI hay que verlo con el
32 MIVAH, que al final es el Rector que hace el reporte del Plan Nacional de Desarrollo para
33 hacer los ajustes. Entonces tiene que hacerse en 2024.

34 **Sra. Longhan Moya:** Sí, ya...exacto.

-
- 1 **Director Presidente:** Sí, ya en este año ya no se puede, en el 2024 se pueden presentar
2 esos números.
- 3 **Sra. Longhan Moya:** Pero las metas del 2024 claro que sí y eso sí lo tenemos mapeado
4 para... ¿ah?
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Ya estamos cerca, estamos a tres meses del 2024.
- 6 **Sra. Longhan Moya:** Sí, pero estamos esperando al final cuánto va a ser la aprobación
7 final del presupuesto 2024, para ver si hay una afectación en esas metas, las del 2023 ya
8 no las podemos cambiar.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Y con los recortes del año anterior, por ejemplo, ¿no nos vemos
10 afectados todavía?. Vamos a ver, el año anterior no recibimos todo el presupuesto.
- 11 **Sra. Longhan Moya:** Pero para el 2024, en realidad las metas están con base en lo que
12 vimos hace unos días, que es en realidad con el presupuesto que nos asignan.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí.
- 14 **Sra. Longhan Moya:** Que no se ha aprobado, que se va a aprobar en firme hasta
15 noviembre.
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, eso no lo sabemos todavía.
- 17 **Sra. Longhan Moya:** Entonces hasta que sepamos eso queremos hacer el planteamiento
18 porque con base en qué haríamos la solicitud de modificación tiene que ser al final con el
19 presupuesto que ya tengamos.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Con lo que nos aprueban.
- 21 **Sra. Longhan Moya:** Sí señora. Las metas del 2023 ya no las podemos cambiar a nivel del
22 Plan Nacional de Desarrollo de Inversiones Públicas, porque tiene una metodología y
23 entonces en el segundo semestre del año, yo puedo cambiar las metas para el primero del
24 año siguiente ¿así es don Marlon? y en el primer semestre de cada año, las del segundo
25 semestre sí son efectivas, pero el primer semestre no hubo modificaciones al Plan Nacional
26 de Desarrollo, no estaba habilitado el lineamiento todavía.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, pero entonces le estoy entendiendo que para el primer
28 semestre del 2024, si no nos llegan los recursos que estamos esperando.
- 29 **Sra. Longhan Moya:** Tenemos que hacer la solicitud.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces modificamos las metas y solicitamos ...
- 31 **Sra. Longhan Moya:** Exacto...que ver con este año, no de este año, sí 2024, sí señora,
32 claro, estimamos de aquí a noviembre hacer ese concretar el procedimiento.
- 33 **Director Presidente:** Don Guillermo.
- 34 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Marlon.

1 Nosotros habíamos conversado, estando presente doña Wendy, decía ver la necesidad de
2 poder remitir por escrito, luego del informe que presentó la ministra de Planificación en el
3 Consejo de Gobierno.

4 Yo comprendo que esa es la labor de la ministra y lo expresó en base a las metas del Plan,
5 por supuesto no salimos muy bien evaluados, pero nadie explicó por qué y de ahí la
6 necesidad, le hicimos ver a doña Wendy, a don Dagoberto, que se pudiera justificar por
7 escrito y que incluso nos ayude a avanzar en lo que podría ser la modificación en el 24.
8 Pero sí vimos la necesidad, porque hay justificantes.

9 Bueno, doña Wendy ya no se encuentra, usted es el presidente de Junta y yo entonces sí
10 quisiera retomar ese tema en la búsqueda de poder ver lo que se evalúa en el Consejo de
11 Gobierno por parte de la ministra y pudiéramos formular por escrito las observaciones al
12 informe, no, por supuesto para que no se interprete para pelear.

13 La ministra está haciendo su trabajo y me imagino que le preparan los resultados en base
14 al Plan, sino porque creo necesario que efectivamente podamos hacerle ver nuestras
15 observaciones a lo informado, no sé si me expliqué.

16 **Director Presidente:** No, de hecho el lunes tuvimos, no, el viernes perdón y ahora estamos,
17 la Junta está integrada de nuevo, lo que hay que hacer es acelerar el paso, como les decía,
18 en ver si podemos llegar a los números y si no ya están las justificantes del caso de lo que
19 ocurrió. Pero creo que vamos a esa misma línea. Era el primer paso, era integrarnos de
20 nuevo y empezar a ejecutar.

21 **Director Alvarado Herrera:** Ojalá nada más pudiéramos remitirle a la Ministra de
22 Planificación y a quienes ven ese tema en el MIDEPLAN.

23 **Director Presidente:** Sí, sería entonces, ahí sería en el MIVAH y se le envía al Área de
24 Evaluación y Seguimiento que hace esa parte.

25 **Director Alvarado Herrera:** Y pongamos entonces justificar, perdón justificar no, esa no es
26 la palabra, hacer nuestras observaciones a lo informado.

27 **Director Presidente:** Correcto.

28 **Director Alvarado Herrera:** Gracias.

29 **Director Presidente:** Con mucho gusto. Doña Lina.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias. Solo una aclaración, que usted decía que
31 presupuestamos con base en lo aprobado por la Asamblea Legislativa, me imagino que se
32 refiere y si es con base en lo aprobado por la Asamblea Legislativa, puede no ser la realidad,
33 porque el año pasado demostró no ser la realidad, porque lo que la Asamblea Legislativa
34 nos aprobó no fue lo que el ministro de Hacienda decidió que nos iba a dar.

1 Entonces solo era esa aclaración, que no tiene necesariamente que ver con ustedes, que
2 tiene que ver con otro lado, pero lo quería hacer notar.

3 **Director Presidente:** Perfecto. ¿Algún otro comentario? Muchas gracias.

4 Someto a su consideración la recomendación propuesta del punto cuatro.

5 **Director Alvarado Herrera:** Voy a acoger las recomendaciones de la Administración y lo
6 hago en firme.

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

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

9 **Director Presidente:** Aprobado y en firme.

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

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

12 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el

13 **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Durán
14 Rodríguez y Longan Moya]

15 *****

16

17 **4° Informe trimestral de avance del Plan de Acción de la Auditoría Externa de**
18 **Tecnologías de Información, al 31 de julio de 2023**

19

20 **Director Presidente:** Muchas gracias, reiniciamos sesión y ahora vamos con el punto
21 cinco: Propuesta de ajuste de las tasas de interés de los programas de crédito del
22 FONAVI...

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, cuatro.

24 **Director Presidente:** Ay, perdón, disculpen.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** No se preocupe.

26 **Director Presidente:** Involuntario. Punto cuatro: Informe trimestral de avance del Plan de
27 Acción de Auditoría Externa de Tecnologías de Información al 31 de julio del 2023. Oficio
28 BANHVI GG-OF- 0825-2023.

29 [Se incorpora a la sesión el señor Andrés Moya Brizuela, funcionario del Departamento
30 Tecnologías de Información]

31 **Sr. Moya Brizuela:** Bueno, buenas noches señores directores, señoras directoras,
32 compañeros del BANHVI. Mi nombre es Andrés Moya, soy del Departamento de TI y me
33 corresponde darles el informe del plan de acción de acuerdo CONASSIF 05-17.

1 El plan de acción se dio principalmente por la auditoría que se realizó en el 2019, por medio
2 de la SUGEF, el acuerdo fue el 14-17, ahora llamado CONASSIF 05-17.

3 El informe de resultados mostró 286 acciones para subsanar las debilidades que fueron
4 identificadas en dicha auditoría y mediante el oficio SGF- 378 -2010 se le solicitó a la Junta
5 Directiva que le diera seguimiento trimestral.

6 Básicamente tenemos esas 286 acciones, de las cuales el 87% están cumplidas, 13% están
7 pendientes, eso comprende un plan que se inició el 2 de enero del 2020 y que se espera
8 finalizar el 01 de febrero del 2024.

9 Tenemos un avance real del 87% y un avance esperado del 87.66%, teniendo una
10 desviación del 0.66% como se muestra en la gráfica. Como ven, en la mayoría de los
11 entregables o de los informes que se han hecho de forma trimestral, hemos estado por
12 encima del avance esperado.

13 No obstante, los últimos meses, principalmente por la contratación que teníamos con
14 Deloitte, que ellos tuvieron que prescindir, porque el personal especializado se les fue y
15 ahora tenemos otra empresa.

16 Estamos presentando ahora un avance por debajo de lo esperado, pero ya hemos ajustado
17 y, como ven, apenas tenemos 1.62% de desviación, como ven, son 286 tareas, 197
18 cumplidas, a la fecha de corte hemos cumplido diez y los cortes anteriores teníamos 187.
19 Tenemos 67 en ejecución, hemos adelantado 27, tenemos un retraso de 49 y no iniciadas
20 de 22. ¿Cómo comprenden esas desviaciones? bueno, hay un 34.40% de desviación,
21 principalmente por el Departamento Financiero Contable, que su cumplimiento está
22 supeditado a los módulos de costo que tiene el proyecto Optimus, que se espera finalizar
23 el 1° de febrero de 2024.

24 Tenemos unas desviaciones entre un 5% y un 25%, de unas acciones que están asignadas
25 a la Jefatura del Área de Recursos Humanos, que depende principalmente por el estudio
26 de puestos y por el plan de sucesión que no estaba entregado en el momento que hicimos
27 el corte. Un 5% se debe a la coordinación del área de Sistemas de Información, que es
28 principalmente la publicación de la metodología de Desarrollo de Sistemas de Información
29 que se espera tener finalizado el 31 del 10 del 2023.

30 Tenemos una acción de la coordinación de sistemas también, que comprende los planes
31 de acción de los BAI01, BAI02 y BAI03, que son requerimientos, construcción de soluciones
32 y elementos de transición que se esperan tener entregados en el próximo corte, que sería
33 el 31 del 10 del 2023.

1 OTRAS DESVIACIONES, SOBRE TODO DE LA PARTE DEL SOPORTE TÉCNICO, PRINCIPALMENTE POR NORMATIVA
2 QUE ESTABA PENDIENTE EN ESE MOMENTO DE PUBLICAR, PERO YA SE SUBSANARÁ EN EL PRÓXIMO
3 CORTE QUE SERÍA, COMO LES INDIQUÉ, EL 31 DE OCTUBRE DEL 2023.

4 Y LA ÚLTIMA OPCIÓN ES UNA DE LA GERENCIA, QUE ES PRINCIPALMENTE EL MANUAL DE CUMPLIMIENTO
5 NORMATIVO QUE ESTÁ PENDIENTE DE SER APROBADO POR ESTA JUNTA DIRECTIVA, ESPERAMOS ESTAR
6 YA CUMPLIENDO CON ELLA EN EL PRÓXIMO CORTE.

7 LO IMPORTANTE DE ESTO ES QUE USTEDES DEN POR APROBADO ESTE INFORME TRIMESTRAL Y QUE POR
8 ENDE CUMPLAMOS CON LO QUE NOS SOLICITÓ EL ENTE REGULADOR.

9 **Director Presidente:** ¿Alguna pregunta, comentario?

10 **Sr. Moya Brizuela:** ¿Consultas?

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, esas opciones que aparecen atrasadas, 49 acciones. ¿Qué
12 proyectan ustedes con relación a que si ese atraso va a causar un problema en atraso al
13 final en la programación?

14 **Sr. Moya Brizuela:** Esperamos que no, básicamente estamos dependiendo de la nueva
15 empresa que contratamos para asesorarnos, que se llama BlackBee, ellos ya están
16 trabajando con nosotros en diversos procesos y se espera que en este corte ese 0.62% de
17 desviación sea finiquitado.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Veo que en varios, sobre todo en la parte, si no me equivoco
19 contable, hay un atraso relacionado con el programa proyecto Optimus, un porcentaje
20 bastante importante.

21 **Sr. Moya Brizuela:** Con el proyecto Optimus.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Quién nos podrá garantizar a nosotros, la Junta, porque el
23 Optimus tampoco en estos momentos sabemos si tiene algún atraso o no, o cómo está en
24 este momento, pero se supone que estas actividades están programadas de la parte
25 contable se verían resueltas si se cumple el programa Optimus que en este momento existe.

26 **Sr. Moya Brizuela:** Es básicamente un elemento de costeo, la legislación lo que está
27 solicitando es que nosotros representemos mediante un sistema específico de costeo, el
28 retorno de inversión que tiene las inversiones, valga la redundancia, que tenemos en TI,
29 entonces, ese elemento se quiere subsanar en este nuevo sistema. Dependemos
30 principalmente de ese cumplimiento, como ven, el plan está para 1° de febrero de 2024,
31 entonces esperamos que según la entrega que está programada, que es el 2 de enero del
32 2024, eso se subsane con esos módulos que están incorporados al proyecto.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero ese módulo de Optimus que se requiere que estén ya
34 funcionando para resolver estos compromisos ¿estarán listos dentro de la programación

1 actual de Optimus? muestra que estarán listos a tiempo para salir en esa fecha que usted
2 nos está indicando.

3 **Sr. Moya Brizuela:** Según la programación, como le indico, hasta la fecha sigue siendo el
4 2 de enero del 2024, esperamos que sí.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, ¿no piden ninguna reprogramación?

6 **Sr. Moya Brizuela:** Por ahora no.

7 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez para completar lo que Andrés señaló, efectivamente el
8 sistema de costeo de la parte tecnológica que veníamos trabajando con don Marco y
9 efectivamente Optimus va a recoger algunos elementos básicos para poder elaborar ese
10 sistema de costeo.

11 La parte específica del costeo va a quedar como para la segunda fase, entonces eso es
12 importante tomarlo en cuenta porque lo estamos incluyendo dentro del punto específico de
13 presupuestación y programación.

14 Entonces lo estamos preparando también para dar cumplimiento a eso, pero sí veníamos
15 trabajando con don Marco, ahora más bien tenemos que trabajarlo más bien con Andrés.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

17 **Director Presidente:** Sí, de mi parte dentro de la matriz de riesgo, ¿no hay otro elemento
18 que pueda alterar el programa de actividades si se cumplen en enero 24?

19 **Sr. Moya Brizuela:** La desviación es pequeña, a pesar de que el porcentaje es del 0.62%
20 son 49 acciones, acciones que estamos trabajando con los diversos departamentos y
21 responsables de proceso y esperamos, según lo programado, que se cumpla con la fecha
22 final que es el 1° de febrero del 2024.

23 No obstante, por ahora, digamos, en el siguiente corte que es el 31 de octubre, vamos a
24 hacer otra vez la revisión de las tareas que hemos cumplido o que se están trabajando para
25 darles un informe más actualizado al respecto.

26 **Director Presidente:** Si no hay más comentarios, preguntas, ponemos a consideración la
27 recomendación.

28 **Director Alvarado Herrera:** Hay que mandarlo.

29 **Todos:** Hay que mandar el informe.

30 **Sr. Moya Brizuela:** Sí hay que agregarle al informe el acta de la Junta Directiva en la
31 aprobación del Informe del avance.

32 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger en firme la aprobación del informe.

33 Solo que sí quisiera dejar claro que la Institución y esta Junta tienen claro quiénes son los
34 responsables, el primero de Optimus, el responsable es el Gerente General, quien coordina

1 el proceso Optimus dentro de la Administración y el delegado nuestro, quien vela por el
2 Plan de Cumplimiento de Tecnologías de Información es don José Rodolfo Rojas Jiménez,
3 para que no quede, por lo expresado por doña Eloísa, y no quede duda de que esta Junta
4 tiene los mecanismos para lograr que esto se cumpla.

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

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

7 **Director Presidente:** Aprobado y en firme.

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

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

10 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
11 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Moya Brizuela]

12 *****

13
14 **5° Propuesta de ajuste de las tasas de interés de los programas de crédito en colones**
15 **del FONAVI**

16
17 **Director Presidente:** Seguimos con el punto cinco. Propuesta de ajuste de las tasas de
18 interés de los programas de crédito en colones del FONAVI. Oficio. BANHVI GG-OF- 0911-
19 2023.

20 [Se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI]

21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Don Marlon, doña Tricia es la Directora del FONAVI.

22 **Director Presidente:** Doña Patricia.

23 **Sr. Bolaños Sandoval:** No, doña Tricia Hernández, ella nos va a hacer la presentación de
24 la propuesta de ajuste de tasas de interés.

25 **Director Presidente:** Mucho gusto.

26 **Sra. Hernández Brenes:** Mucho gusto.

27 **Director Alvarado Herrera:** Es la directora de FONAVI.

28 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, muy bien, voy a ir empezando.

29 Se trata de una propuesta que estamos realizando para una reducción específicamente en
30 las tasas de interés de los programas de crédito en colones del FONAVI.

31 Estas tasas de interés fueron establecidas según acuerdo de esta Junta Directiva y los
32 niveles en los que se establecieron las tasas de interés en su oportunidad correspondieron
33 a una serie de factores que se analizan para efectos de esa determinación.

1 Particularmente se consideran en la formulación de esas tasas de interés, las condiciones
2 prevalecientes en el mercado financiero, la situación financiera y económica del Banco y
3 las condiciones de fondeo que ha tenido el propio Banco en los últimos periodos.
4 Entonces, una modificación en alguno de esos elementos obviamente da lugar a un cambio
5 en la posibilidad o una posibilidad de ajuste en la tasa de interés de los programas de
6 crédito.
7 En este caso en particular, pues básicamente está relacionado con las condiciones
8 prevalecientes en el mercado financiero que han venido ajustándose en los últimos meses.
9 Para la determinación de la tasa activa consideramos obviamente que el Banco tiene que
10 dar cobertura a sus costos de fondeo, tiene que generar un margen de intermediación que,
11 si bien no es elevado, es moderado, tiene que permitir el crecimiento patrimonial de la
12 entidad y también tiene que ser una tasa de interés que sea competitiva para las entidades
13 autorizadas.
14 Si ponemos la tasa activa muy alta, las entidades autorizadas no nos van a pedir préstamos
15 y si la ponemos muy baja corremos el riesgo de no cubrir nuestros costos o no generar un
16 crecimiento patrimonial apropiado.
17 Los costos de fondeo, por otro lado, en el BANHVI se caracterizan básicamente por
18 corresponder al rendimiento que se le reconoce al inversionista, no hay un costo de encaje
19 mínimo legal.
20 Tenemos una estructura de fondeo que se inclina de manera importante hacia un periodo
21 de un año, el 80% aproximadamente es a un año plazo, justamente para no incrementar
22 demasiado el costo de fondeo si es que alargamos los plazos y un 20% lo mantenemos a
23 un plazo un poco mayor, al menos 24 meses y hasta cinco años para tratar de favorecer el
24 comportamiento de los indicadores de liquidez.
25 Con base en todos estos elementos se consideró a finales del año pasado que el costo de
26 fondeo del Banco iba a estar alrededor, para este año 2023, alrededor de tasa básica más
27 un margen de entre 4.65 y 4.90 y ese margen lo establecimos con base en estas últimas
28 operaciones que se dieron al final del año pasado.
29 Aquí está la información de los meses de junio a diciembre, de las condiciones de captación,
30 esas fueron todas las operaciones de captación que se hicieron en ese periodo por un
31 monto de 28.525.000.000, ahí están los montos, plazos, fechas de emisión, las tasas de
32 interés brutas y la tasa básica que estaba vigente en cada uno de esos momentos y vemos
33 que el margen sobre tasa básica que se tenía en cada uno de esos momentos, en los

1 últimos periodos del año pasado estuvo justamente alrededor de tasa básica más 4.50, 4.65
2 y con base en eso fue que planteamos la propuesta para este año.

3 Resulta que esas condiciones han cambiado, si bien el año pasado estuvo caracterizado,
4 por lo menos hasta el mes de octubre, por incrementos bastante continuos en la tasa de
5 política monetaria hasta llegar al 27 de octubre, por acá, donde se dio el último ajuste en la
6 tasa de política monetaria por parte del Banco Central y alcanzamos este 9% que se
7 mantuvo hasta el mes de marzo de 2023.

8 A partir de ese momento el Banco Central ha empezado a tener holgura, la inflación se ha
9 desacelerado de manera significativa y en ese sentido el Banco Central ha visto espacio
10 para tener una política monetaria menos restrictiva y ha empezado a bajar los niveles de
11 tasa de política monetaria.

12 Detrás de esos ajustes, evidentemente ha venido una disminución en el rendimiento que
13 exigen los inversionistas por las inversiones o las captaciones que hacen, no solo en el
14 Banco, sino a nivel de mercado, y eso lo vemos reflejado en estas gráficas que son como
15 una referencia, aquí presentamos los participantes de mercado que tienen más
16 participación y que más continuamente aparecen en los boletines de bolsa.

17 Por ejemplo, aquí está el Banco Nacional, tenemos información de diciembre a julio y vemos
18 como la tasa bruta que paga el Banco Nacional a 360 días ha pasado de 11.53 a diciembre
19 de 2022 a 7.14 en julio 2023.

20 El margen sobre tasa básica ha pasado de 5.18 a 1.11, entonces sí hay una baja muy
21 considerable, lo mismo en el BAC San José, de 11.53 en enero del 2023 a 7.47 en julio,
22 con un margen de 5.01 en enero y de 1.44 en julio, no todos los meses tienen información,
23 porque no todos los meses todos los intermediarios participan en el mercado.

24 Grupo Mutual también es un ejemplo que aparece bastante constante, en diciembre estaba
25 captando al 11.76, en julio ya está captando al 6.88, es una baja muy sensible y el margen
26 sobre tasa básica aplicable pasó de 5.41 a 0.85.

27 BAC San José, que es uno de los pocos que capta a largo plazo, en este caso son 1.800
28 días o cinco años, tenemos también tres observaciones, pero que son suficientes también
29 para ver la baja de marzo, una tasa del 10.75 a junio, una tasa del 8.71 margen de 4.12 y
30 de 2.43 en los dos extremos del periodo.

31 Entonces, esto mismo se ha aplicado para el Banco, acá lo vemos con un poco más de
32 detalle. Todas nuestras operaciones de captación de enero a julio es el mismo cuadro que
33 vimos al principio, pero ya para este año y vemos como los márgenes justamente iniciaron
34 como esperábamos por encima de 4%, pero ya en las últimas operaciones realizadas en

1 los meses de junio y julio, el margen sobre la tasa básica pasiva ha bajado de manera muy
2 considerable para ubicarse entre el 0.6 y el 0.8%.

3 En función de esos elementos, como decíamos, de la estimación que teníamos, que íbamos
4 a tener un costo de tasa básica más 4.65, casi 5 puntos porcentuales, tenemos una
5 situación muy diferente que lo ubica en tasa básica más 0.6 o 0.8 puntos porcentuales, y
6 esto es lo que hace factible que nosotros ajustemos la tasa de interés de los programas de
7 crédito vigentes para evitar un desincentivo en nuestra demanda de crédito. Si el BANHVI
8 mantiene las tasas así, lo que sucede es que las entidades van a preferir otros préstamos
9 que están ofreciendo otras entidades de segundo o que no son de segundo piso, pero que
10 igual operan en el segundo piso, como el Banco Nacional, el Banco Popular y el Banco de
11 Costa Rica, que les prestan incluso a tasas muy similares a las que les presta el Banco y,
12 por otro lado, también tienen la posibilidad de salir a captar en mejores condiciones que lo
13 que estaría ofreciendo el Banco.

14 Entonces, la propuesta es pasar de las condiciones que están en la primera parte como
15 condición vigente a la condición propuesta, tanto en el programa de crédito de largo plazo
16 como en el programa de corto, las aplicamos de manera equivalente para no generar
17 distorsiones y entonces estaríamos pasando en las entidades que están sujetas a encaje
18 de una tasa básica más 3.50, que es la tasa vigente a tasa básica más 2 y para las entidades
19 no sujetas a encaje de tasa básica más 3.75 a tasa básica más 2.25.

20 Entonces, básicamente con esto estaríamos propiciando el cumplimiento de nuestra meta
21 de colocación; al mes de setiembre llevamos una colocación de 21.690.000.000, que es
22 un 72.3% de la meta anual.

23 Pero como les decía, en caso de que no realicemos este ajuste, la probabilidad de que las
24 operaciones que pensamos desembolsar de aquí al término del año se ejecuten, pues es
25 muy baja, de hecho, una de las operaciones estaba para desembolsarse en el mes de
26 setiembre, un financiamiento que ya está aprobado a favor de COOCIQUE se le iba a hacer
27 un desembolso por 2.500.000.000, pero la entidad lo dejó en espera en función de la
28 condición de tasa y mandó una solicitud de revisión.

29 Entonces, justamente esto atiende no solo a COOCIQUE sino a lo que ya sabemos que
30 está sucediendo en el mercado, pero que se evidencia claramente con esa gestión que
31 hace una de las entidades, que ya teníamos, digamos, programada para desembolsar en
32 el mes de setiembre y que ha decidido reprogramar hasta que no haya un ajuste en las
33 condiciones.

1 En general, esta estrategia no genera ajustes en lo que son las estructuras de activos y
2 pasivos, de manera que no hay cambios significativos y en materia del margen de
3 intermediación, como nuestros costos también se están ajustando, no hay afectación, el
4 margen de intermediación proyectado hasta el 2024 se mantiene en niveles entre el 1.34 y
5 el 2.20%, que son los niveles que históricamente maneja este Banco y por tanto no
6 tendríamos una afectación desde ese punto de vista a nivel de nuestros indicadores, ni de
7 liquidez, ni de rentabilidad y por supuesto, en las otras áreas tampoco hay afectación.
8 Básicamente esa es presentación y la propuesta, entonces es la autorización o la
9 aprobación del ajuste de las tasas de interés a lo que les mencionaba.

10 En el programa de crédito de largo plazo pasar a una tasa de interés corriente de tasa
11 básica más 2 para las entidades que están sujetas a encaje y tasa básica más dos 2.25 en
12 las que no están sujetas a encaje, misma condición para el programa de crédito en colones
13 de corto plazo.

14 **Director Presidente:** ¿Algún comentario? Doña Eloísa.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más quería volver a ver cuál es la diferencia que está
16 sucediendo de hoy en día, cuando presentaste el cuadro.

17 **Sra. Hernández Brenes:** Ahí.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Que van bajando y bajando la intermediación.

19 **Sra. Hernández:** Ese. Sí.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** En este momento está en punto cincuenta, punto setenta y
21 nueve.

22 **Sra. Hernández Brenes:** En punto setenta y nueve esta la del mes de junio y punto sesenta
23 la del mes de julio.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sobre tasa básica pasiva.

25 **Sra. Hernández Brenes:** Sobre tasa básica pasiva.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Estamos hablando de dos para nosotros.

27 **Sra. Hernández Brenes:** Así es, sí.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y no tendríamos entonces una competencia porque estamos
29 hablando que ellos están prestando a menos tasa?

30 **Sra. Hernández Brenes:** Ellos están prestando una tasa similar, pero igual los plazos no
31 son tan largos. Entonces ahí el Banco siempre tiene una ventaja en tasa básica más 2 y el
32 2.25 es el que históricamente, digamos, las entidades ven con buenos ojos al plazo que
33 nosotros les estamos ofreciendo.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, por el plazo sí, porque por porcentaje parecía que no.

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Don Marlon un comentario, de hecho, Tricia y yo hemos estado
2 visitando a las entidades financieras y uno de los señalamientos que nos hacen es que la
3 tasa de interés que tenemos no es la del mercado, entonces esto nos ayudó también a que
4 presentemos esta propuesta, la presentación.

5 **Director Presidente:** Bueno, voy a explicar porque pensaría que no bajar tanto en 1.50 o
6 1.25. Bueno, ahorita estamos en ... pero esto no significa que las condiciones al final de
7 año no vayan a aumentar la inflación.

8 También hay situaciones en el exterior que no pueden alterar toda la estabilidad que
9 tenemos aquí internamente, es ahí, en Europa también, incluso en Asia, que podrían alterar
10 un poco también el costo de las materias primas y aumentar inflación.

11 De ahí que el Banco Central ha sido muy cauto en no bajar, no hacer fuertes ajustes a la
12 baja de la tasa, sino mantenerse un poquito cauto a lo que puede pasar.

13 Yo lo que indicaba es que si en lugar de 1.5, que sería un porcentaje de 1.25, pero todavía
14 no sé si todavía, no sé si es competitivo ajustarlo a 0.25, porque me parece que todavía
15 para darnos, sin que sea platero, pero al final pues yo creo que con ese 0.25 podríamos
16 tener ahí un margen para... Igual yo estoy de acuerdo, hay que bajarlo, pero no en 1.50,
17 sino sobre 1.25 para tener un margen de maniobra. Don Guillermo.

18 **Director Alvarado Herrera:** Quisiera hacer un par de comentarios.

19 Lo primero don Marlon, y la captación nuestra, al fin y al cabo, no es una captación que
20 pudiéramos definirla en competitiva, porque si uno se pone a pensar que estas entidades
21 podrían captar en el mercado sin tener que pagar la intermediación financiera del Banco,
22 qué es tal vez lo más importante de la intermediación nuestra, que es a largo plazo y eso
23 hace entonces que las entidades nos busquen.

24 Entonces, quisiera decirle que no es por tasa, sino por el largo plazo. Lo que hemos tratado
25 de ver es, efectivamente, cobrar el costo operativo que nos lleva esa intermediación de
26 largo plazo y de ahí digamos que hemos estado tratando de que esos márgenes estén ahí
27 contemplados, ¿verdad doña Tricia?

28 Entonces esa es la primera observación, ojalá pudiéramos ser competitivos en la tasa de
29 interés, nosotros logramos impactar en el mercado de colocación con tasa de interés
30 subsidiada, cuando en el programa de ingresos medios logramos readecuar la cartera de
31 crédito que teníamos con las entidades, eso provocó que si nosotros reconvertíamos a la
32 baja la tasa de interés, como muy claramente usted lo señala, lo podíamos hacer sin dejar
33 de ganar, porque teníamos que hacer prevalecer el valor del dinero, y pudimos ir a una tasa
34 subsidiada que junto al bono dio excelentes resultados.

1 Espero que algún día, dentro de esa lista enorme que tenemos ahí de pendientes, podamos
2 ver los resultados de ingresos medios, para que usted vea lo que fue ese efecto y lo que ha
3 sido posteriormente con los recortes, después de un crecimiento enorme, creo que 2.500
4 bonos en el 2020, usted empezó a ver la caída absoluta de nuestra producción en ingresos
5 medios.

6 Ahora tenemos un proyecto de ley en corriente legislativa que nos permitirá sí ir a recursos
7 externos que tal vez podamos captarlos a menor tasa, eso tal vez sí nos serviría para
8 prestárselo a las entidades a una menor tasa.

9 Esa consideración sí la podríamos ver por ahí, pero contestando a la pregunta y haciendo
10 estas dos observaciones, lo que nunca hemos querido es ir más abajo del costo operativo
11 de esa intermediación de largo plazo, porque si mal no me recuerdo, no me recuerdo cuánto
12 de los recursos propios entran en esos compromisos de captación, pero la mayoría vamos
13 a captar para meter, cuando se vence volvemos a captar para poder generar ese
14 compromiso a largo plazo.

15 ¿No sé si me explique don Marlon?, pero bueno, dejo a doña Tricia para que amplíe.

16 **Director Presidente:** Sí, gracias.

17 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, bueno, básicamente con respecto a lo que usted comentaba
18 de posibles modificaciones a futuro, efectivamente, porque actualmente la situación de la
19 inflación no sería sostenible en el largo plazo, lo mismo que condiciones de orden externo,
20 ese tipo de ajustes nosotros esperaríamos que se reflejen en el componente de la tasa
21 básica, ese es el elemento que debería de irnos ajustando, entonces, si por alguna razón
22 hay una reversión en el comportamiento hacia la baja que se ha presentado, el componente
23 de tasa básica es el que nos estaría dando ese ajuste, siempre manteniendo el margen
24 sobre esa tasa.

25 Por otro lado, como decía don Guillermo, el sentir generalizado siempre de las entidades y
26 cuando hemos ido a consultar con ellas sobre mejoras en el servicio que puede prestarles
27 el Banco, en general lo que hemos pedido es retroalimentación en cuanto a qué podemos
28 nosotros hacer mejor para que ellas nos pidan el financiamiento, para darles un mejor
29 servicio; al final todo termina redundando en la tasa de interés, esa es la variable clave para
30 ellos, porque es la que los hace, por ejemplo a las Cooperativas, poder competir de alguna
31 medida con, por ejemplo, los Bancos del Estado que tienen un fondeo a tasas muy bajas,
32 tienen los instrumentos de cuentas de ahorro y cuentas corrientes que les permite ofrecer
33 tasas de interés muy bajas y que a veces digamos a las Cooperativas y a las Mutuales, que

1 son parte muy importante de nuestra cartera de clientes, no se les hace factible competir
2 con esas condiciones.

3 Entonces siempre, digamos, la variable de tasa de interés sí es bastante sensible para las
4 entidades y es la variable clave, digamos, y en ese sentido el Banco siempre trata, pues,
5 ahí de mantener un margen lo más moderado posible, obviamente generando lo necesario
6 para nuestra operación y demás.

7 Le quería comentar también, de acuerdo con esta propuesta ya nosotros la trabajamos a
8 nivel de las proyecciones financieras del Banco, que no las hemos traído todavía por acá,
9 pero de acuerdo con estas proyecciones que tenemos para el año 2023, el Banco espera
10 generar utilidades por más de 8 mil millones de colones, aún con un margen muy pequeño
11 el Banco genera utilidades muy importantes y eso se debe básicamente a que nuestra
12 cartera de crédito es muy grande en relación con el monto de captaciones que tenemos,
13 porque una parte muy relevante de esa cartera, como explicaba don Guillermo, está
14 fondeada con recursos propios, entonces cuando las tasas de interés están en un nivel
15 razonable, como ha sido todo este año, e incluso cuando aumentan nuestras utilidades,
16 suben mucho.

17 Igualmente, cuando bajan, pues también lo vemos del otro lado, pero en este momento los
18 niveles de tasas de interés nos permiten un nivel bastante amplio de utilidades y en esa
19 medida si el Banco puede hacer el sacrificio de mantener las tasas un poquito más bajas
20 para propiciar la mejor competencia de las entidades, pues consideramos que es lo más
21 favorable.

22 **Director Presidente:** ¿Cada cuánto se revisan?

23 **Sra. Hernández:** Cuando sea necesario, si nosotros vemos un cambio en condiciones,
24 perfectamente venimos de nuevo a plantear un ajuste.

25 **Director Presidente :** Guillermo, Dagoberto.

26 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, efectivamente, algunos puntos que iba a comentar, ya Tricia los
27 comentó. Vamos a ver, nosotros tenemos que velar porque el Banco tenga un rendimiento
28 que le permita crecer patrimonialmente ¿y por qué es necesario crecer patrimonialmente?,
29 porque eso es lo que nos impulsa a nosotros a poder colocar más crédito, el crédito que
30 nosotros podamos otorgar el próximo año está referenciado en el crecimiento que tengamos
31 en el patrimonio, porque las entidades, digamos, que más nos piden dinero, ya están
32 copadas por un porcentaje que tiene la Ley Orgánica del Banco Central establecido como
33 máximo para colocar en cada individuo.

1 Entonces lo que nos permite a nosotros crecer es precisamente ese rendimiento adicional
2 para poder colocar más. Ahora, si nosotros colocamos a una tasa muy alta, lo que vamos
3 a tener es lo que Tricia mencionó, no nos van a tomar como no lo están haciendo en este
4 momento, porque la tasa no es competitiva.

5 Nada más para una idea, vea que nosotros el programa tiene una tasa básica pasiva más
6 3.50, ellos tienen que sumarle dos, tres puntos más, entonces eso significa tasa básica más
7 6%, esos son cinco 5.58 estamos en tasa base más 6 son 11.30, 11.60.

8 Entonces, que eso también nosotros lo evaluamos, si nosotros préstamos a una tasa básica
9 más 2.20, eso significa tasa básica más 4.20 para ellos más o menos, que es un programa
10 que se puede vender.

11 Estas visitas que nosotros hemos hecho tienen como propósito investigar un poquito lo que
12 ofrecen ellos y lo que nosotros podríamos ofrecer para tratar de que el programa de
13 nosotros sea atractivo y sea vendible desde el punto de vista.

14 Entonces la revisión la podemos hacer en cualquier momento y nosotros vamos a estar,
15 más bien esa revisión, Tricia la tenía desde hace tiempo ya y no la podíamos traer porque
16 no estaba la Junta conformada, pero no hay plazo y el seguimiento que se da es muy muy
17 constante de acuerdo a las condiciones generales.

18 **Director Presidente:** Dagoberto y después doña Lina.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, muy rápido, yo creo que ya Tricia y Guillermo adelantaron. Yo solo
20 quiero puntualizar en dos, en dos temas. Uno, y el equipo lo sabe, yo no soy de competir
21 por precio, en principio, porque cuando uno compite por precio evidentemente el cliente al
22 final quiere jalar siempre hacia abajo, digamos que ese es un principio financiero y banquero
23 que debe prevalecer. No obstante, hay que tomar en cuenta también cuál es la naturaleza
24 jurídica del Banco y como somos una Institución de segundo piso, una especie de facilitador
25 o un intermediario, digamos que las reglas de la Banca comercial a veces hay que ponerlas
26 en remojo y analizarlo.

27 Y justamente es lo que la Ley del Sistema nos manda en el artículo 41, que es el de creación
28 del Fondo Nacional de Vivienda, que dice "crease este fondo, cuyo objetivo será proveer
29 recursos permanentes y del menor costo posible para el financiamiento de los programas
30 habitacionales", entonces hay que buscar el punto justo entre lograr un rendimiento que sea
31 moderado, pero atractivo a la misma vez y siempre salvaguardando el crecimiento de
32 nuestro patrimonio.

1 Ese tema lo discutimos en el Comité de Crédito porque antes de que viniera a Junta tuvimos
2 que verlo en el Comité y ese fue uno de los temas donde nos centramos precisamente para
3 saber si era uno y medio, si era uno o será 1.25.

4 Tuvimos exactamente la misma duda, particularmente así lo hemos discutido. Al final lo que
5 nos interesa es que nuestro margen de intermediación no se deteriore más. ¿Dónde está
6 el chiste?, en estar muy atentos a las condiciones de mercado, porque en el momento en
7 que la estructura de costo de nuestro fondeo se modifique, automáticamente nosotros
8 tenemos que ir a revisarlo.

9 Entonces, me parece a mí que es muy válido, don Marlon, su comentario es totalmente
10 válido, yo sugeriría, en apego a los criterios técnicos, al comportamiento del mercado y a lo
11 que también dice nuestro segmento, que tratemos de mantenerlo con una condición, estar
12 nosotros muy pendientes y hacer una revisión rápida, yo creo que una vez terminado el
13 periodo, por si tenemos que hacer algún ajuste.

14 Otro tema que también debemos tener presente es que en el momento en que se ajustan
15 las condiciones de mercado, también empezamos a recibir solicitudes de operaciones que
16 ya están constituidas y que revisemos.

17 Hemos tratado, en la medida de lo posible, de sostener y sostener hasta el final y la línea
18 ha sido que solo casos muy puntuales vamos a analizar, porque si bien es cierto en términos
19 de tasa tenemos esta condición, pues también el banco tiene otras fortalezas y las otras
20 fortalezas que tenemos explotarlas y defenderlas, tal cual es el tema del plazo de nuestros
21 créditos en función del calce de plazos. Creo que es tal vez para ampliar un poquito.

22 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Precisamente iba a preguntar en esa línea que acaba de citar
24 Dagoberto, que si los préstamos que ya tenemos otorgados se ajustan a la nueva tasa.

25 **Director Alvarado Herrera:** No, no, los nuevos.

26 **Sra. Hernández Brenes:** No, lo que solicitó la empresa y en condiciones muy calificadas.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

28 **Director Alvarado Herrera:** Y más bien valga la discusión para dejar pendiente el tema de
29 cómo podemos ir a ver una tasa de interés que pueda ser competitiva para las entidades.
30 En mucho tiene que ver con recursos propios o recursos que nosotros podamos buscar, ya
31 no en el mercado nacional sino en el mercado internacional.

32 Lastimosamente ocupábamos una modificación de ley porque este era el único Banco del
33 Estado que tenía que pasar por la Asamblea Legislativa para ir a proyectos de crédito y
34 valga la aclaración, no que el Estado pide, no, no, créditos con recursos propios, no

1 afectando la deuda pública del Estado, pero valga entonces ver eso en algún momento don
2 Marlon. Pero, bueno, se introdujo en el proyecto de ley que hoy discute la Asamblea
3 Legislativa sobre el fortalecimiento del FONAVI.

4 Y lo segundo, sí, también, y lo he conversado aquí en esta Junta y don Dagoberto, de la
5 necesidad de ver todos los dictámenes en los que nos ha metido la Contraloría General de
6 la República, eso es urgente, yo se lo he dicho a don Dago.

7 Ese es un análisis que tenemos que tener en esta Junta en forma urgente, incluso vamos
8 a recibir, ya debe estar ahí en los documentos de don David, el último informe de la
9 Contraloría que nos siguen metiendo en una Institución de carácter solo social y ¿por qué
10 toco este tema?, las utilidades del Banco en el programa de ingresos medios las habíamos
11 utilizado para fortalecer, las utilidades del Banco van a Cuenta General, habíamos utilizado
12 el superávit de Cuenta General, que tradicionalmente para mantener su valor se invertía en
13 el Banco de Costa Rica, creo, y dijimos, no, hagamos una cosa, metámoslos en los ingresos
14 medios, porque al fin y al cabo, bajo la normativa de la Institución, dice que todos los
15 recursos del Banco tenían que estar a disposición de la búsqueda de financiar los esfuerzos
16 para que las familias tuvieran vivienda. Eso lo dice textualmente nuestra Ley y, bueno,
17 aprovechamos de decir no tengamos esto invertido en el Banco, por lo que ya decía don
18 Dagoberto, no somos un banco comercial, nosotros no tenemos la obligación de tener que
19 ir a buscar rendimientos, sino buscar que las familias tengan acceso al financiamiento.

20 Y al final por los criterios que se nos establecieron por parte de la Contraloría y por acuerdo
21 de mayoría de esta Junta la verdad tuvimos que volver al esquema, cosa incomprensible,
22 de que nosotros tengamos nuestras inversiones en el Banco Costa Rica y no en los
23 programas nuestros.

24 De ahí que efectivamente yo veo la necesidad, don Marlon, usted que ve la agenda con
25 don Dagoberto, que urge, que a raíz de ese informe que viene de la Contraloría, podamos
26 ver todos los señalamientos que ha tenido la Contraloría, porque si nosotros hoy
27 rescatamos recursos de FONAVI, que fortalecen los resultados de la Cuenta General,
28 nosotros con nuestras utilidades no podemos ir a dar ventajas financieras porque nos
29 obligaron a que todo eso tiene que estar en el Banco de Costa Rica.

30 Hay un tema incluso más, que la Contraloría sigue pensando que esta institución tiene que
31 estar dividido en dos, entonces FONAVI a sus rendimientos tiene que quitarle el costo
32 operativo de FONAVI y todo lo demás devolverlo a FONAVI y FOSUVI, igual cuando aquí
33 siempre hemos sabido que nosotros administramos los fondos, no es que estemos divididos
34 en dos, aquí puede haber dos direcciones, pero para el manejo administrativo de los fondos,

1 esta ha sido, el Banco ha sido una unidad ejecutora y eso nos dificulta también poder ver
2 con respecto a los resultados financieros de utilidades, incluso yo he estado debatiendo con
3 la Contraloría porque ni siquiera nos dejan hablar de utilidades, así que, don Marlon, es
4 urgente, lo más pronto posible, ojalá pudiera ser dentro de las sesiones de la próxima
5 semana que tomemos tiempo para analizar este tema de cómo esta institución ocupa
6 efectivamente tener todos los mecanismos para mejorar lo que usted señalaba, que
7 tengamos mejores condiciones, porque si tenemos mejores condiciones, podemos
8 efectivamente, en una alianza con el primer piso, darles a las familias del segmento del dos
9 al seis mejores condiciones de acceso al financiamiento. Gracias.

10 **Director Presidente:** Muchas gracias Guillermo. ¿Algún otro comentario? Si no
11 procedemos con la votación de la...

12 **Sra. Hernández Brenes:** Solo una aclaración.

13 **Director Presidente:** Sí, claro.

14 **Sra. Hernández Brenes:** Ahora que consultaba sobre la periodicidad de revisión y le
15 decíamos en cualquier momento se pueden revisar, pero estas tasas lo que quería aclarar
16 es que son del programa 2023, ya para lo que es 2024, en el mes de diciembre debiéramos
17 de traer un programa nuevo con sus nuevas condiciones.

18 Entonces en dos, tres meses ya estamos aquí otra vez viendo las actualizaciones de esto
19 y determinando la tasa que operará para el año entrante.

20 **Director Presidente:** Sí, es que hay mucha, mucha inestabilidad, esto sube y baja,
21 entonces hay que estar...

22 **Sra. Hernández Brenes:** Sí señor así es.

23 **Director Presidente:** Hay que estar monitoreando el mercado y, bueno, ustedes han
24 hecho, en su trabajo, estar viendo estas cosas.

25 Muchas gracias, entonces someto a consideración la recomendación ahí en pantalla.

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

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

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

29 **Director Presidente:** Aprobado y en firme.

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

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

32 **Director Presidente :** Muchas gracias.

1 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
2 **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la funcionaria Hernández
3 Brenes]

4 *****

5
6 **6° Criterio sobre el proyecto de ley “Reforma al primer párrafo del artículo 46 y al**
7 **artículo 51 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del**
8 **BANHVI, Ley N.° 7052 de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas. Ley para**
9 **resguardar el derecho a la vivienda de las mujeres que sufren violencia de género”**,
10 **Expediente Legislativo No. 23.604**

11
12 **Director Presidente:** Procedemos con el punto seis: Criterio sobre el proyecto de ley
13 Reforma al primer párrafo del artículo 46 y al artículo 51 de la Ley del Sistema Financiero
14 Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, Ley número 7052 del 3 de noviembre de
15 1986 y sus reformas, ley para resguardar el derecho a la vivienda de las mujeres que sufren
16 violencia de género. Expediente legislativo número 3604. Oficio BANHVI GG-OF-0931-
17 2023.

18 [Se incorpora a la sesión el señor Carlos Castro Mirando, asistente de la Gerencia General]

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien. Bueno, esta presentación, nos la va a realizar don Carlos
20 Castro, creo que no se conocían, don Carlos trabaja conmigo en la Gerencia y, don Carlos,
21 ya usted sabe quién era.

22 Así que Carlos nos va a hacer esta presentación de los proyectos de ley que de alguna
23 manera, don Marlon, tienen algún efecto directo o indirecto sobre el Sistema Financiero
24 Nacional para la Vivienda, siempre nos han enviado en consulta, como corresponde el
25 procedimiento.

26 **Director Presidente:** ¿En qué condición está eso?

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Qué condición son?

28 **Sr. Castro Miranda:** Son dos, una es la especial de turismo y la otra de la mujer.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, siempre nos han enviado en consulta, siempre la
30 Administración hace un análisis con los equipos técnicos y posteriormente lo traemos aquí
31 a la Junta Directiva para conocimiento de ustedes con una recomendación.

32 Posterior a eso se remite el acuerdo correspondiente a la Comisión respectiva.

33 En este caso son dos proyectos muy puntuales, son sencillos en realidad y vamos a ver un
34 poco el alcance de cada uno y las recomendaciones. Adelante.

1 **Sr. Castro Miranda:** Sí, este primero es el 23.604, el punto tres de la agenda, es una
2 reforma a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para garantizar o
3 resguardar más bien el derecho que tienen las mujeres que sufren violencia de género.
4 Normalmente nosotros atendemos esos casos, los envían serían juzgados y en ambos
5 casos y se atienden siempre.

6 Sin embargo, este proyecto de ley pretende establecer que las mujeres que sufren esa
7 situación de violencia de género puedan obtener ese beneficio del bono para poder cambiar
8 su residencia cuando tengan ese requerimiento, que sean elegibles al bono ya establecido
9 como uno de los casos que se pueden, que son elegibles al bono, igual que el adulto mayor,
10 como casos especiales.

11 Aquí obviamente no hay ninguna observación, fue revisado por el Área Legal y la Dirección
12 FOSUVI y no hay observaciones y comentarios.

13 La recomendación de la Administración a la Junta es que indique a la Comisión que, en
14 realidad, pues se considera muy loable el proyecto y el objetivo del mismo y no se tienen
15 observaciones a la propuesta de reforma que hay.

16 **Director Presidente :** Algún comentario. Don Guillermo.

17 **Director Alvarado Herrera:** Don Carlos.

18 **Sr. Castro Miranda:** Sí señor.

19 **Director Alvarado Herrera:** Yo estoy de acuerdo en la recomendación, pero yo creo que
20 es importante que también señalemos que esa prioridad ya la tenemos contemplada.
21 Incluso creo que bajo la directriz 54, ¿cierto o no don Dagoberto?

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es uno de los criterios de priorización.

23 **Director Alvarado Herrera:** Uno de los criterios de priorización es las madres en esta
24 condición, no importa que se haga legal, pero sí veo necesario, Carlos, que podamos indicar
25 que la que la priorización existe en el Sistema desde la promulgación de la Directriz 54,
26 para que los señores y señoras diputadas vean que es parte de las prioridades que tenemos
27 dentro del Sistema. Nada más.

28 **Director Presidente:** Muchas gracias, doña Eloísa.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, mi pregunta es que estoy totalmente de acuerdo con
30 Guillermo lo que está indicando, pero mi pregunta es nosotros lo hicimos a partir de la
31 Directriz 54, antes de esa directriz ya nosotros hemos establecido la atención de la mujer
32 agredida, entonces ya todo eso se tenía.

33 Lo que pasa es que a la hora de priorizar en la Directriz 54, que por cierto todavía algo le
34 falta para poderla implementar, se pone ya como en las prioridades se pone a la mujer

1 agredida, creo que como la primera prioridad y después ya viene obviamente los diferentes
2 lugares precarios, etcétera, pero es la primera.

3 Y en el reglamento se estableció cuál sería el procedimiento que íbamos a utilizar, ya
4 culminada, etcétera, etcétera, para efectos de poderlas, como dice, son casos que son
5 privados, que no se pueden, o sea, nadie los puede conocer, hasta cómo se maneja según
6 el reglamento, ese anonimato del caso a la hora de ser atendido. Pero lo tenemos desde
7 antes.

8 **Sr. López Pacheco:** Okey.

9 **Director Alvarado Herrera:** Nada más que el acuerdo pudiera incluir lo señalado.

10 **Director Presidente:** Sí, un par de comentarios, bueno, yo creo que hay proyectos de
11 proyectos, creo que este va a pasar muy rápido, pero va a ser una buena parte oponiéndose
12 a esto, nada más ustedes indicaron que ya conocen, si eso se da ponerlo también en la
13 respuesta a la Comisión y pues si está el tema este de que las mujeres que sufren de
14 violencia de género, si está contemplado, o sea si está claro ese punto.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Incluso uno de los criterios de priorización, justamente alude a la ley
16 que protege a las mujeres en este tipo de casos.

17 **Director Presidente:** ¿Pero alguien va a preguntar, bueno, y cómo lo van a operativizar
18 eso?

19 **Director Alvarado Herrera:** En el reglamento está considerado.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esta en el reglamento y en la programación del Sistema para la
21 identificación de la población objetivo. En el caso de proyectos, uno de los criterios que está
22 parametrizado es justamente este.

23 **Director Presidente:** Perfecto.

24 **Director Alvarado Herrera:** Entonces digamos que no tendríamos problema de que los
25 diputados lleven esto a rango legal. Pero sí tenemos que señalar que tenemos la
26 priorización vía Política Pública de Gobierno, con la Directriz 54.

27 **Director Rojas Jiménez:** Pero de hecho en el mismo proyecto ya indica que tiene que
28 presentar unas certificaciones del INAMU y demás, si de hecho ya está...

29 **Director Alvarado Herrera:** El Reglamento todavía no se ha aprobado, pero la directriz
30 está vigente.

31 **Director Rojas Jiménez:** No, este proyecto lo dice.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, nada más que el reglamento nuestro también ya lo identifica.

33 **Director Presidente:** El criterio técnico legal.

34 **Director Rojas Jiménez:** La operatividad de la aplicación ya está.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, es para formalizarlo y está consignado en el reglamento y está
2 consignado en la parametrización del SINERUBE.

3 De hecho, en agenda de una siguiente sesión tenemos que ver el reglamento por ese
4 objetivo que ya pasó por el proceso de mejora regulatoria, ya aprobaron las observaciones
5 y el informe que envió este Banco.

6 **Director Presidente:** Gracias. Entonces le parecen todas las recomendaciones, pero como
7 decía don Guillermo indicar que ya está en la directriz 54 que ya está presente en el
8 Reglamento, para que ellos sepan que también ya se ha avanzado en eso.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Que ya se ha avanzado en eso.

10 **Director Presidente:** Lo sometemos a aprobación.

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

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

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

14 **Director Presidente Navarro Álvarez:** Aprobado y en firme.

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

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

17 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
18 **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta]

19 *****

20

21 **7° Criterio sobre el proyecto de ley “Reforma a varios artículos de la Ley N° 6043, Ley**
22 **sobre la zona marítimo terrestre y sus reformas, de 2 de marzo de 1977”, Expediente**
23 **Legislativo No. 23.779**

24

25 **Director Presidente:** Muchas gracias. Procedemos con el punto siete: Criterio sobre el
26 proyecto de ley Reforma a varios artículos de la Ley número 6043, Ley sobre la Zona
27 Marítimo Terrestre y sus reformas del 2 de marzo de 1977. Expediente legislativo número
28 23.779. Oficio BANHVI-GG-OF-0930-2023.

29 **Sr. Castro Miranda:** Sí. Este proyecto de ley es también algo simple, en realidad, cuando
30 se aprueba este tema de la promoción y adjudicación de terrenos en zona marítimo terrestre
31 se dejó las mismas sanciones o se dejó una confusión más bien entre las sanciones que se
32 imponen a un propietario de un derecho que a un invasor.

33 Entonces puede pasar que en un terreno no concesionado o alguien invade y hace una
34 construcción, hay que desalojarla, esa es la sanción, cobrarle obviamente el proceso de

1 demolición, etcétera. Y también existe la situación diferente pero que quedó en la legislación
2 parecida de que alguien se haga una concesión y construya una propiedad no acorde con
3 la Ley de Construcciones, la ley 833.

4 Eso quiere decir que la sanción no es la misma, ahí hay que aplicar unas sanciones
5 diferentes que son las que ya están establecidas en esa materia, entonces, este proyecto
6 de ley, lo que viene a hacer la diferencia precisamente al reformar la ley 6043 para separar
7 las situaciones de una situación, de una invasión a la de una situación de concesión, con
8 una construcción irregular o no apropiada a lo que establece la ley de construcción.

9 En este caso, tampoco tenemos ninguna observación ni comentario al proyecto de ley.
10 Recomendamos a la Junta que indique a la Comisión Especial de Turismo que no tenemos
11 observaciones al proyecto.

12 **Director Presidente:** ¿Algún comentario? Procedemos a la votación.

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

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

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

16 **Director Presidente:** Aprobado y en firme.

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

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

19 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
20 **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Castro Miranda]

21 *****

22

23 **8° Propuesta de “Reglamento para la incorporación de la variable social dentro de**
24 **los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”**

25

26 **Director Presidente:** Gracias, empecemos con el punto ocho: propuesta del Reglamento
27 para la Incorporación de la Variable Social dentro de los servicios que brinda el Sistema
28 Financiero Nacional de la Vivienda. Oficio BANHVI-GG-OF-0834-2023.

29 [Se incorpora a la sesión la licenciada Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría
30 Legal]

31 **Sra. Masís Calderón:** Si me concediera para participar un momentito como antecedente,
32 quisiéramos informarles que efectivamente este reglamento de variable social, la propuesta
33 ha sido trabajada durante todo este año, por la Asesoría Legal de esta Institución, por los

1 compañeros de la Dirección FOSUVI y en la parte técnica y la parte Administrativa de la
2 Dirección FOSUVI.

3 Igualmente contamos con el apoyo de los compañeros de Trabajo Social, los gestores
4 sociales, bueno, no sé si serán gestores sociales, pero básicamente Trabajo Social del
5 Ministerio de Vivienda, porque el Ministerio tiene un modelo de acompañamiento social, no
6 de variable social, si no de acompañamiento social que a raíz surgió como previo a esta
7 ley.

8 Como no contábamos con una normativa que nos avalara el pago de una variable social, ni
9 el acompañamiento a los potenciales beneficiarios, se hizo en el Ministerio de Vivienda un
10 modelo básicamente de acompañamiento, pero para ser aplicado en los proyectos de
11 condominio, condominios de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
12 Entonces, como la Institución, el Banco no cuenta con un Departamento de Trabajo Social,
13 nace el proyecto de ley, se aprueba la ley e igual la ley, ahora lo vamos a ver, la compañera,
14 la 10.260 señala que es un artículo nada más, que se incorpora la variable social en la Ley
15 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para ser considerado en el desarrollo de
16 los proyectos de interés social y que debemos de reglamentar esa ley.

17 Como no teníamos mucha experiencia en el tema, acudimos a las entidades autorizadas, a
18 las personas que trabajan en la parte social y al Ministerio de Vivienda, que nos dio en un
19 primer momento el mayor aporte utilizando este modelo que tienen ellos de
20 acompañamiento.

21 Posteriormente comenzamos a trabajar el borrador y se conformó una comisión con los
22 miembros de la Junta Directiva, no recuerdo quién más estaba, pero, bueno, esta doña
23 Eloísa y en principio creo que estaba don Marco, pero don Marco nunca pudo participar de
24 las, de las reuniones y entonces estuvimos trabajando esta propuesta con doña Eloísa y el
25 equipo en aquel momento de don Manuel Morales y el equipo del Ministerio de Vivienda
26 que trabajó, el modelo de acompañamiento. Hasta el día de ayer le hicimos cambios a la
27 propuesta.

28 Esto ha sido conocido y ha sido revisado por el equipo gerencial, por el Gerente de
29 Operaciones o por el Subgerente Financiero, Don Dagoberto y esta propuesta ya ha sido
30 conocida por la Administración y por parte de los miembros de la Junta Directiva, por doña
31 Eloísa.

32 Hace unos meses habíamos pasado el borrador para conocimiento, cuando estuvo
33 desintegrada la Junta para que los miembros de Junta fueran conociendo el Reglamento,

1 lo leyeran y si eventualmente tenían alguna observación, porque, digamos, el trámite es un
2 poco complejo.

3 El documento, el reglamento tiene 30 artículos básicamente, y eso conlleva mucho tiempo
4 para venir a hacer la presentación aquí, a revisar artículo por artículo es un poco complejo
5 y nos va a demandar mucho tiempo.

6 Entonces, la propuesta siempre ha sido remitir el documento, el borrador para conocimiento
7 de los miembros de la Junta y que eventualmente, si tienen observaciones o demás cuando
8 vengamos hacer la presentación, serían tan amables de hacernos las observaciones e igual
9 que si hay algún tema que discutir, lo discutamos en la sesión.

10 Eso estaba contemplado para ser visto el lunes pasado, no se pudo, nosotros lo habíamos
11 remitido como una matriz para que, igual, los miembros de la Junta nos colaboraran si
12 tenían alguna observación y doña Eloísa nos mandó la observación hoy en la mañana, sí
13 nos mandó las últimas observaciones y entonces ahorita les vamos a pasar, ahorita les
14 vamos a hacer una presentación con las últimas modificaciones, observaciones que hizo
15 doña Eloísa.

16 Tenemos dos o tres temas ahí que creo que sí deben de ser de discusión por parte de la
17 Administración y el Órgano Colegiado, porque, igual, la posición nuestra es una y doña
18 Eloísa tiene observaciones en otra línea.

19 Igual, cuando finalicemos con esta presentación, que es muy corta, porque lo que hicimos
20 fue hacer como un resumen, bueno, les vamos a entregar ahorita los últimos cambios
21 señalados, ahí estamos señalando en color rojo las observaciones de doña Eloísa y unas
22 observaciones mínimas que hice yo directamente el día de hoy en la mañana, para que
23 ustedes las tengan y podamos trabajar entonces con esta última versión, igual se lo vamos
24 a remitir por correo electrónico, no lo hicimos para no hacerles como mucho enredo que
25 hemos enviado tres documentos en la última semana, pero entonces les vamos a compartir
26 ahorita la versión final, la propuesta final y para que este sea el modelo con el cual
27 trabajemos a partir de ahora.

28 Mi compañera va a trabajar, va a hacer la presentación, un resumen de qué es el proyecto,
29 que es la ley, que es el artículo de lo que indicaba la ley y la propuesta en qué consiste,
30 cómo está estructurado el reglamento, cuántos capítulos tiene, cuántos artículos tiene, qué
31 es lo que estamos normando.

32 Y también tenemos una matriz ahí que fue la que le enviamos a ustedes para que vean los
33 cambios de última hora y si quieren tener algún espacio para discutirlo o si lo vemos en la
34 próxima sesión, ya cuando tengan la lectura del reglamento como tal. Gracias.

1 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, efectivamente esta otra, al igual que lo que presentamos hace
2 un ratito, es producto de una ley que nos obliga a hacer el reglamento, en este caso la ley
3 era la 10260.
4 Como les decía Ericka, esa ley es únicamente un artículo o más bien un inciso dentro del
5 artículo 177 de la Ley 7052, que es el que obliga ahora a dar un fondo para este
6 acompañamiento social.
7 Se los voy a leer para que entendamos bien de qué se trata exactamente lo que están
8 ampliando, el artículo 177, el original, la parte que no se ha tocado dice así, el BANHVI
9 deberá velar porque el costo de la vivienda y su precio de venta se mantengan dentro de
10 los márgenes normales para la actividad de construcción y venta de viviendas, para este
11 efecto, el precio máximo de la venta será regulado de la siguiente manera. Para viviendas
12 con financiamiento parcial o total del FOSUVI, el precio final no podrá exceder el 1.33 veces
13 del total que resulte de sumar.
14 Entonces los incisos anteriores viene, costos de terreno, todo lo que implica un bono,
15 entonces lo que esta ley incluye ahora es este inciso D que va a decir esto, costos de
16 capacitación y acompañamiento socio organizativo durante el periodo que comprende entre
17 la aprobación del proyecto y hasta un año después de haber concluido la construcción de
18 este, que permitan que las familias beneficiarias de los programas de subsidio de vivienda
19 y proyectos habitacionales desarrollen destrezas y habilidades que generen comunidades
20 organizadas, seguras, solidarias, inclusivas, amigables con el ambiente, articuladas con su
21 entorno y gobierno local y que le den sostenibilidad a la inversión pública en vivienda e
22 infraestructura, promoviendo con ello el mejoramiento de su calidad de vida.
23 Se autoriza al BANHVI a financiar estos costos de inversión con recursos del FOSUVI hasta
24 un máximo de un 1% del monto anual presupuestado del FOSUVI.
25 El transitorio único es el que nos dice que tenemos que implementar esto en un plazo no
26 mayor de seis meses, que también ya estamos sobre tiempo, por la misma problemática
27 que les comentamos de la ley anterior.
28 En este caso la coordinación había sido con el MIVAH, escuchamos varias versiones, varias
29 ayudas, varios insumos, pero lastimosamente el personal del MIVAH ha estado cambiando,
30 entonces en algún momento nos dieron algunos aportes importantes y ya luego vinieron
31 otras personas a darnos aportes, más bien en sentido contrario.
32 Doña Eloísa es la que se ha mantenido más de todos los de la Junta desde que
33 comisionaron, es la que se ha mantenido más al tanto de todos estos cambios que se han
34 venido como proponiendo.

1 Luego dice también esta misma, termina diciendo, una vez iniciada la aplicación de la
2 variable social, la auditoría interna de este Banco realizará un informe anual que verifique
3 la buena gestión de los recursos y el adecuado funcionamiento de los lineamientos
4 establecidos en el respectivo Reglamento, dando énfasis a la evaluación del impacto social
5 generado con la variable social de la presente ley.

6 Entonces lo que se ve es que la ley fue como muy enfática en que lo que quiere es que se
7 aplique y luego no solamente dejarlo ahí, que se aplique, sino que además le está dando
8 una comisión a la Auditoría interna del Banco para que se revise cuál es el impacto de esto,
9 porque si vemos que el dinero invertido tampoco tuvo el gran impacto que se esperaba,
10 pues entonces habría que replantearse.

11 Bueno, fue muy interesante ver en el proyecto de ley que dio, que generó esta ley, fue muy
12 importante ver la exposición de motivos, porque de ahí, de la exposición de motivos, nos
13 basamos muchísimo, doña Eloísa hizo mucho énfasis en eso. ¿cuál era el espíritu de esta
14 ley? ¿qué era exactamente lo que querían? Entonces, como siempre el tema de recursos
15 públicos, fondos públicos, tenemos que asegurarnos que no se trate solo de dar una casa,
16 es dar una casa y que la gente se apropie de ella, se apropie de ella significa involúcrese
17 en todo lo que significa vivir ahí y vivir en comunidad y entonces dice que se le dé o sea el
18 tema de la calidad de vida.

19 Entonces lo que se veía, un ejemplo claro, ha sido se dan casas en condominio, la gente
20 no sabe cómo es vivir en condominio y al final terminamos en lugar de haber dado una
21 solución habitacional, estamos dándoles un problema porque ya no saben vivir en
22 condominio, se tienen que ir de ahí, ya no pueden pedir otro bono, entonces, todo este tema
23 de lo que es apropiarse del uso de una vivienda de interés social significa.

24 Después dice que para que se le den prácticas de convivencia sonaría bastante, bastante
25 básico que a una persona no tienen que decirle cómo vivir en comunidad, sin embargo, la
26 idea del Estado es decirle sí queremos que ustedes sepan cómo es vivir en comunidad,
27 porque vamos a vivir en un, en un barrio, van a vivir en un, en un proyecto donde van a
28 estar todos juntos.

29 Necesitamos que ustedes sepan cómo vivir ahí y sepan aprovechar esos recursos públicos
30 que se les están dando y habla también lo que es favorecer la cohesión social y la inclusión,
31 entonces, sobre este tema también, la Ley lo que quería, el espíritu de la ley lo que quería
32 era decir, bueno, las familias ¿cuáles son las necesidades en ese lugar?, ¿cuáles son las
33 necesidades de esas familias exactamente? Y para todo eso es para lo que esta ley prevé
34 un porcentaje del dinero del FOSUVI, para que sí se le pueda pagar al constructor el que

1 pueda efectuar eso. A nosotros la Fundación y el mismo MIVAH nos decía ya existe, ya lo
2 hacen, hay muchos que lo hacen, pero obviamente sin recursos asignados para eso.

3 **Director Alvarado Herrera:** No es su obligación.

4 **Sra. Alvarado Castro:** No es su obligación, exacto.

5 Entonces lo harán los que puedan, los que quieran y a poquitos. En esta ley lo que se
6 pretende y con este reglamento es que todo lo hagan bien, que lo hagan igual y que lo
7 hagan con pautas que se marcan desde aquí y para eso entonces se está destinando un
8 fondo.

9 Bueno, rápidamente, como les decía Ericka, aquí lo importante, porque ustedes tenían un
10 documento, el lunes para esta sesión se les brindó un documento que, gracias a otras
11 nuevas observaciones de doña Eloísa, ahora se le hicieron unos cambios.

12 Entonces voy a decirles rápidamente en qué consiste el reglamento, pero nuestra idea es
13 que de nuevo vuelvan a ver... ahora podamos tocar los puntos específicos que se
14 cambiaron, pero que de nuevo ustedes planteen cuáles son los temas más álgidos que
15 tiene este reglamento que podrían eventualmente cambiar entre la posición de la Junta y la
16 posición de la Administración, para ver cuál sería entonces la versión más favorable.

17 El reglamento va a tener siete capítulos, el primer capítulo es de puras definiciones, ahí lo
18 pueden ver, hay dos definiciones que son muy importantes que podrían eventualmente
19 valorarse que ustedes quisieran cambiar algo en ellas, la primera de ellas es qué es la
20 persona gestora social. Hubo un poquito de discrepancia aquí, que si era física o jurídica,
21 terminamos resolviendo física o jurídica, o sea, persona física o incluso una empresita
22 pequeña.

23 Ahí el reglamento va a decir qué tipo de profesionales o cuál es el perfil de esos
24 profesionales, para que hagan esa labor, entonces dice persona física o jurídica contratada
25 por el desarrollador encargada, ¿de qué? de capacitar, asesorar, instruir a la población
26 beneficiaria de los proyectos de vivienda, de interés social, sean urbanizaciones,
27 condominios o asentamientos informales o cualquier otro que establezca el presente
28 reglamento.

29 Esta persona gestora social, la definimos así de manera muy genérica, ustedes podrían
30 perfectamente introducir dentro de la definición algún tipo de delimitación, nosotros
31 decidimos dejarla de esta manera para que ya sea en el desarrollo del reglamento, que
32 podamos definirle el perfil y todo lo demás, y luego ¿qué es exactamente la variable social?
33 Entonces, variable social es el proceso de acompañamiento socio organizativo que es
34 financiado con fondos del FOSUVI implementado por, bueno aquí, pusimos EDOC, porque

1 el reglamento define las abreviaturas empresa desarrolladora o constructora por medio de
2 las personas gestoras sociales, utilizando los instrumentos definidos para tal fin, dirigido a
3 la población beneficiaria de proyectos de vivienda de interés social durante un periodo. Aquí
4 esta, esta parte de esta definición, es uno de los temas que estamos un poquito en
5 discrepancia entre lo que se había redactado originalmente y la propuesta.

6 Aquí en esta definición habla de tres meses antes de que inicie el proyecto, pero la ley dice
7 arrancando de la presentación del proyecto ¿por qué aquí dice tres meses antes? y es algo
8 que tenemos que definir aquí, porque hablamos de un diseño participativo. ¿cómo empiezo
9 yo un diseño participativo si ya los planos están hechos y todo está hecho? ¿cómo les
10 pregunto qué quieren si ya todo está hecho?

11 Entonces, si vamos a pretender ampliar un poquito para que haya campo para el diseño
12 participativo aquí en la variable social, vamos a tener que delimitar la fecha en que
13 empezamos a pagar, empezamos a contar.

14 Entonces anoten este tema, esta definición de variable social como un punto que tenemos
15 que definir si va a ser este radical y literal como lo dice la ley, que es a partir de la aprobación
16 del proyecto o si va a poder desplazarse un poquito para atrás para que haya tiempo para
17 el famoso diseño participativo.

18 Luego los siguientes capítulos se los voy a relatar muy rápidamente, el capítulo dos habla
19 de disposiciones generales, entonces dice cuál es el objetivo del acompañamiento.
20 Entonces es promover el desarrollo de procesos de capacitación y acompañamiento social
21 que aseguren que sostenibilidad comunitaria de la inversión pública y mejore las
22 condiciones de habitabilidad de las personas beneficiarias.

23 Este artículo seis también es muy importante que lo entendamos porque es el que dice, el
24 seis y el siete, es el que dice a quiénes va dirigido y quiénes van a quedar por fuera, esto
25 también fue una decisión tomada costo - beneficio, de cuáles deberían de ser los tipos de
26 proyectos.

27 Doña Eloísa, en el punto primero de los programas que se incluyen, dice que es el programa
28 para comprar lote en verde, que habla de construcción de obras urbanísticas y viviendas.
29 Que no haya confusión aquí que sea para bono comunal, esto que habla de construcción
30 de obras urbanísticas y viviendas es porque así se llama este tipo, compra de lote en verde
31 que incluye, pero no es que nosotros vamos a meterle este rubro de variable social a los
32 bonos colectivos, porque de hecho pueden ver que en el artículo siete justamente se dice
33 que se excluyen los casos individuales y los bonos colectivos.

1 **Sra. Masís Calderón:** Marce, un momentito. De hecho, también no solamente por un
2 asunto de costo beneficio, sino porque la ley habla específicamente que los recursos será
3 un porcentaje que se toma del FOSUVI en los casos de bono colectivo, no porque los fondos
4 es de bono comunal, o sea viene de otro fondo, es de otro programa, pero sí, obviamente
5 los recursos no vienen directamente del FOSUVI, por eso no se puede aplicar a esta
6 normativa.

7 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, lo de costo beneficio sería para los casos individuales, sería
8 ilógico tratar de pensar que se le vaya a dar un acompañamiento a una persona que va a
9 comprar su propia casita.

10 Entonces, esa parte sí se dejó por fuera por razones obvias y lo del bono colectivo, por lo
11 que explicaba Ericka exactamente.

12 Ahora, lo del financiamiento nada más repite lo que dice la ley, ¿de dónde se va a tomar?
13 Pues de un 1%, o sea que no podría exceder el 1% de los recursos del presupuesto anual
14 del FOSUVI.

15 Luego vienen los capítulos tres, cuatro y cinco, que son ¿quién es la persona gestora
16 social?; aquí es donde yo también les pediría, bueno, les pediríamos nosotros a la
17 Administración que veamos muy bien el perfil, si ustedes están de acuerdo con el perfil del
18 del gestor social, ya doña Eloísa nos dio todo su aporte y la redacción que está ahí ya es
19 para nuestro criterio, la definición final del perfil, las funciones y las prohibiciones.

20 El capítulo cuatro dice cómo se implementará, aquí hablamos de la metodología, que ahí si
21 nosotros quisimos que la metodología ya específica vaya a quedar en documentos aparte,
22 porque ustedes saben que en un reglamento se cambia, porque en el día a día, cuando ya
23 la estemos aplicando, nos damos cuenta que de esta manera no funcionó y queremos hacer
24 un pequeño cambio, habría que ir a cambiar el reglamento completo.

25 Entonces lo que se optó porque en la metodología en el reglamento se va a hacer referencia
26 a la metodología, pero la metodología no va a estar incluida en el reglamento para que nos
27 dé más flexibilidad y no es necesario, ni siquiera habría que hacerlo.

28 Entonces, para que sepan que no van a encontrar ahí paso a paso, qué tienen que
29 presentar, que tiene que hacer, en qué orden lo va a hacer, eso ya va a estar definido en
30 una metodología. Esa metodología podría estar basada y la persona gestora social, bueno,
31 cuando se vaya a implementar, porque ya existen en este momento, el MIVAH ya tiene uno.
32 Igual no lo estamos haciendo referencia directa en el reglamento porque el mismo MIVAH
33 podría cambiarlo en cualquier momento, podría ampliarlo, entonces lo estamos dejando así

1 nada más a la metodología que el BANHVI les vaya a indicar sin que esté incluida en el
2 reglamento.

3 Luego, el capítulo cinco dice quiénes son los sujetos responsables, aquí, lógicamente
4 ustedes saben, en un reglamento yo no podría decir, aquí responsables, podríamos pensar
5 en las municipalidades, podríamos pensar en un montón de Instituciones que van a
6 coadyuvar en esto, pero como no son parte de este reglamento, lógicamente no vamos a
7 poder decir en este momento que sujetos responsables son ninguno de ellos.

8 Entonces quedaron únicamente BANHVI, las entidades y las empresas desarrolladoras
9 constructoras, que son a las que se les va a pagar, al fin y al cabo, para que hagan esa
10 obra social. Ellos son los únicos sujetos responsables y obligados.

11 El capítulo seis dice cómo va a ser la tramitación, quién lo aprueba, cómo se solicita y quién
12 lo aprueba, entonces dice la solicitud para la aprobación de la variable social será
13 responsabilidad de esta parte, es importante porque el MIVAH en algún momento quería
14 darle como la vuelta, así fue como al final se pudo definir, quien lo plantea es la empresa
15 desarrolladora constructora, se presenta ante la entidad autorizada y ésta le emite una
16 recomendación al BANHVI para que la apruebe.

17 Entonces ese es como el camino a seguir del documento que va a ser la variable social,
18 eso viene en el capítulo seis.

19 En el capítulo siete ya son las disposiciones finales y es donde entraría la Auditoría Interna,
20 que un año después le va a tocar, que doña Eloísa fue muy enfática en esta parte, que lo
21 importante de que la misma ley haya metido esto de un año después es que quiere ver el
22 impacto, es decir, no solo ver si se cumplió o no se cumplió aplicarla, sino qué impacto
23 positivo tuvo, porque si el Estado está dando recursos para esto y al final la convivencia
24 entre las familias sigue siendo igual y no hay ninguna ventaja, ese informe que haría la
25 Auditoría es el que nos va a decir qué camino vamos a seguir o si esto tendría que
26 cambiarse un poco o si tendría que reformarse completamente.

27 Okey, es importante que este informe final no es solamente de, pidieron tantos millones y
28 se usaron tantos millones, ese también es, pero no se limita a eso, va más allá, va a qué
29 impacto tuvo esta variable social en los proyectos, porque lo que se pretende es que
30 después de esta variable social, los proyectos en Costa Rica sean radicalmente diferentes,
31 sean una maravilla, ya no estemos viendo tantas y tantas denuncias como las que se están
32 viendo ahora de casas abandonadas, etcétera, que ni hace falta decirlo.

33 Esto sería, el resumen de cómo va a quedar el reglamento, ahora en la versión final que
34 Ericka les pasó trae ya recopiladas todas las observaciones.

-
- 1 **Sra. Masís Calderón:** Si querés, un momentito Marce, nada más presentemos la matriz.
- 2 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, pero no la tiene don David, la tengo yo.
- 3 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez para que doña Eloísa esté más tranquila, vamos a proyectar
- 4 la matriz, para que vean los cambios como se hizo, las afirmaciones ahí van a quedar en
- 5 rojo y que obviamente ya están incorporadas acá en este documento, no quisimos dárselos
- 6 a colores porque iba a parecer un arcoíris aquello y generaba más confusión, pero nada
- 7 más así como para que vean los cambios que hicimos.
- 8 Esta tiene los cambios incorporados y a diferencia de la que tenían del lunes, la que
- 9 pasamos el lunes, don David esa por favor déjenla sin efecto y revisemos por favor
- 10 efectivamente esta, se la vamos a pasar igual la matriz con los colores para que ustedes lo
- 11 tengan ahí, vean los cambios, pero tal vez rápidamente hasta que ustedes lo entiendan
- 12 para cuando ya lo tengan en sus casas.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Ericka.
- 14 **Sra. Masís Calderón:** Ajá.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Creo que podés mandar la matriz que yo les puse los
- 16 comentarios al lado.
- 17 **Sra. Masís Calderón:** Eso ya lo aplicamos...
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero yo creo que para los señores de Junta.
- 19 **Sra. Masís Calderón:** Es que los cambios, muchos salen de forma, entonces digamos
- 20 oprime una palabra, eso yo no veo que varíe el fondo.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Los que están razonados.
- 22 **Sra. Masís Calderón:** Sí están razonados, digamos, por ejemplo lo del diseño participativo,
- 23 que es una de las observaciones, ahí sí se lo dejamos al lado, incluso está ahorita marcado
- 24 en amarillo para que vieran cuáles eran los efectos...
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que por ejemplo en un caso yo puse, que digamos el
- 26 mejoramiento a los barrios marginales, pero cuando ponen aquí los proyectos, las
- 27 actividades que se van a hacer no hablan de mejoramiento de infraestructura, ni de vivienda
- 28 y eso es básico en un asentamiento de ese tipo.
- 29 **Sra. Masís Calderón:** Sí, es que no podemos hablar que sea solo asentamiento, porque
- 30 eso sería bono colectivo.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, cuando vos entrás a un precario y vas a entrar con el
- 32 subsidio porque se puede perfectamente entrar un barrio completo de FOSUVI, entrás
- 33 haciendo infraestructura, mejoramiento infraestructura y vivienda nueva.

1 **Sra. Masís Calderón:** Sí, sí, por eso lo incluimos, porque si no vamos...bueno, acá, por
2 ejemplo, aquí, en esta definición, lo que incluimos fue Instituciones públicas, bueno, eso es
3 una corrección que hizo la Asesoría Legal hoy en la mañana, porque hablamos de Comité,
4 de Instituciones Públicas, entre otros, nada más fue incorporar eso.

5 En el dos, a solicitud de doña Eloísa, nos había indicado que no estaba la definición de
6 asentamiento informal consolidado y tampoco teníamos la definición del bono familiar de la
7 vivienda, entonces se las incorpore hoy, ambas definiciones las tomamos del reglamento
8 de operaciones para que no haya definiciones en todas partes de manera diferente.
9 Entonces ambas están señaladas de conformidad al artículo del Reglamento de
10 Operaciones.

11 Después, la entidad autorizada, igual, le cambiamos la redacción porque la redacción que
12 tenía no era tampoco esa la que tomamos del Reglamento de Operaciones para que
13 quedara uniformado en definiciones.

14 La persona gestora social le pusimos persona física o jurídica, porque doña Eloísa me decía
15 que podría ser física, pusimos jurídica porque eventualmente podría ser una empresa que
16 tenga dentro de su personal uno o varios gestores sociales. Entonces persona física o
17 jurídica contratada por el desarrollador, encargada de capacitar, asesorar, instruir. Doña
18 Eloísa nos indicó esto, capacitar, asesorar, instruir a la población beneficiaria de los
19 proyectos de urbanización.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdoná, pero ese yo, instruir no estoy de acuerdo, yo puse
21 acompañar. Pero es bueno...

22 **Sra. Masís Calderón:** Entonces vamos tomando nota aquí.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que instruir no, imposible, porque esa persona no puede
24 hacer esa función.

25 **Sra. Masís Calderón:** Capacitar y ¿dice usted, perdón?

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Y acompañar, es que no es que instruye, es acompañar.

27 **Sra. Masís Calderón:** Después ahí pusimos, que aquí lo agregamos, Proyectos de
28 Vivienda de Interés Social, sean urbanizaciones, condominios o asentamientos informales
29 o cualquier otra que establezca el presente reglamento.

30 Y en esta, en igual esfuerzo por parte de doña Eloísa, que dice que la población beneficiaria
31 son aquellas personas o núcleos familiares que cumplen con los requisitos legales para
32 acceder al bono familiar de vivienda y que de conformidad con la potestad otorgada en el
33 artículo 57, son beneficiarios de un proyecto de interés social con las excepciones que se

1 indicarán más adelante establecidos en la ley. Eso igual lo que hicimos, fue un cambio como
2 de redacción para incorporar esa, ese aspecto.

3 Después, la población potencial beneficiaria, son aquellas personas o núcleos familiares
4 que solicitan el bono y que cumplen con los requisitos establecidos en el ordenamiento
5 jurídico. El proyecto de interés social, igual, hicimos un cambio de redacción y agregamos
6 la parte de asentamientos informales que nos solicitó doña Eloísa.

7 Definimos quiénes eran sujetos responsables porque tampoco estaba la definición y
8 entonces también le modifiqué un poquito la redacción diciendo que son sujetos
9 responsables el BANHVI y la empresa desarrolladora o constructora y la entidad autorizada,
10 todos actores claves en los procesos de acompañamiento en la fiscalización, evaluación y
11 auditoría de los procesos y recursos. Estos sujetos deben ejecutar la ley y este reglamento.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más una cosita, yo quité arriba de sector de proyectos,
13 quité urbanización porque eso no es una urbanización, eso no aplica, se aplica en
14 condominios, residenciales o asentamientos informales, pero en una urbanización que se
15 haga en ese momento, nosotros tenemos un programa de urbanización único para solo
16 urbanizar, son residenciales que tienen organización y vivienda.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Usted está pensando en que solo urbanicemos?

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, deberíamos en algún momento hacer eso, me parece
19 importantísimo.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Estábamos pensando en urbanización como conjunto que incluye las
21 viviendas.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** No, es que urbanización no incluye como vivienda sino como
23 residencial.

24 **Director Rojas Jiménez:** Pero si se hace un proyecto de vivienda se está...

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero dice urbanización. Dígame una cosa, vamos a hacer una
26 urbanización, ¿qué es lo que te imaginas vos? lo que es urbanizado, no casas.

27 **Sra. Masís Calderón:** Luego tenemos variable, lo que es la definición de variable social,
28 igual aquí le agregamos con la empresa desarrolladora o la empresa consultora, que es el
29 proceso de acompañamiento socio organizativo que es financiado por fondos del FOSUVI,
30 implementado por la empresa desarrolladora y o la empresa consultora por medio de las
31 personas gestoras sociales, e igual todo lo demás está igual que el modelo que pasamos
32 el lunes, agregamos este comprendido entre la tramitación y aprobación del proyecto y hace
33 un año después.

- 1 Aquí es el tema que ya después tendríamos que definir, estas solamente son definiciones,
2 pero hay que ver el plazo comprendido entre la tramitación y aprobación del proyecto o de
3 tres meses antes.
- 4 Pero la ley habla de que es a partir de aprobado el proyecto, entonces, en principio, no
5 podríamos ir nosotros por reglamento a decir que vamos a extendernos, irnos hacia atrás.
- 6 **Director Rojas Jiménez:** ¿Vamos a ir discutiendo de una vez o termina usted y luego
7 hablamos?
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** El lunes lo vemos acá ¿no?
- 9 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez lo que queríamos era como hacer la presentación de cuáles
10 eran los cambios, no sé, en la próxima sesión.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** Cuando leamos el documento, la versión final, lo discutiremos.
12 Yo por lo menos no discuto nada que no haya leído.
- 13 **Director Rojas Jiménez:** Porque yo sí tengo ya varias consultas que sí me gustaría
14 aclararlas de una vez, para más bien el lunes venir ya con eso...
- 15 **Sra. Masís Calderón:** Perfecto.
- 16 **Director Rojas Jiménez:** Pero, digamos, entonces, por eso no sé si hablarlas de una vez
17 ¿o qué?
- 18 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, en eso estamos, en definiciones, si gusta vamos entrando a
19 la parte donde está la conceptualización de cada artículo y podemos evacuar las dudas.
- 20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo sugiero que dejemos que Ericka termine, para que nos mencione
21 esto, si alguno tiene observaciones con la versión que recibieron que no varía
22 sustancialmente de la de hoy, yo quisiera que algo hagamos para ganar tiempo, que no
23 vamos a llegar otra vez y vamos a mandar el ocho, diez más, ocho de más.
- 24 Para eso se les envió con anticipación, entonces recojamos de una vez todas las
25 observaciones que hay y el lunes seguimos con los...
- 26 **Sra. Masis Calderón:** Sí, pero yo creo esto es rapidito quince minutos que nos pasemos.
27 El de las definiciones ahí está, como le digo, esas son aspectos de forma, no cambia el
28 fondo de, doña Eloísa agregaba uno que otro término.
- 29 Acá está el tema que indica que agreguemos en el artículo seis los programas compra de
30 lote en verde, compra de lotes urbanizados, compra viviendas bajo la modalidad vivienda
31 existente y nos sugiere agregar mejoramiento y construcción de infraestructura, así como
32 mejoramiento construcción de viviendas.
- 33 Entonces, mi duda era porque no entendía si era bono comunal, o sea, que me parecía que
34 estaba como... pero eso sería para ver si se incluye o no.

-
- 1 **Director Alvarado Herrera:** En bono comunal no hay que desarrollar la variable social.
- 2 **Sra. Masís Calderón:** Por eso, sí, no, pero la idea que dice doña Eloísa es agregar eso,
- 3 mejoramiento y construcción de infraestructura. Por eso lo dejé, para que haga las
- 4 observaciones. Aquí colectivos.
- 5 **Sra. Alvarado Castro:** Es que decía colectivos era o comunales.
- 6 **Sra. Masís Calderón:** Sí pusimos colectivos o comunales, para que se entienda ahí con
- 7 los términos que manejamos
- 8 **Director Alvarado Herrera:** Estamos empoderando a las familias que le damos una casa.
- 9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero aquí se está excluyendo el bono colectivo
- 10 **Sra. Alvarado Castro:** Así ese es excluyendo. Por eso esta parte amarilla no se puso, en
- 11 este momento no está, lo dejamos porque era una observación de doña Eloísa, pero no
- 12 está en este momento en la versión que ustedes tienen.
- 13 **Sra. Masís Calderón:** Sí, sí, eso lo dejamos ahí, lo que no compartimos lo dejamos de lado
- 14 resaltado en amarillo para que supiéramos qué era lo que teníamos que discutir aquí.
- 15 Aquí, igual las funciones de la persona gestora, diseñar e implementar, sugiere doña Eloísa,
- 16 la propuesta deberá contemplar indicadores de efecto, las cuales serán evaluados por la
- 17 entidad autorizada y el BANHVI durante su ejecución, esto es algo que se incorporó y
- 18 orientar las acciones de diseño participativo lo tenemos acá, doña Eloísa por la situación
- 19 de que efectivamente la ley dice que el proyecto, o sea que la variable social se
- 20 implementará una vez aprobado el proyecto, entonces que esa ha sido la discusión que
- 21 hemos tenido durante todo el tiempo que trabajamos en el reglamento porque el Ministerio,
- 22 inicialmente se hablaba que iba a haber un diseño participativo, porque la posición del
- 23 Ministerio en su momento era que la variable social iba a ser desarrollada por la entidad
- 24 autorizada, con la entidad autorizada y el BANHVI. Entonces tampoco entendíamos cómo
- 25 íbamos a hacer para que ese diseño pudiera poderse aplicar, pudiera tenerlo el consultor.
- 26 Entonces ahí quedó y luego dijimos no, no es por esa vía, la única forma es que el gestor
- 27 social lo contrate la empresa constructora y la desarrolladora, y entonces a partir de ahí,
- 28 que la empresa, cuando quiera hacer diseños y planos y demás, tendría que tener, como
- 29 saber si se tienen los beneficiarios y demás para poder hacer este diseño.
- 30 La propuesta, como les digo de la Administración era esta, doña Eloísa lo que nos sugiere
- 31 es eliminarlo y, bueno, tenemos que consultarlo con la Administración y la Junta Directiva.
- 32 Además, esto, como les digo, son cuestiones de forma, no cambia el fondo del asunto.
- 33 Nada más fue que se agregaron un par de palabras de más. Igual acá, dice que los
- 34 indicadores de efectos propuestos serán evaluados por la entidad.

1 Repite lo que decía en la parte anterior, igual el diseño participativo, el artículo 16, que es
2 ya de manera directa qué era el diseño participativo y cómo se debía gestionar. Entonces,
3 sí, igual lo eliminamos en el primer artículo, después habría que eliminarlo acá. Igual, este,
4 la propuesta de doña Eloísa, eso también.

5 **Sra. Alvarado Castro:** No, esa de la infraestructura va de la mano con la otra.

6 **Sra. Masís Calderón:** También la estructura del proyecto habitacional, y aquí igual ya
7 hablamos de términos que durante el proceso de acompañamiento social y antes de
8 finalizar la construcción.

9 Aquí es la gobernanza comunitaria que lo que se sugiere es que, durante todo el proceso,
10 habíamos puesto que ya al finalizar la construcción. Entonces doña Eloísa nos sugiere que
11 se haga antes de la finalización y durante todo el proceso de trámite del proyecto que se
12 vaya conformando este Comité de Gobernanza, con el fin de que vayan quedando
13 conformados y vayan agarrando experiencia en cuanto a la gestión de diferentes
14 Instituciones.

15 **Sra. Alvarado Castro:** Bueno, este también tendría que ser igual...

16 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, aquí habíamos hablado de priorizar la construcción del
17 proyecto, entonces ya ahí no sería la construcción del proyecto, porque no sabemos en qué
18 momento se va a dar. Estos son de redacción. En estos se incorporaron esos dos incisos
19 propuestos por doña Eloísa, que dice que...

20 **Sra. Alvarado Castro:** Estas son las obligaciones del BANHVI.

21 **Sra. Masís Calderón:** Entonces dice que entre las obligaciones del BANHVI es promover
22 procesos de investigación, intercambio de experiencias, capacitación y administración de
23 los hallazgos encontrados en los procesos implementados para la mejora continua en la
24 gestión social en los proyectos y difundir instrumentos de acompañamiento social mediante
25 la generación de plataformas de capacitación. Entonces estos dos son propuestos por doña
26 Eloísa que son dos incisos demás.

27 **Sra. Alvarado Castro:** Este es el de las entidades.

28 **Sra. Masís Calderón:** El de las entidades autorizadas dice que fiscalizar el uso eficiente de
29 los recursos; ahí, bueno, doña Eloísa había puesto monitorear, es cuestión de término, de
30 sinónimo, fiscalizar, monitorear el uso eficiente de los recursos.

31 Aquí es igual, un par de términos, un par de palabras agregadas demás, en estos dos
32 también las obligaciones de la empresa constructora o desarrolladora contratar a la persona
33 Gestora Social, física o jurídica idónea, que cumpla con el perfil profesional establecido y
34 presentar el plan de acompañamiento social, indicando las actividades a realizar, objetivos

1 y efectos esperados, así como su cronograma y presupuesto, y presentar a la entidad
2 autorizada informes durante todo el proceso de acompañamiento social hasta su
3 finalización. Esto lo agregamos, es un asunto de redacción.

4 Después cumplir con el programa de acompañamiento social y, en caso de ser necesario,
5 modificarlo en lo que corresponda, presentando a la entidad autorizada la justificación de
6 los cambios, de ahí vamos a las funciones del Ministerio, lo que hicimos fue una, un asunto
7 de redacción que el MIVAH tendrá algún rol de apoyo del BANHVI en los procesos de
8 gestión social enfocado en las siguientes labores.

9 **Sra. Alvarado Castro:** Porque no está dentro de los sujetos responsables.

10 **Sra. Masís Calderón:** Sí, es que originalmente la redacción decía que el Ministerio, no era
11 un rol participativo o de apoyo, se le se le asignaban funciones de manera específica, lo
12 cual nosotros no lo podemos hacer. Por eso se indicó que es una función de apoyo y que
13 podría ser en estas áreas. ¿qué más Marce?

14 **Sra. Alvarado Castro:** Yo creo que ya.

15 **Director Presidente:** Muy bien.

16 **Sra. Masís Calderón:** Ah, bueno y en la última en las disposiciones finales.

17 Bueno, aquí hay un transitorio, hay una parte arriba en las funciones de la Auditoría, ahí se
18 habla de que es un año, que la Auditoría, dice la ley, tiene que presentar un informe anual,
19 entonces lo que hicimos fue como una redacción de que no es anual al final del proyecto,
20 sino que es anual cada año, para ver cómo va el avance de la fiscalización y el uso de los
21 recursos de esa variable social y en el transitorio aquí nos pusimos a revisar la periodicidad
22 de los informes, en especial si se va a tener una unidad social dentro del Banco es la
23 observación que hace doña Eloísa, y pusimos el proceso de acompañamiento social,
24 informes anuales y uno al finalizar el mismo, o sea, al finalizar el proyecto.

25 Y aquí, en cuanto al transitorio único, también hicimos una aclaración hay que ver si se
26 entiende, porque habíamos dicho originalmente que este proyecto de reglamento no se iba
27 a aplicar para los proyectos que se encontraban en las entidades autorizadas o en el
28 BANHVI, ya presentamos, porque, obviamente lo han tenido todo ese proceso que conlleva
29 lo de la gestión social. Sin embargo, doña Eloísa nos decía que el interés de nosotros es
30 que aun estando ahorita proyectos en ejecución se trate de dar ese acompañamiento y
31 efectivamente podamos atender estos aspectos que regula el reglamento, entonces que
32 ella pensaba que si pudiéramos aplicarlo entonces ahí dijimos...

33 **Sra. Alvarado Castro:** En la medida de lo que se pueda.

34 **Sra. Masís Calderón:** En la medida de lo que se pueda.

-
- 1 **Sra. Alvarado Castro:** Y en la etapa en la que esté.
- 2 **Sra. Masís Calderón:** Sin embargo, podrían revisarse los expedientes de proyectos ya
3 presentados a la entidad autorizada o el BANHVI y valorar la aplicación excepcional en
4 caso de que se logre contar con la documentación de respaldo de las gestiones sociales
5 realizadas atendiendo la Ley y este Reglamento.
- 6 Entonces, ya quedaría a criterio de que presente por parte del desarrollador y la entidad
7 autorizada y que, de manera excepcional, y aquí para la aprobación.
- 8 Entonces eso para atender la posición de la Asesoría, eso sería.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón y cuando hablan tanto de mí. Yo fui, dirigí una
10 organización durante 28 años fui la Directora y trabajamos acompañamiento social. Era
11 como lo que nos distinguía, entonces traté, yo entiendo bien el tema y lo desarrollamos
12 muchísimo y entonces lo que quise fue como tratar de poner ciertas reglas del juego que
13 queden bien claras y obviamente después el Banco va a hacer algunos documentos y
14 algunas disposiciones particulares para guiar mejor.
- 15 Pero traté hasta donde pude, dejar lo más claro que podía decir por si acaso les parece
16 muy...
- 17 **Director Presidente:** Aquí sería dar por conocida la propuesta.
- 18 **Director Alvarado Herrera:** Rodolfo nos quería decir.
- 19 **Director Rojas Jiménez:** No, saber si lo digo ahorita o el lunes.
- 20 **Director Alvarado Herrera:** Dígalo, dígalo. Si lo tiene, dígalo.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Dígalo.
- 22 **Director Rojas Jiménez:** Bueno, sería muy rápido. Primero, bueno, con respecto al tema
23 del artículo 16, también tenía mis dudas y creo que se debe evitar el diseño participativo,
24 eso me parece sí sería importante quizás en una etapa de diseño de concepción del
25 proyecto, pero tendríamos que tener ya definidos cuál es la población meta, cuáles van a
26 ser los beneficiarios, como para poder tener las necesidades que ellos van a requerir.
- 27 Tal vez a nivel de espacios físicos o de esparcimiento, dentro del lugar, puede que en una
28 línea, pero si no sería ponernos de acuerdo todos y va a ser un poco complejo ese tema.
- 29 Entonces ese tema del diseño participativo, estoy de acuerdo en que se elimine, que se
30 quite, estoy en la misma línea que doña Eloísa.
- 31 Luego en el artículo 20, donde están las funciones de la agrupación de Gobernanza
32 Comunitaria, no sé si se puede, quizás incluso más que todo los que van a hacer
33 residenciales, porque tal vez en condominios es una normativa distinta, pero en
34 residenciales que sí hay algún enlace o alguna coordinación con DINADECO para que

1 puedan hacer tal vez formación en temas de asociaciones de desarrollo, porque ellos
2 podrían formar una asociación de desarrollo y entonces puede ser específica para irle
3 dando mantenimiento a las áreas comunes y demás de ese mismo lugar. Entonces quizás
4 eso podría ser algo bueno que se pudiera tal vez meter, y la gestora social o el gestor social
5 haga esa gestión y les eduque también en temas de organización comunal y de desarrollo
6 de la comunidad. También aquí en el BANHVI tenemos ya una unidad especializada para
7 esto, ¿hay que crearla?

8 **Directora Ulibarri Pernús:** No, hay que crearla.

9 **Director Rojas Jiménez:** Okey, eso era algo que también me dejaba como en duda y sería
10 prácticamente cada proyecto va a tener ahora esta variable, entonces vamos a tener un
11 equipo robusto para que se empiece a revisar y más si se tiene que hacer estos informes
12 periódicos.

13 **Sra. Masís Calderón:** Sí, de hecho, hay otra forma, nosotros comentábamos que incluso a
14 nivel de Auditoría no solamente un Departamento acá como vemos de la Institución, sino
15 que, si los Auditores van a hacer esa fiscalización, deben tener algún conocimiento en
16 materia social.

17 De momento habíamos considerado muy preliminarmente, mientras que sé hace la unidad
18 y demás, contar con el apoyo de las compañeras del Ministerio de Vivienda, que de alguna
19 forma el Ministerio nos diera ese apoyo, de momento, pero obviamente de mientras que se
20 apruebe. Pero, bueno, eso es lo que habíamos visto porque ahorita no tenemos.

21 **Director Presidente:** Don Guillermo.

22 **Director Rojas Jiménez:** Sí, tal vez para terminar y ya luego, en el artículo 30, que es el
23 del transitorio, ahora lo que decía Ericka que con los ajustes que ya le hicieron, porque en
24 la primera versión que nos enviaron solamente venía como lo que se estaba presentando
25 aquí, no, entonces era como casi que lo que entraba todo ya iba a ser.

26 Sin embargo, considero que ese transitorio debería tener como un periodo de gracia para
27 decir, si no se le va a aplicar a los que ya están, como para tener un periodo de gracia ahí
28 para ellos, pero un tiempo definido, o bien, creo que quitando el diseño participativo y que
29 no se empiece la Gestión Social desde la concepción, sino cuando se empiece la
30 construcción, podríamos entonces aplicárselo a todos, porque aunque ya estén aquí
31 adentro, ya madurándose el proyecto y se apruebe, pueden empezar con la gestión social
32 de una vez, porque se haría empezando el proyecto. Entonces creo que eso podría, podría
33 ser una como una que se podría contemplar.

1 **Sra. Masís Calderón:** Si, ahí nosotros no lo habíamos incluido, pensando más bien en la
2 posición de los constructores, porque el temor de nosotros es que va a aplicar para todos y
3 entonces nos van a pegar el brinco y nos van a decir, no, es que por qué a nosotros sí
4 nosotros ya lo tenemos presentado.

5 No creo, porque al fin y al cabo eso se les va a pagar, es un porcentaje más que se le vas
6 a reconocer, pero para no entrar en problemas de que la norma sea retroactiva o que haya
7 un problema, sería decirles a ellos.

8 Por eso lo tratamos de redactar ahí como que, si se da la posibilidad y si ellos tienen la
9 oportunidad de presentar todo este cronograma de trabajo, la metodología y demás que lo
10 presentan aun estando acá y lo presentan y se valora.

11 Pero para que no suene tampoco que le estamos imponiendo u ordenando que sí o sí, para
12 por efectos de legalidad.

13 **Director Rojas Jiménez:** Pero digamos entonces, que quede bien definido, bien claro,
14 porque creo que la redacción que está todavía le falta ahí, como incluso si es lo que va a
15 estar aquí o lo que están las entidades, si no estaba a tal fecha o algo tiene que ver cómo
16 se puede articular.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero perdón, puede ser que la redacción no esté muy bien,
18 pero sí la idea es incorporar aquellos proyectos que estén ya aprobados también.

19 **Director Rojas Jiménez:** Ajá.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** No solamente los que están en diseño y toda esa historia, pero
21 por ejemplo Cristal, se aprueba y ahora qué, ¿a Cristal que no le vamos a aplicar eso?,
22 claro, es un condominio y dice que los condominios obligatoriamente tienen que llevar la
23 variable, pero vos en un desarrollo habitacional normal también lo podés hacer, aunque ya
24 el proyecto haya iniciado la etapa.

25 **Director Presidente:** Guillermo.

26 **Director Rojas Jiménez:** Perdón y la última era que no sé si porque dentro de lo que leí
27 no hay, me parece que esto es un instrumento que va a ser muy importante para la
28 convivencia, incluso comunal y local. Y yo no lo vi, pero no sé si entre la legalidad lo
29 podemos hacer, es como casi que hacerlo como una obligatoriedad para las familias, todo
30 el que vaya a ser beneficiario tiene que tener, que sea como un curso que tenga que
31 participar en los procesos de socialización, porque no lo veo como que lo diga así, tal vez
32 no obligatorio, pero sí hacerlos que participen de alguna forma, porque si no se hace de
33 esa forma, como que se ligue o que se condicione su bono a que haya pasado por estos
34 procesos de formación, por así decirlo, muchos tal vez no lo van a hacer.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, es que hay un momento en que dice que la persona,
2 cada familia tiene que firmar una carta de compromiso para entrar, para estar en la lista del
3 proyecto de las familias y ahí ese contrato, que ese es el contrato que tenemos que pensar.
4 Bueno, ese contrato precisamente la gente se compromete a participar no solo en eso, en
5 comités, etcétera, etcétera, pero se comprometen a participar en las capacitaciones y de
6 los condominios.

7 **Director Rojas Jiménez:** Exacto, porque eso me parece que debería ser más como un
8 proceso de formación a las personas que van a vivir ahí.

9 **Sra. Masís Calderón:** Sí, de hecho, habíamos pensado en incluir también a los sustitutos,
10 porque como las listas no son definitivas, tendríamos que considerar también que los
11 beneficiarios sustitutos también participen de eso, porque no sabemos si cuando vamos a
12 formalizar no son los mismos que estuvieron en el inicio.

13 **Director Rojas Jiménez:** Sí, perfecto, eso serían las consultas. Gracias.

14 **Director Presidente:** Gracias. Guillermo.

15 **Director Alvarado Herrera:** Gracias muy rápido, porque como dije yo al inicio, yo haré mis
16 observaciones cuando lea el documento final.

17 Lo primero que quisiera señalar, yo no sé por qué seguimos con la idea de que esta
18 Institución esté metida en el primer piso, lo que queremos es que los proyectos tengan un
19 componente presupuestado que empodere a las familias y tenemos que ver entonces cuál
20 es el proceso que esas empresas van a tener que llevar para que la entidad autorizada y
21 de alguna forma este Banco, pueda verificar que ese proceso se está llevando a cabo, que
22 está formulado, que se está desarrollando. Pero a mí eso de que la estructura del Banco
23 esté preparada para esto es seguir teniendo este banco en el segundo piso, perdón, en el
24 primer piso, de ahí que los constructores nos digan que seguimos estando en el sótano, no
25 en el primer piso. Bueno, lo discutiremos el lunes.

26 El segundo, yo no quisiera ir más allá de la ley, la ley está clara, así que los procesos
27 anteriores me parece que no deberíamos de entrar en ellos y muchísimo menos en el
28 diseño.

29 Yo quisiera volver a recordar que la política pública en materia de tipologías, etcétera,
30 constructivas y diseños de viviendas y se establecen en la política pública y lo conveniente
31 es ver con el MIVAH efectivamente, la participación de las comunidades en la búsqueda del
32 proceso de este tipo, y quisiera que lo analicen.

33 Y lo tercero, yo vuelvo al espíritu del proyecto de ley. Nosotros tenemos una problemática
34 específicamente en los condominios, yo no estoy en desacuerdo que en los proyectos

1 donde creamos suelo urbanístico en horizontal, podamos estimular alguna organización
2 comunitaria que permita después alguna labor comunitaria, pero la problemática real la
3 tenemos en el convivio de los condominios y para eso se hizo esta variable social, por la
4 complejidad del proceso, y eso es lo que quisiera rescatar. A mí me preocupa cuando a
5 veces tenemos, incluso lo he señalado, participación del MIVAH que creen que esta es una
6 entidad que puede andar metida en otros procesos.

7 Hay una problemática real que se ha discutido en esta Institución, está relacionada con los
8 condominios, pero bueno, lo veremos el lunes. Gracias.

9 **Director Presidente:** Muchas gracias. Buenas noches.

10 *****

11

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

13 *****

14

1
2
3
4 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**
5 **JUNTA DIRECTIVA**
6

7 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 45-2023**
8 **DEL 04 DE OCTUBRE DE 2023**
9

10
11 **ACUERDO N°1:**

12 **CONSIDERANDO:**

13 **Primero:** Que la Ley número 10214 publicada en la Gaceta N°120 del martes 28 de junio
14 de 2022, regula la “CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS
15 COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA
16 PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD”.

17
18 **Segundo:** Que, de conformidad con el Transitorio I de la Ley número 10214, corresponde
19 al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y al Consejo Nacional de la Persona Adulta
20 Mayor (CONAPAM) dictar las disposiciones reglamentarias para la aplicación de esa ley.
21

22 **Tercero:** Que el financiamiento, subsidiado o no, que otorga el Sistema Financiero Nacional
23 para la Vivienda, puede estar sometido a disposiciones especiales aplicables a esta
24 organización pública sectorial y necesarias para asegurar que se alcancen sus finalidades
25 y se asegure la solución del problema habitacional del país.
26

27 **Cuarto:** Que de acuerdo con el artículo 57 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para
28 la Vivienda, el BANHVI es la única institución facultada para aprobar las condiciones para
29 el otorgamiento del subsidio del bono familiar de vivienda y de acuerdo con el artículo 65
30 de la misma legislación, corresponde a esta entidad reglamentar el funcionamiento del
31 Fondo de Subsidios para la Vivienda y lo relativo al bono familiar de vivienda, y en este
32 caso el bono de vivienda comunitaria.
33

1 **Quinto:** Que tanto el CONAPAM como el BANHVI han trabajado en conjunto en la
2 formulación de la presente reglamentación y, en el caso del CONAPAM, el proyecto de
3 reglamento ha sido aprobado por su Junta Rectora mediante acuerdo N° 2 de la sesión
4 013-2023, celebrada el 23 de junio de 2023.

5
6 **Sexto:** Que es necesario proceder a la emisión de las presentes normas para implementar
7 la operación de la legislación que interesa y coadyuvar de esa forma con la solución de los
8 problemas habitacionales del país.

9
10 **POR TANTO**, de acuerdo con lo establecido en la Ley número 10214 del 28 de junio del
11 2022 y en los artículos 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
12 se aprueba y emite el siguiente:

13
14 **REGLAMENTO A LA LEY DE CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS**
15 **COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA**
16 **DE LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD**

17
18
19 **CAPITULO I**
20 **DISPOSICIONES GENERALES**

21
22 **Artículo 1.- Abreviaturas:** Para la aplicación del presente Reglamento se adoptan las
23 siguientes definiciones y abreviaturas:

24
25 **BANHVI o Banco:** Banco Hipotecario de la Vivienda.

26
27 **BVC:** Bono de Vivienda Comunitaria.

28
29 **CONAPAM:** Consejo Nacional para la Persona Adulta Mayor.

30
31 **FOSUVI:** Fondo de Subsidios para la Vivienda.

32
33 **IMAS:** Instituto Mixto de Ayuda Social.

34
35 **LSFNV:** Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco
36 Hipotecario de la Vivienda, Ley No. 7052.

37
38 **SFNV:** Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

39
40 **SINIRUBE:** Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado.

41
42 **Artículo 2.- Definiciones:** Para la aplicación del presente Reglamento se adoptan las
43 siguientes definiciones:

44

1 **Abandono:** falta de acción deliberada o no para atender de manera integral las
2 necesidades de una persona mayor que ponga en peligro su vida o su integridad física,
3 psíquica o moral.
4

5 **Administración de las viviendas comunitarias:** conjunto de acciones para organizar,
6 fiscalizar y supervisar los proyectos de vivienda comunitaria para las personas adultas
7 mayores autovalentes usuarias de la vivienda comunitaria.
8

9 **Autocuidado:** Es la capacidad de la persona adulta mayor para cuidar su salud de manera
10 integral, tomando en cuenta su voluntad en relación con la prevención, el diagnóstico y el
11 tratamiento de su enfermedad; así como, su interacción con los factores físicos, mentales,
12 sociales, espirituales y ambientales.
13

14 **Autonomía:** Es la capacidad que tiene las personas adultas mayores de intervenir en su
15 propia iniciativa y tomar sus decisiones en los diferentes ámbitos de su vida.
16

17 **Autovalente:** capacidad que tiene la persona adulta mayor de valerse por sí misma, lo cual
18 quiere decir que, aunque tenga padecimientos o limitaciones físicas, está en capacidad de
19 cuidarse y atenderse.
20

21 **Bono de viviendas comunitarias:** Subsidio de vivienda otorgado por el Banco Hipotecario
22 de la Vivienda (Banhvi), mediante el Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), a
23 organizaciones de bienestar social así declaradas ante el Instituto Mixto de Ayuda Social
24 (IMAS), organizaciones de utilidad pública, instituciones públicas, que atiendan a personas
25 adultas mayores, con el objetivo de que construyan proyectos de vivienda comunitaria, en
26 los cuales se otorgará un derecho de uso y habitación a las personas beneficiarias.
27

28 **Condición de pobreza:** Condición que ha sido así declarada por las autoridades
29 correspondientes del SINIRUBE y el INEC. en casos donde las personas en general no
30 logran reunir, en forma relativamente estable, los recursos necesarios para satisfacer sus
31 necesidades básicas, activándose de este modo los mecanismos reproductores de la
32 pobreza.
33

34 **Condición de vulnerabilidad:** condición de extrema necesidad de una persona adulta
35 mayor, establecida con base en los instrumentos que el CONAPAM defina para este efecto.
36

37 **Contrato de derecho de uso y habitación de inmueble:** Contrato por el cual se da en
38 calidad de préstamo una vivienda en la modalidad de vivienda comunitaria a la persona
39 adulta mayor, para que habite el inmueble y con la obligación de restituirla en el momento
40 que no cumpla con los requisitos, no la necesite o fallezca.
41

42 **Derecho de uso y habitación:** derecho real que consiste en la facultad de gozar de una
43 parte limitada de las utilidades y productos de una cosa; para el caso en particular de una
44 vivienda comunitaria, consiste en la utilidad de morar en ella, el cual quedará definido
45 mediante contrato firmado por el administrador de la vivienda y el adulto mayor.
46

47 **Entidad Autorizada del SFNV (EA):** Ente público o privado que, de conformidad con la
48 Ley y la autorización del Banco, puede operar dentro del Sistema.
49

1 **Entidad Responsable de la Vivienda Comunitaria (ER):** institución pública u organización
2 de bienestar social o de utilidad pública, encargada de desarrollar y administrar el proyecto
3 de vivienda comunitaria
4

5 **Estado de Indigencia o situación de calle:** Situación de las personas de 65 años o más,
6 sin distinción de género, condición de discapacidad, condición de adicción, condición
7 migratoria, etnia, diversidad sexual, y/o religión, con ausencia de un hogar o residencia
8 habitual, que además se encuentran con dependencia total o parcial, que se movilizan y
9 deambulan de territorio en territorio según las posibilidades de subsistencia que le genere
10 el medio.
11

12 **Hogares con pobreza extrema:** son aquellos hogares con un ingreso per cápita igual o
13 inferior al costo per cápita de la Canasta Básica Alimentaria (CBA) o Línea de Extrema
14 Pobreza.
15

16 **Institución Pública:** Entidad de Derecho Público local propietaria del inmueble, encargada
17 de tramitar y desarrollar el proyecto de vivienda comunitaria con recursos del FOSUVI.
18

19 **Organización de Bienestar Social (OBS):** Sujeto de derecho privado que tiene el carácter
20 de bienestar social otorgado, declarado y autorizado como tal por el IMAS, de conformidad
21 con la Ley N° 3095 del 18 de febrero de 1963; que ejecutan programas o proyectos
22 destinados al cuidado, protección de diferentes sectores de la población, en el caso
23 particular a las personas adultas mayores y que tenga un terreno para el desarrollo de un
24 proyecto de vivienda comunitaria.
25

26 **Persona usuaria de derecho de uso y habitación:** persona adulta mayor en condición de
27 vulnerabilidad y autovalente, que pueda hacer uso del inmueble para su uso y habitación,
28 además que cumple con los requisitos jurídicos aplicables.
29

30 **Unidad de vivienda:** Espacio (casa, apartamentos o área) independiente adaptada para
31 ser habitada por personas adultas mayores que puedan ser beneficiarias, según la ley y
32 este reglamento.
33

34 **Viviendas comunitarias:** conjunto de viviendas independientes y adaptadas para ser
35 habitadas por personas adultas mayores que puedan ser beneficiarias de la presente ley.
36 Tendrán áreas de uso común y deberán ser construidas de manera que faciliten la
37 autonomía de las personas beneficiarias; estarán ubicadas en áreas que no representen
38 peligro, proporcionen seguridad, comodidad y se adapten a criterios de diseño y
39 organización de espacios que estimulen y faciliten las relaciones grupales y privadas de la
40 población beneficiaria.
41

42 **Artículo 3.- Objeto del Reglamento:** El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo
43 de la Ley 10214, Ley de Creación del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para
44 Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda a la Persona Adulta Mayor en Condición de
45 Vulnerabilidad (Ley 10214), para regular y establecer las normas para la tramitación,
46 operación y el financiamiento de los proyectos de vivienda bajo el programa de vivienda
47 comunitaria y el trámite para el otorgamiento del subsidio para este programa en el Sistema
48 Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), destinado a personas adultas mayores
49 autovalentes y en condición de vulnerabilidad.
50

1 **Artículo 4.- Objetivo de las viviendas comunitarias:** Brindar a través de una OBS,
2 institución pública, institución de utilidad pública o gubernamental, el servicio destinado a:

- 3
4 a) Facilitar la permanencia de las personas usuarias en el entorno comunitario.
5 b) Mejorar su grado de autonomía personal, mantenerlo y/o prevenir el deterioro de
6 las habilidades y capacidades que permiten su desenvolvimiento autónomo.
7 c) Evitar situaciones de aislamiento y
8 d) Favorecer la seguridad habitacional a la persona adulta mayor.
9

10 **Artículo 5.- Destino de las viviendas:** Las viviendas comunitarias serán facilitadas a
11 personas adultas mayores a título gratuito mediante la figura del contrato de derecho de
12 uso y habitación, que comprenderá la facultad de gozar de la unidad habitacional asignada
13 y los servicios complementarios que brinde la ER, de tal manera que las personas
14 usufructuarias puedan morar en ella, bajo los términos definidos mediante contrato firmado
15 por esas partes.
16
17

18 **CAPÍTULO II**
19 **ENTIDAD RESPONSABLE BENEFICIARIA,**
20 **FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES**
21

22 **Artículo 6.- Requisito para que una ER sea beneficiaria de un bono de vivienda**
23 **comunitaria:** La organización interesada en gestionar la administración de un proyecto de
24 viviendas comunitarias debe cumplir con los siguientes requisitos:
25

- 26 a) Ser instituciones públicas, o bien, organizaciones declaradas de bienestar social o
27 de utilidad pública.
28 b) Estar al día con todas las cargas sociales y tributarias.
29 c) Cumplir los requisitos que establezca el BANHVI.
30 d) Contar con los recursos para cubrir los servicios públicos del proyecto.
31 e) Contar con los recursos económicos, humanos y técnicos para administrar y
32 supervisar el proyecto de vivienda comunitaria de personas adultas mayores
33 beneficiarias.
34

35 **Artículo 7.- De la administración de las viviendas comunitarias:** Las viviendas
36 comunitarias serán administradas por la ER y sus respectivos órganos, quienes además
37 serán responsable de la supervisión, selección y sustitución de los potenciales usuarios del
38 proyecto y de sus habitantes, - es decir las personas adultas mayores usuarias-, para la
39 cual deberá rendir la información correspondiente a la EA que hayan elegido para la
40 presentación del proyecto. Estas deberán cumplir con todos los requisitos enunciados en el
41 artículo 14 de la Ley 10214.
42

43 **Artículo 8.- De las obligaciones de las Entidades Responsables:** Las ER tendrán las
44 siguientes responsabilidades o derechos:
45

- 46 a. Administrar los cupos de ingreso a las viviendas comunitarias, así como realizar las
47 gestiones que corresponda para asegurar el acceso expedito y puntual de las
48 personas adultas mayores, con base en los instrumentos que el CONAPAM defina
49 reglamentariamente.
50 b. Garantizar de forma permanente el respeto a la dignidad, los derechos humanos y
51 la participación protagónica de las personas adultas mayores.

- 1 c. Asegurar a las personas usuarias la permanencia en la vivienda comunitaria,
2 siempre y cuando se mantengan las condiciones y los requisitos establecidos en la
3 Ley 10214 y este reglamento; de lo contrario se justificará la cancelación del
4 contrato y la suspensión del beneficio de uso y habitación.
- 5 d. Garantizar a las personas adultas mayores usuarias del uso y habitación de las
6 viviendas, que pierdan su condición de autovalencia, la permanencia en la vivienda
7 en compañía de una persona apta para el cuidado, hasta que recupere la condición
8 de autovalencia o, en caso contrario, hasta que se consiga y haga efectivo el
9 traslado a otra instancia o institución u otra alternativa de solución que le garantice
10 su atención.
- 11 e. En caso de que se considere necesario podrá brindar servicios complementarios
12 de atención integral.
- 13 f. Brindar mantenimiento a la infraestructura del proyecto, según lo establecido en el
14 artículo 11 de la Ley 10214.
- 15 g. Ser propietaria registral de un inmueble para el desarrollo y construcción del
16 proyecto, el cual deberá estar libre de gravámenes y anotaciones.
- 17 h. Desarrollar y velar por la construcción del proyecto en todas sus etapas.
- 18 i. Realizar los pagos correspondientes a impuestos y tasas, nacionales y municipales,
19 servicios públicos será responsabilidad de la ER.
- 20 j. Presentar la solicitud de financiamiento y subsidio de vivienda comunitaria
- 21 k. Confeccionar el expediente de cada una de las personas adultas mayores
22 potenciales beneficiarias y sus sustitutos, el cual deberá contener todos los
23 requisitos e instrumentos establecidos en la Ley 10214 y en este Reglamento para
24 ser potencial beneficiario del proyecto, este expediente deberá ser presentarlo a la
25 EA donde se tramitará el desarrollo del proyecto.
- 26 l. Redactar, aprobar e implementar el Reglamento Interno de la vivienda comunitaria.
- 27 m. Suscribir con las personas adultas mayores “usuarias” de la vivienda comunitaria
28 un contrato de uso y habitación y demás disposiciones que deban de tomarse para
29 el cabal cumplimiento de los artículos 8 y 9 de la Ley 10214.
30

31

32 **CAPÍTULO III**

33 **DE LAS PERSONAS USUARIAS DE LA VIVIENDA COMUNITARIA**

34

35 **Artículo 9.- Requisitos para ser personas usuarias de la vivienda comunitaria:** Podrán
36 ser usuarios y recibir el derecho de uso de una unidad de vivienda en un proyecto de
37 vivienda comunitaria, la persona que cumpla con los siguientes requisitos:
38

- 39 a. Tener la edad mínima de 65 años
- 40 b. Cumplir con las condiciones o requisitos establecidos en la Ley No. 10.214, “Creación
41 del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para Garantizar el Acceso al Derecho
42 de la Vivienda a la Persona Adulta Mayor en Condición de Vulnerabilidad”, de 5 de
43 mayo de 2022 y este Reglamento.
- 44 c. Completar ante la ER una solicitud para adquirir el beneficio.
- 45 d. Ser autovalente, según valoración efectuada por el instrumento que el CONAPAM
46 defina para tal fin.
- 47 e. Presentar certificación de no poseer bienes muebles ni inmuebles.
- 48 f. Tener una condición de vulnerabilidad, estado de indigencia o necesidad de vivienda
49 con base en los instrumentos que al respecto defina el CONAPAM.
- 50 g. Ser persona nacional o extranjera con residencia legal o refugiada.

- 1 h. No haber sido beneficiario del bono familiar de vivienda en el programa de adulto mayor
2 solo, en pareja o en núcleo familiar, salvo las excepciones previstas en la LSFNV.
3 i. Estar debidamente registrado en el SINIRUBE o contar con un informe de valoración
4 socioeconómica.
5

6 **Artículo 10.- Selección de las potenciales personas adultas mayores usuarias y sus**
7 **sustitutos:** Las personas adultas mayores potenciales usuarias de las viviendas
8 comunitarias, así como las personas adultas mayores usuarias de las viviendas
9 comunitarias serán seleccionadas y sustituidas, respectivamente, por la ER con base en
10 los instrumentos que el CONAPAM defina para tal efecto y comunique a cada una de esas
11 entidades.
12

13 El CONAPAM fiscalizará los procesos de preselección, selección y sustitución de las
14 personas usuarias seleccionadas por la ER. De igual manera, será responsabilidad del
15 CONAPAM, remitir a el BANHVI los registros correspondientes actualizados de esas
16 sustituciones durante el plazo de vigencia de las limitaciones establecidas por la LSFNV,
17 que se impondrán sobre la propiedad.
18

19 Las personas que se designen como sustitutas deberán cumplir con las mismas
20 condiciones establecidas en el artículo 9 de este reglamento.
21

22 **Artículo 11.- Regulaciones para garantizar el derecho de uso y habitación:** La ER de
23 la vivienda comunitaria, deberá emitir un reglamento interno que establezca las
24 disposiciones mínimas para garantizar el derecho de uso y habitación, su extinción y las
25 reglas de convivencias para cada una de las personas adultas mayores beneficiarias de
26 esta modalidad.
27

28 **Artículo 12.- Extinción del derecho de uso y habitación:** El plazo de extinción del
29 derecho de uso y habitación será hasta que se cumpla algunas de las siguientes
30 condiciones:
31

- 32 a) Que el usuario deje de valerse por sí mismo, según lo acredite la ER, y requiera otra
33 solución alternativa o deba ser trasladado a un hogar de larga estancia.
34 b) Que el usuario incumpla las condiciones normativas o contractuales.
35 c) Que la persona usuaria fallezca.
36
37

38 **CAPITULO IV**
39 **PLANES DE INVERSION Y PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN Y**
40 **DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA COMUNITARIA ANTE LAS**
41 **ENTIDADES AUTORIZADAS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA**
42 **VIVIENDA**
43

44 **Artículo 13.- Plan de inversión:** Los planes de inversión para la aplicación del bono de
45 vivienda comunitaria que se otorgará a la ER del proyecto de vivienda comunitaria, son los
46 siguientes:
47

- 48 a. Construcción de las unidades de vivienda en uno o múltiples niveles, y de ser
49 necesario los espacios complementarios.
50 b. Desarrollo (ampliación) de nuevas unidades habitacionales en un complejo ya
51 existente.

1
2 La ER se hará cargo del mantenimiento o reparación de todas las obras construidas –de
3 los daños causados en las unidades y espacios complementarios de la vivienda
4 comunitarias–, por lo tanto, no se aplicará el bono de vivienda comunitaria para
5 reparaciones, mejoras o ampliaciones de unidades o viviendas habitacionales existentes.
6

7 **Artículo 14.- Condiciones registrales del inmueble o terreno:** los inmuebles destinados
8 a estos proyectos no podrán soportar embargos, anotaciones, demandas, litigios de
9 cualquier tipo o gravámenes hipotecarios. Además, los inmuebles deben estar a nombre de
10 la ER y serán afectados a las limitaciones y la hipoteca legal preferente establecidas en la
11 LSFNV.
12

13 El Registro Inmobiliario de oficio tomará nota de las disposiciones previstas en el presente
14 artículo, que requieren publicidad registral y se vinculan con sus competencias; por ello hará
15 las inscripciones que correspondan para dar debida publicidad a terceros y seguridad
16 jurídica a los inmuebles.
17

18 **Artículo 15.- Obligaciones de las Entidades Autorizadas del SFNV:**
19

20 Las Entidades Autorizadas que tramiten proyectos de vivienda comunitaria deberán:
21

- 22 a) Completar el expediente técnico con la solicitud de financiamiento según el
23 formulario y requisitos que establezca para dicho fin EL BANHVI.
- 24 b) Velar porque los terrenos postulados cumplan con los aspectos de ubicación e
25 idoneidad definidos en la política pública y establecidos por EL BANHVI para
26 proyectos habitacionales.
- 27 c) Cumplir con todas las normas técnicas que se aplican para el desarrollo de
28 proyectos constructivos.
- 29 d) Llevar a cabo el proceso de fiscalización y gestión de los recursos invertidos.
- 30 e) Que conste en la solicitud de financiamiento el compromiso de mantenimiento de
31 las obras construidas.
32

33 **Artículo 16.- Aprobación presupuestaria del financiamiento y subsidio para el**
34 **desarrollo del proyecto:** La Junta Directiva del BANHVI a solicitud de la EA, en caso de
35 ser pertinente aprobará el proyecto de vivienda comunitaria, el cual incluirá el
36 financiamiento para el desarrollo y construcción de las viviendas y los espacios
37 complementarios en caso de ser necesarios. No obstante, si los recursos económicos
38 disponibles por el BANHVI para la aprobación del proyecto no alcanzan para cubrir la
39 totalidad de las obras, se deberá comunicar esa situación a la EA para que esta a su vez le
40 informe a la ER. En caso de que ésta última acepte deberá aportar un compromiso para
41 cubrir de su pecunio la diferencia entre el monto presupuestado y aprobado por el BANHVI.
42

43 **Artículo 17.- Recepción y análisis de la solicitud del proyecto:** El programa de vivienda
44 comunitaria será implementado mediante el desarrollo de proyectos, que contemplen al
45 unísono, la construcción de obras de infraestructura, espacio de servicios complementarios
46 y unidades de viviendas, solicitud que será presentada y desarrollada por la ER ante la EA,
47 para su respectivo análisis, recomendación y remisión al BANHVI.
48

49 La solicitud del subsidio de vivienda comunitaria a que se refieren las presentes
50 disposiciones deberá cumplir con los requisitos técnicos, sociales y legales establecidos en
51 la Ley No. 10.214, "Creación del Régimen Especial de Viviendas Comunitarias para

1 Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda a la Persona Adulta Mayor en Condición de
2 Vulnerabilidad” de 5 de mayo de 2022 y este Reglamento. Además, se tramitará en la forma
3 establecida por la normativa del SFNV, a favor de la ER y las limitaciones e hipoteca legal
4 preferente establecidas en la LSFNV se impondrán a la propiedad o sobre el inmueble sobre
5 la cual se construyó el proyecto de vivienda comunitaria.
6

7 Corresponderá a la Junta Directiva de EL BANHVI el análisis y la aprobación final del
8 proyecto. La decisión de la Junta será discrecional y deberá considerar en todo momento
9 la oportunidad y su conveniencia.
10

11

12 **CAPITULO V**

13 **REQUISITOS CONSTRUCTIVOS DE LA VIVIENDA COMUNITARIA**

14

15 **Artículo 18.-Requisitos y principios básicos de la construcción de las viviendas:** Las
16 unidades de vivienda a las que se refieren las presentes normas deben reunir siempre los
17 siguientes requisitos y principios básicos:

18 a) Cumplir con todos los requisitos y permisos constructivos, nacionales y municipales,
19 aplicables a este tipo de edificaciones.

20 b) Las unidades de viviendas deben ser completamente independientes en cuanto a su
21 habitabilidad y funcionalidad, incluyendo, las instalaciones mecánicas, eléctricas y
22 telecomunicaciones.

23 c) En ningún caso se financiará la construcción de inmuebles de este tipo cuando tenga un
24 uso, vocación o destino diferente al de vivienda comunitaria.
25

26 **Artículo 19.- Obras y servicios comunes:** Las viviendas comunitarias tendrán áreas de
27 uso común y deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las personas
28 adultas mayores sin perjuicio a la unión con otro miembro de su grupo etario y estar
29 ubicadas en áreas que no representen peligro, que proporcionen seguridad y comodidad a
30 los usuarios. Además, en caso de que se considere necesario podrá disponerse de áreas
31 comunes para brindar servicios complementarios de atención integral.
32

33 **Artículo 20.- Características técnicas de las unidades de viviendas comunitarias:** Las
34 unidades de vivienda deberán ser construidas de manera que faciliten la autonomía de las
35 personas beneficiarias, con diseños arquitectónicos que se adapten a sus necesidades. Así
36 mismo debe cumplirse lo indicado en el "Capítulo III. Disposiciones sobre elementos
37 mínimos de accesibilidad del inmueble" y "Capítulo IV. Características constructivas de
38 unidades habitacionales" de la normativa técnica para la tramitación del bono familiar de
39 vivienda a personas adultas mayores emitida por el BANHVI o aquella que se encuentre
40 vigente. En caso de que la persona adulta mayor usuaria de la vivienda cuente con alguna
41 discapacidad motora o movilidad reducida, además de los capítulos ya indicados también
42 deberá incorporarse las adecuaciones contempladas en el "Capítulo V. Características
43 constructivas de casos de persona adulta mayor con discapacidad motora o movilidad
44 reducida" de la precitada norma.
45

46

47 **CAPITULO VI**

48 **DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL Y LIMITACIONES DE LA VIVIENDA**

49 **COMUNITARIA**

50

1 **Artículo 21.- Declaratoria de interés social:** Procederá la emisión de una declaratoria de
2 interés social para el proyecto en su conjunto, el cual abarca tanto las áreas comunes, obras
3 urbanísticas y las unidades de viviendas reguladas en las presentes normas. Las
4 declaratorias de interés social deberán emitirse de conformidad con la normativa contenida
5 en el Reglamento de Operaciones del SFNV y en el Reglamento sobre Exoneraciones
6 Fiscales y otros beneficios de dicho Sistema.

7
8 **Artículo 22.- Inscripción registral de las limitaciones:** La EA deberá formalizar mediante
9 escritura pública el subsidio de vivienda comunitaria a nombre de la ER de conformidad con
10 la Ley 10214. El Registro Público realizará la debida inscripción de las limitaciones a la
11 propiedad y la hipoteca legal preferente de la LSFNV.

12
13 El BANHVI llevará un registro de las personas adultas mayores usuarias de cada una de
14 las unidades de la vivienda comunitaria.

15 16 17 **CAPÍTULO VII** 18 **USO INADECUADO DEL PROYECTO Y SANCIONES** 19

20 **ARTÍCULO 23.- Uso inadecuado del proyecto:** Las siguientes acciones constituirán un
21 uso inadecuado del proyecto por parte de las Entidades Responsables:

22 a) Otorgar el derecho de vivienda a personas que no cumplen los requisitos dispuestos por
23 el CONAPAM, con arreglo a la Ley 10214 y este reglamento.

24 b) No realizar la sustitución de los adultos mayores cuando las viviendas se desocupen,
25 siempre que existan personas que requieran de este beneficio.

26 c) Hacer uso de las viviendas para fines y propósitos contrarios a los establecidos en la Ley
27 10214 y este reglamento.

28
29 **ARTÍCULO 24.- Sanciones:** Cuando se compruebe, por parte del BANHVI y previo
30 cumplimiento del debido proceso, que la ER incurrió en el Incumplimiento de las
31 obligaciones del artículo 8 de la Ley 10214, artículo 15 de este reglamento y que incurra en
32 alguna de las conductas señaladas en el artículo 175 de la LSFNV, será sancionada con
33 una multa de 1 a 5 salarios base mensual del oficinista 1 del Consejo Superior del Poder
34 Judicial, de acuerdo con la Ley 7337, de 5 de mayo de 1993. Además, podrá establecerse
35 que el beneficiario reintegre, total o parcialmente el monto del subsidio recibido de
36 conformidad con el procedimiento establecido en el mismo artículo 175 de la LSFNV.

37
38 Cuando se compruebe que la ER incurrió en alguna de las faltas previstas en el artículo
39 anterior de este reglamento, procederán también las sanciones establecidas en el artículo
40 7 de la Ley 7428, Ley Orgánica de la Contraloría General de La República, de 7 de
41 setiembre de 1994.

42
43 **ARTÍCULO 25- Fiscalización:** Será responsabilidad del BANHVI y del CONAPAM velar
44 por el cumplimiento integral de esta ley de conformidad con los procedimientos de control,
45 supervisión y fiscalización mediante los formularios que al respecto dispongan la
46 administración de cada una de las instituciones y según sus competencias.

47 48 49 **CAPÍTULO VIII** 50 **DISPOSICIONES FINALES** 51

1 **Artículo 26.- Vigencia.** El presente Reglamento rige a partir de su publicación en La
2 Gaceta.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 *****

5
6 **ACUERDO N°2:**

7 **Considerando:**

8 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-0767-2023, del 31 de julio de 2023, la
9 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el Informe de
10 Evaluación y Ejecución Presupuestaria de Ingresos y Egresos, correspondiente al primer
11 semestre del período 2023, elaborado por el Departamento Financiero - Contable y el cual
12 se adjunta a la nota BANHVI-DFC-IN31-162-2023 de dicho departamento.

13
14 **Segundo:** Que complementariamente, por medio del oficio BANHVI-GG-IN07-0023-2023,
15 del 27 de julio de 2023, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta
16 Directiva, el Informe de Cumplimiento del Plan Operativo Institucional 2023, con corte al 30
17 de junio de 2023, elaborado por la Unidad de Planificación Institucional y el cual se anexa
18 a la nota BANHVI-UPI-IN01-010-2023 de esa dependencia.

19
20 **Tercero:** Que conocidos dichos informes y debidamente analizados por esta Junta
21 Directiva, lo que procede es aprobarlos en todos sus extremos y girar instrucciones a la
22 Gerencia General para que lleve a cabo los trámites correspondientes ante la Contraloría
23 General de la República.

24
25 **Por tanto, se acuerda:**

26 **1)** Aprobar el Informe de Evaluación y Ejecución Presupuestaria de Ingresos y Egresos,
27 correspondiente al primer semestre del período 2023, el cual se adjunta a las notas
28 BANHVI-GG-OF-0767-2023 de la Gerencia General, y BANHVI-DFC-IN31-162-2023 del
29 Departamento Financiero – Contable.

30
31 **2)** Aprobar el Informe de Cumplimiento del Plan Operativo Institucional 2023, con corte al
32 30 de junio de 2023, de conformidad con los documentos que se adjuntan los oficios
33 BANHVI-GG-IN07-0023-2023 de la Gerencia General, y BANHVI-UPI-IN01-010-2023 de la
34 Unidad de Planificación Institucional.

35

1 **3)** Se instruye a la Administración para que, por medio de los mecanismos establecidos,
2 realice el trámite de presentación de dichos documentos y del presente acuerdo ante la
3 Contraloría General de la República.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 *****

6

7 **ACUERDO N°3:**

8 Dar por conocido y aprobar el informe de avance, con corte al 31 de julio de 2023, sobre el
9 Plan de Acción CONASSIF 5-17, así como los documentos anexos y la evidencia con la
10 que se justifican los progresos de las acciones correspondientes, elaborado considerando
11 las observaciones planteadas por la Auditoría Interna con el oficio BANHVI-AI-OF-108-
12 2023, adjunto a los oficios BANHVI-GG-OF-0825-2023 de la Gerencia General y BANHVI-
13 DTI-OF-0083-2023 del Departamento de Tecnología de Información.

14 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

15 *****

16

17 **ACUERDO N°4:**

18 **Considerando:**

19 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0911-2023, del 26 de setiembre de
20 2023, la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DFNV-OF-0295-2023 de la
21 Dirección FONAVI, que contiene una propuesta para modificar las condiciones de las tasas
22 de interés de los Programas de Colocación de Crédito en Colones para el período 2023,
23 aprobados por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 9 de la sesión 02-2023, del 16
24 de enero de 2023.

25

26 **Segundo:** Que dicha propuesta ha sido avalada por el Comité de Crédito en su sesión N°
27 04-2023, del 18 de setiembre de 2023 y está dirigida a establecer, tanto para el Programa
28 de Crédito de Largo Plazo en Colones, como para el Programa de Crédito de Corto Plazo
29 en Colones, una tasa de interés corriente equivalente a la Tasa Básica Pasiva (TBP)
30 calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales, en el caso de
31 entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal, y TBP más 2.25 puntos
32 porcentuales para el resto de las entidades. Lo anterior, sustentado, en resumen, en los
33 siguientes aspectos:

1 a) A partir del análisis efectuado, se ha determinado que, en virtud de los ajustes aplicados
2 por el Banco Central de Costa Rica en la Tasa de Política Monetaria desde marzo de 2023,
3 se ha registrado una disminución significativa en el rendimiento exigido por los
4 inversionistas para la captación de recursos en el mercado financiero.

5 b) En función de lo anterior, resulta necesario ajustar los supuestos asociados a los costos
6 de fondeo del BANHVI para el presente año en el componente de margen aplicado sobre
7 la Tasa Básica Pasiva, a partir de lo cual resulta factible aplicar una disminución en las
8 tasas de interés de los Programas de Crédito en colones vigentes, a fin de evitar el
9 desincentivo a la demanda de crédito y propiciar el cumplimiento del objetivo fundamental
10 del FONAVI, éste es el de proveer recursos del menor costo posible para la financiación de
11 los programas habitacionales del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

12
13 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima que la referida propuesta es razonable y se ajusta
14 a los intereses de este Banco y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; razón por
15 la cual, no se encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los
16 mismos términos planteados por la Dirección FONAVI en el informe BANHVI-DFNV-OF-
17 0295-2023.

18
19 **Por tanto, se acuerda:**

20 **A-)** Modificar el acuerdo N° 9 de la sesión 02-2023, del 16 de enero de 2023, para que el
21 apartado 3 del **Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones** para el año 2023, se lea
22 de la siguiente forma:

23
24 **“3. Tasa de interés corriente mínima:** Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco
25 Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al
26 requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TBP más 2.25 puntos porcentuales para el resto
27 de las Entidades, ajustable mensualmente. Estas tasas podrán incrementarse hasta en dos
28 puntos porcentuales adicionales, en función del comportamiento de los costos de
29 captación”.

30
31 **B-)** Modificar el acuerdo N° 9 de la sesión 02-2023, del 16 de enero de 2023, para que el
32 apartado 3 del **Programa de Crédito de Corto Plazo en Colones** para el año 2023, se lea
33 de la siguiente forma:

34

1 **“3. Tasa de interés corriente mínima:** Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco
2 Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al
3 requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TBP más 2.25 puntos porcentuales para el resto
4 de las Entidades, ajustable mensualmente. Estas tasas podrán incrementarse hasta en dos
5 puntos porcentuales adicionales, en función del comportamiento de los costos de
6 captación.”

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 *****

9

10 **ACUERDO N°5:**

11 Comunicar a la Comisión Permanente Especial de la Mujer, de la Asamblea Legislativa, que
12 el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) no tiene observaciones sobre el texto del
13 proyecto de ley denominado “*Reforma al primer párrafo del artículo 46 y al artículo 51 de la*
14 *Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, Ley N° 7052*
15 *de 13 de noviembre de 1986 y sus reformas. Ley para resguardar el derecho a la vivienda*
16 *de las mujeres que sufren violencia de género*”, tramitado mediante el expediente No.
17 23.604.

18

19 No obstante, se le hace ver a las señoras y señores Diputados miembros de dicha
20 Comisión, que el BANHVI prioriza el otorgamiento de soluciones de vivienda a mujeres que
21 sufren violencia de género, a partir de la promulgación de la Directriz N° 54-MP-MIVAH,
22 denominada “*Definición de población prioritaria en proyectos de vivienda financiados al*
23 *amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*”,
24 publicada el 05 de octubre de 2016, en el Alcance N° 207 del diario oficial La Gaceta.

25 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

26 *****

27

28 **ACUERDO N°6:**

29 Comunicar a la Comisión Permanente Especial de Turismo, de la Asamblea Legislativa,
30 que el Banco Hipotecario de la Vivienda no tiene observaciones sobre el texto del proyecto
31 de ley denominado “*Reforma a varios artículos de la Ley N° 6043, Ley sobre la Zona*
32 *Marítimo Terrestre y sus reformas, de 2 de marzo de 1977*”, tramitado mediante el
33 Expediente No. 23.779.

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 *****

3

4