

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 48-2023**

5 **DEL 16 DE OCTUBRE DE 2023**

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

7  
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con diez minutos, en la sede del BANHVI, con la  
9 asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Guillermo  
10 Alvarado Herrera, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza, José Rodolfo  
11 Rojas Jiménez y Eloísa Ulibarri Pernús. La Directora Lina Rosa Barrantes Castegnaró,  
12 Vicepresidenta, se incorpora a la sesión posteriormente. El Director Carazo Campos asiste  
13 a la sesión de forma virtual, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft  
14 Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta  
15 Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

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

21 \*\*\*\*\*

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

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

- 26 1. Aprobación de orden del día.  
27 2. Lectura y aprobación de las actas N° 43-2023 del 28/09/2023 y N° 44-2023 del  
28 02/10/2023.  
29 3. Presentación sobre la solicitud de aprobación de 29 bonos extraordinarios en el  
30 proyecto Vistas del Golfo II. (Oficio BANHVI-GG-OF-0964-2023)  
31 4. Presentación sobre la solicitud de aprobación de 21 bonos extraordinarios en el  
32 proyecto Almendares III. (Oficio BANHVI-GG-OF-0965-2023)  
33 5. Solicitud de financiamiento adicional y ampliación al plazo del contrato de  
34 administración de recursos del proyecto Ámbar I. (Oficio BANHVI-GG-OF-0967-2023)

- 1 6. Informe sobre la revisión de la vigencia de la Circular DF-CI-0032-2014 de la Dirección
- 2 FOSUVI, en atención a solicitud de la señora Anzueth Martínez Alvarado, para construir
- 3 su vivienda en un terreno ubicado en La Mona de Golfito. (Oficio BANHVI-GG-OF-0966-
- 4 2023)
- 5 7. Informe sobre la gestión del FOSUVI, con corte a los meses de junio, julio, agosto y
- 6 setiembre de 2023. (Oficios BANHVI-GG-IN18-0022-2023, BANHVI-GG-IN18-0029-
- 7 2023, BANHVI-GG-OF-IN18-0033-2023 y BANHVI-GG-IN18-0034-2023)
- 8 8. Solicitud de autorización a Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo,
- 9 para la compra de cartera de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI). (Oficio
- 10 BANHVI-GG-OF-0968-2023)
- 11 9. Tema confidencial de la Junta Directiva (Estado del procedimiento ordinario de
- 12 licitación reducida para la contratación de un asesor legal externo que brinde servicios
- 13 profesionales a la Junta Directiva)
- 14 10. Propuesta de actualización del Plan de Seguridad de Tecnología de Información.
- 15 (Oficio BANHVI-GG-IN38-0031-2023)
- 16 11. Propuesta de "*Manual de Riesgo de Incumplimiento Normativo*". (Oficio BANHVI-OCN-
- 17 OF-0004-2023)
- 18 12. Modificación al acuerdo sobre el reclamo presentado por la empresa AJIP Ingeniería
- 19 Ltda., contra el acto que rechaza el financiamiento para la compra de lotes urbanizados
- 20 y la construcción de viviendas en el proyecto Banabat.
- 21 13. Autorización para participar en la presentación del documento "Desempeño Económico
- 22 Costarricense al I Semestre 2023. Pronósticos".
- 23 14. Propuesta para recibir en audiencia a representantes de la UNT-Seccional BANHVI.
- 24 15. Solicitud de informes sobre los proyectos, Vistas del Miravalles, La Flor e Ivannia.

25 \*\*\*\*\*

26

27 **1° Aprobación de orden del día**

28

29 **Director Presidente:** Gracias. Bueno, continuamos con la aprobación del orden del día.  
30 Don Guillermo.

31 **Director Alvarado Herrera:** Yo solo tengo un tema y es que tengo que retirarme por ahí  
32 de las 7:00 de la noche. Quisiera ver que si nos diera las siete pudiéramos ver, hay un punto  
33 confidencial. Si me lo permitieran, porque tengo que retirarme.

34 **Director Presidente:** Por ahí de las 06:30 podemos tocarlo.

- 
- 1 **Director Alvarado Herrera:** O las siete mismo, no hay problema.
- 2 **Director Presidente:** Sí, don Gustavo.
- 3 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, yo quisiera que del punto que está ahí obviamente propuesto de la
- 4 Auditoría Interna, yo sí requiero un punto confidencial con la Junta para entregar una
- 5 información.
- 6 **Director Presidente:** Sería como agregarlo a las 6:30 p.m. para ver los dos puntos, porque
- 7 habría que verlo con Guillermo también.
- 8 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto.
- 9 **Director Presidente:** Y bueno, también yo tengo unas modificaciones, en el punto tres,
- 10 donde Ángela me llamó hoy por la mañana diciéndome que la habían convocado a
- 11 Presidencia para las 04:30. Entonces no nos puede acompañar, pero sí dejo en pie para la
- 12 próxima semana la audiencia.
- 13 Después, con los puntos cuatro y cinco algunos directores me pidieron que se dejara para
- 14 el próximo jueves una información, ya a don Dagoberto se la compartí para que también
- 15 entonces pasar para el próximo jueves los primeros puntos de agenda.
- 16 Los puntos, como les decía, cuatro y cinco.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** Tengo una pregunta, por favor.
- 18 **Director Presidente:** Adelante.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** No, mi pregunta es cuál es el problema de estos dos, ¿qué es
- 20 lo que está faltando para eso? Porque yo los vi y me parecieron normal. ¿Qué es la
- 21 información que falta?
- 22 **Directora Grillo Espinoza:** No vienen igual, como vienen todos los proyectos y falta el
- 23 informe técnico, información.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que estos son casos individuales.
- 25 **Director Alvarado Herrera:** ¿No?
- 26 **Directora Grillo Espinoza:** Aun así, siempre hemos visto pues toda la información
- 27 completa.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no, lo que pasa es que estos son proyectos que ya los
- 29 desarrolladores los han presentado como casos individuales, como cualquier proyecto
- 30 donde se presenta casos individuales. No se presenta la información como si fuera un
- 31 proyecto. Sí tiene nombre, como Almendares 3 y Brisas del Golfo, pero ellos como tal son
- 32 casos que se van colocando en forma individual en un proyecto ya existente.
- 33 **Director Presidente:** Don Marcos y don Guillermo.

1 **Director Carazo Campos:** Gracias don Marlon, (inentendible) haber presentado informes  
2 se presentan informes... estos casos son ventas, compra de casas y las casas no traen  
3 fotos, no sabemos qué casas se van a comprar, no sabemos dónde están ubicadas, no  
4 sabemos dónde, cerca, y aunque sean casos individuales, es en un mismo lugar, eso para  
5 mí es un proyecto como tal. Y entonces ahí en el informe no viene nada de eso. Entonces  
6 no viene un avalúo, no tiene un costo total.

7 Entonces yo creo que falta mucha información, no es cierto lo que dice Eloísa que están  
8 completos. Falta mucha información. Gracias.

9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lina Barrantes, presente.

10 **Director Presidente:** Gracias.

11 **Director Presidente:** Hay perdón, don Guillermo y don Walter.

12 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, yo igualmente, primeramente Almendares 3 es la  
13 tercera etapa de dos proyectos ya aprobados aquí.

14 Incluso los vimos mientras esta Junta Directiva estuvo sin sesionar. No es más que nuevos  
15 edificios dentro del terreno de San Sebastián. Y Vistas del Golfo II, efectivamente es una  
16 segunda etapa de compra de este Banco, de también viviendas existentes.

17 Chomes que tuvo sus complicaciones por un proceso de infiltración del terreno que la  
18 Fundación restauró, porque duró un tiempo mientras se hacía el proceso de aprobación y  
19 construcción de la planta de tratamiento.

20 Después de que se comprobó la poca capacidad de infiltración en los lotes de los cuales se  
21 vienen hoy 27.

22 Así que este lo habíamos visto, don Walter, en las presentaciones, yo también lo visité.  
23 Pero quisiera señalarle a los miembros de Junta que los dos proyectos efectivamente son  
24 etapas posteriores a proyectos ya comprados y al ser en vivienda existente se tramitan  
25 entonces como bonos individuales de cada familia.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, don Marlon.

27 **Director Presidente:** Marcos, escuchás bien.

28 **Director Carazo Campos:** Sí escuché, el final no pude escucharlo todo. Pero, bueno, hay  
29 un dato importante don Marlon.

30 **Director Presidente:** Perdón, primero don Walter y luego su persona.

31 **Director Carazo Campos:** Okey. Gracias.

32 **Director Presidente:** Es que quería ver si escuchas bien a don Walter.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Me escucha don Marcos, me escucha?

34 **Director Carazo Campos:** Ahora sí.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Buenas tardes a todos. Sí. Vamos a ver. En aras de aclarar y bueno,  
2 ya don Guillermo y doña Eloísa lo han aclarado bien.  
3 Estos no son proyectos, tal vez se puso erróneamente en la, en la agenda. No son  
4 proyectos, sino que son aprobación de casos individuales, artículo 59, que si bien es cierto  
5 están dentro de proyectos que se han estado desarrollando acá en el Sistema, pero como  
6 tal son como casos de individuales artículos 59 y de compra de vivienda existente.  
7 Hay una modalidad ahí que se utiliza es un formulario que es el S-05. Sin embargo, no  
8 aplican para este grupo que es presentarlo en grupos, porque esto ya son proyectos o  
9 unidades de más de dos años, ya inclusive algunas ya están en comodato, entonces no  
10 son nuevas, por eso se decide, la manera correcta es tramitarlo como bono individual.  
11 Nosotros lo que hicimos fue hacer una presentación de bono individual y el bono individual  
12 los particulares tienen ese tipo de cosas, que no se hace un informe técnico, no se presenta  
13 el avalúo, sí viene con la ubicación, viene con todos los requerimientos de un listado que  
14 me pasaron ahí ahora, entre ayer y hoy, sin embargo, se llama el bono individual, aparece  
15 bien todo en el avalúo que está en el expediente.  
16 Por ejemplo, para Vistas del Golfo, como es un proyecto tan viejo, es un proyecto de hace  
17 diez años. El expediente es físico, entonces toda la información, está en el expediente como  
18 tal, pero lo que se refleja en los informes es precisamente el resumen de esos expedientes.  
19 Nosotros lo que hicimos inclusive hoy en el transcurso del día, fue generar un informe más  
20 integrador, tratando de simular como si fuera un proyecto, pero no es un proyecto, porque  
21 vuelvo y reitero que son bonos individuales que no hace falta hacer este informe integrador.  
22 Sin embargo, cómo se llama, ya lo tenemos listo y ya inclusive por parte del Departamento  
23 Técnico y en la presentación lo que hicimos fue poner fotografías, información de la  
24 distribución arquitectónica y la ubicación de los bonos individuales, como para tratar de  
25 complementar las dudas que se generaron en este fin de semana.  
26 **Director Presidente:** Gracias don Walter, don Marcos.  
27 **Director Carazo Campos:** Creo que esto lo que están diciendo, no tiene que ver una cosa  
28 con la otra, esto es compra de casa existente y las casas no sabemos ni cómo están.  
29 Ese proyecto, si no me equivoco, tuvo problemas con una planta de tratamiento y que la  
30 construyeron al final. Yo no sé si la planta ya se recibió o no.  
31 Hay mucha tela que cortar en este proyecto y no es tan fácil como decir que son casos  
32 individuales y nada más.  
33 A mí me gustaría ver toda la información para estar seguros, ver fotos de esas casas, tienen  
34 diez años o más esas casas.

1 El avalúo no es igual a una casa que se está construyendo nueva, a una casa que tiene  
2 años de construida, entonces, costo no sé cómo lo dieron de la casa que nosotros vamos  
3 a comprar y además hay muchas cosas que no conocemos.

4 En el otro proyecto igual son casas de dos niveles, de dos casas por piso, no sabemos  
5 cómo son las casas, están construidas, cuántos años tienen, no hay información, entonces  
6 yo no estoy tan seguro de que nosotros nada más, es decir, estamos seguros, paguemos  
7 y no sabemos ni qué tipo de casas.

8 Yo no sé si los compañeros ya todos lo conocen, pero por lo menos yo no, entonces a mí  
9 me gustaría tener toda esa información a mano y para estar seguro de lo que vamos  
10 nosotros a aprobar. Al menos yo no estaría de acuerdo en aprobar algo así. Gracias.

11 **Director Presidente:** Don Rodolfo.

12 **Director Rojas Jiménez:** Gracias. Sí, yo básicamente lo que quisiera es, bueno, por lo  
13 menos en el tiempo que tengo de estar acá, creo que no hemos visto un caso como este, o  
14 por lo menos me quedan algunas dudas, porque ahora don Walter decía que esto fue un  
15 proyecto del Banco en su momento se desarrollaron las casas o cómo fue ¿qué se hizo?,  
16 porque entonces me parece que se hicieron, se construyeron las casas y ahora estamos  
17 haciendo una compra de casas.

18 A mí me gustaría tal vez como entender un poco el contexto de ¿cómo es que está  
19 funcionando? porque por un lado entiendo que las casas fueron desarrolladas mediante el  
20 proyecto de bien social que se hizo, pero ahora se están vendiendo las unidades de las  
21 viviendas ya como compra de lote y casa, pero no me queda claro.

22 Entonces quisiera como tal vez aclarar ese punto también.

23 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no, yo propondría que lo dejemos y que nos expliquen, que  
25 nos hagan las presentaciones que tienen para ambos y ahí tomamos la decisión, si les  
26 parece.

27 Porque supongo yo que la presentación que traen es mucho más explícita en una serie de  
28 dudas que se tiene por parte de los compañeros de Junta y entonces quizás ahí también  
29 podríamos decirle, bueno, pero además de eso tengo tal duda ¿verdad?, un poco porque  
30 ahí nos tienen que contar un poco la historia del proyecto, también para que los que no la  
31 conocen, de los proyectos en su origen. ¿No sé si le parece don Marlon?

32 **Director Presidente:** Doña Lina, don Marcos.

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias. Marcos no sé si me oís porque todavía no  
34 estoy en el micrófono de Teams.

- 
- 1 **Director Alvarado Herrera:** No te oye entonces.
- 2 **Director Presidente:** ¿Marco me escucha?
- 3 **Director Carazo Campos:** A usted sí lo escucho.
- 4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Listo, ya pude entrar. A mí me parece, o por lo menos  
5 así es para mí, la incomodidad con estas dos propuestas no es de fondo, sino de forma. Yo  
6 no tengo ningún argumento técnico, no he oído nada, estoy deseosa de oír la presentación  
7 de Walter, pero me parece que lo que genera en mis compañeros y en mí incomodidad, es  
8 que lo ponen a uno entre la espada y la pared, aprobación de tal proyecto y de tal otro, sin  
9 un informe técnico, sin una explicación de qué se trata.
- 10 Y hemos, muchas veces he insistido en que queremos tener la información antes de que  
11 eso suceda, incluso hasta nos hemos quejado de que nos parece demasiado injusto que  
12 nos llegue el domingo, pero entendemos que no hay manera para que llegue antes.
- 13 Pero el domingo uno se sienta, saca el rato, se sienta a ver los documentos y se encuentra  
14 con que hay cosas que vienen para aprobación sin ninguna explicación posible. Entonces,  
15 creo que esa es la incomodidad que tenemos. Gracias.
- 16 **Director Presidente:** Entonces, Dagoberto, don Walter, podemos tener la información  
17 completa para el jueves. Bueno, con los datos que le pasé, es que si no vamos a tomar  
18 ninguna decisión.
- 19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si quieren haremos las presentaciones, nada más. De acuerdo,  
20 independientemente y el jueves la agendamos.
- 21 **Director Presidente:** Y usted me ayuda con los datos, ¿qué les pase?
- 22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por supuesto.
- 23 **Sr. Muñoz Carava:** Sí, eso es lo que iba a decir yo, la presentación está, sí siempre se  
24 mantienen dudas y demás, nosotros podríamos completar el jueves. Pero si en la  
25 presentación, ustedes ya quedan completamente satisfechos con la información, podría  
26 votarse hoy.
- 27 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien, hagámoslo así.
- 28 **Director Presidente:** Bueno, yo de mi parte estaría por lo menos tranquilo en la  
29 presentación, si votarlo, esperemos dejar todo claro el próximo jueves también con una  
30 presentación, para verla por si los compañeros tienen alguna duda.
- 31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Estoy de acuerdo, no hay ningún problema
- 32 **Director Presidente:** Bueno, entonces seguimos. En lugar de solicitud de aprobación sería  
33 presentación de proyectos para hacer una modificación en la agenda. Nada más.

1 ¿Y los demás puntos estamos de acuerdo? Listo, entonces tenemos la votación de la  
2 aprobación del orden del día.

3 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

5 **Director Presidente:** Aprobado.

6 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.

8 **Director Alvarado Herrera:** Don Marcos, otra vez.

9 **Director Carazo Campos:** ¿No me escucharon?, aprobado.

10 **Director Alvarado Herrera:** No.

11 **Sr. López Pacheco:** Ya ahora sí.

12 **Director Presidente:** Gracias.

13 \*\*\*\*\*

14

15 **2° Lectura y aprobación de las actas N° 43-2023 del 28/09/2023 y N° 44-2023 del**  
16 **02/10/2023**

17

18 **Director Presidente:** Gracias. Perfecto. Punto dos. Lectura y aprobación de las actas N°  
19 43-2023 del 28/09/2023

20 N°44-2023 del 02/10/2023. Las mismas fueron compartidas. ¿Algún comentario,  
21 observación? En caso contrario procedemos a su aprobación.

22 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

23 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado. Perdón Marcos.

24 **Director Carazo Campos:** Aprobado.

25 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado.

26 **Director Presidente:** Aprobado.

27 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.

29 \*\*\*\*\*

30

31 **3° Presentación sobre la solicitud de aprobación de 29 bonos extraordinarios en el**  
32 **proyecto Vistas del Golfo II**

33



1 **Director Presidente:** Perfecto. Entonces pasaríamos al punto cuatro, que sería la tres.  
2 Presentación sobre la solicitud de aprobación de 29 bonos extraordinarios en el proyecto  
3 Vistas del Golfo II. Oficio BAHVI-GG-OF- 0964- 2023.

4 [Se incorporan a la sesión las señoras Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento  
5 Técnico; José Pablo Valerio Sánchez, funcionario del Departamento Técnico y Gabriela  
6 Solano Navarro, asistente de la Dirección FOSUVI]

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, buenas tardes, como ustedes vieron, ahí lo que traía Gabriela  
8 en las manos es precisamente los expedientes en físico, que ya es algo que pocas veces  
9 se ve aquí en el Banco, porque son ya proyectos muy viejos, en este caso Vista del Golfo  
10 es un proyecto viejo y que todavía se mantiene con proceso físico.

11 De hecho, fue todo un reto una coordinación con Fundación para poder actualizar los  
12 documentos, incluso lo que fue las valoraciones por parte del perito para poderlos integrar  
13 a cada uno de los expedientes, pero les deseo presentar ante ustedes, como les decía don  
14 Marlon no es la solicitud de aprobación, sino de conocimiento de estos 29 bonos  
15 extraordinarios de un grupo de casos individuales de compra de vivienda existente dentro  
16 del Proyecto Vista del Golfo, Etapa Dos.

17 Por acá como pueden ver así es como están actualmente el lugar donde están los bonos  
18 individuales, que es dentro del proyecto Vista del Golfo II. Este es un grupo de casos  
19 individuales a través de la...

20 **Director Presidente:** Para ver la foto.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señor. Esto tiene todo un antecedente don Marlon, este proyecto  
22 no sé, tal vez Dagoberto me puedes ayudar con el antecedente.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí viene más adelante, vienen los antecedentes del proyecto.  
24 Porque es que estamos todavía diez años después colocando bonos individuales dentro de  
25 este proyecto.

26 Como les decía, es la entidad autorizada de Fundación para la Vivienda Rural de Costa  
27 Rica, Fundación Costa Rica, Canadá. Son 29 casos con un total de 619 millones.

28 El propósito es compra vivienda existente y la ubicación del proyecto está en Morales de  
29 Chomes, en la provincia de Puntarenas.

30 Como les decía entre los antecedentes, la organización completa cuenta con 269 viviendas,  
31 de las cuales se han entregado un total de 170 soluciones habitacionales.

32 En los años 2008, 2009 se aprobó el otorgamiento de 123 viviendas bajo la modalidad llave  
33 en mano, lo que se conoce como Vistas del Golfo I, que esa fue la primera etapa en

1 diciembre del 2011, Fundación remite la segunda etapa del proyecto al BANHVI, donde  
2 solicita el financiamiento de 147 viviendas bajo la modalidad de llave en mano.

3 En ese momento las viviendas tenían una edad de tres años, las mismas no podían ser  
4 financiadas, pues existen problemas de infiltración en el terreno que imposibilitaron el uso  
5 de tanques sépticos de drenajes convencionales.

6 En el 14 de junio de 2016, en acuerdo 2 de la Sección 41-2016 de la Junta Directiva aprobó  
7 la compra de 47 viviendas del Proyecto Vista del Golfo Dos, inmuebles donde sí se  
8 determinó que después de varios estudios realizados sí poseían la capacidad de infiltración  
9 necesaria para desarrollar sistema de tratamiento individual con tanque séptico y drenajes.  
10 La segunda etapa se logró determinar por lo menos esas 47 viviendas si tenían  
11 competencia, el sistema séptico a través de tanque séptico, entonces ahí eso sí se aprobó,  
12 esa etapa de 47 viviendas.

13 **Director Rojas Jiménez:** O sea 100 no tenían.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Cien no tenían correcto o seguían presentando el problema.  
15 Entonces, en el 2018, después de negociaciones con el AyA se define un plan de acción  
16 por parte de Fundación...

17 **Director Alvarado Herrera:** Perdón don Walter

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Adelante. Don Guillermo.

19 **Director Alvarado Herrera:** Tal vez la anterior para hacer solo una referencia.  
20 Efectivamente, este es un proyecto que estuvo siendo financiado y en la etapa uno que se  
21 dio en los años 2008, 2009, se entregaron las 123 casas de compra de vivienda existente.  
22 El problema se dio posteriormente, algunas de las 123 casas empezaron a tener problemas  
23 de infiltración y habían sido aprobadas con tanque séptico y los vecinos empezaron  
24 entonces a tirar las aguas al caño provocó entonces una problemática.

25 Los constructores dejaron botado la segunda etapa y la fundación tuvo que hacerse cargo.  
26 Bueno, en dación de pago recibido el terreno y la construcción de la infraestructura en las  
27 casas y tuvo que enfrentar entonces problemas de infiltración.

28 La Fundación tiene que hacerse cargo y ahí es donde se ve y se hace un muestreo lote por  
29 lote y la Junta decide aprobar 47 casos que sí mostraron algo de infestación. Y ahí entonces  
30 se compraron en la búsqueda que, con la compra de las 47 casas, la Fundación pudiera  
31 hacer dos inversiones que era construir la planta de tratamiento de aguas residuales y  
32 conectar las casas a esa planta, las dos cosas ya se hicieron.

33 De ahí entonces, la explicación para que esté claro, por supuesto que esas son casas que  
34 están construidas desde el 2009 o 2010, creo, y enfrentaron la problemática de que el AyA

1 decidiera aprobar la construcción de la planta, que creo que incluso pasó por tres  
2 modalidades Dagoberto, como tres modalidades para que el AyA aprobara la planta.

3 La planta ya está construida y las casas ya están conectadas.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don Guillermo muchas gracias, por complementar la información de  
5 los antecedentes.

6 Como les decía, en febrero del 2022 Fundación tiene el permiso de construcción de la planta  
7 a la fecha que se encuentra construida en funcionamiento como decía don Guillermo,  
8 siendo operada en ese momento por Fundación Costa Rica, Canadá. Inclusive tenemos  
9 una nota de Fundación donde ellos reiteran que ellos mantendrán el mantenimiento y la  
10 operación de la planta de tratamiento hasta que sea recibida formalmente por el AyA.  
11 Tenemos ese documento.

12 Como consta en los avalúos realizados, los inmuebles cuentan con los servicios de agua,  
13 electricidad y alcantarillado conectados y en funcionamiento completo.

14 Básicamente en fotos del modelo vivienda, son viviendas en prefabricado, estas viviendas  
15 tuvieron todo un proceso de renovación o reparación de algunas fallas que se han detectado  
16 y el Departamento Técnico hizo visita, visitó casa por casa, hizo un informe con las  
17 recomendaciones, las mismas fueron acatadas y fueron entonces subsanados todas estas  
18 observaciones y a la fecha de hoy ya cuenta con el visto bueno del Departamento Técnico  
19 donde las casas que se están presentando ya cuentan con todas esas mejoras, esas  
20 reparaciones que se hicieron.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, y la planta la tiene ¿Quién?

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahorita lo que es el mantenimiento, operación lo tiene Fundación,  
23 está en esa etapa de...

24 **Directora Ulibarri Pernús:** No lo ha recibido.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** No lo ha recibido el AyA todavía. Voy a hacer aquí, brevemente para  
26 explicarles, etapa uno de Vista de Golfo son estas casas que están acá y una parte de acá  
27 y la etapa dos de Vistas de Golfo estas están aquí, lo que ustedes están viendo acá es,  
28 aquí fue donde se recién se construyó la planta de tratamiento que le está dando servicio a  
29 la etapa dos de Vistas del Golfo, donde ya está resuelto que este era el terreno que tenía  
30 mayor problema de infiltración.

31 Se construyó la etapa y actualmente como ustedes pueden ver dónde están los parques  
32 hay un terreno que se le está por donar al CECUDI que está en esta negociación, este es  
33 el campo de drenaje de la planta de tratamiento, o sea, la planta de tratamiento trata las  
34 aguas acá y luego tiene toda esta zona de drenaje para su respectivo tratamiento final. Aquí

1 podemos ver hay un supermercado, aquí la Escuela Morales, está súper cerca del proyecto,  
2 tenemos cancha de fútbol, este es otro terreno que se está negociando, todavía no está  
3 totalmente finalizada la donación, pero se está negociando para que la Fuerza Pública  
4 pueda hacer sus respectivas oficinas.

5 Luego de este otro lado también tenemos posibilidades de lo que es la construcción de un  
6 EBAIS, tenemos el área de parques y juegos infantiles, que eso sí ya están en  
7 funcionamiento.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Walter, el EBAIS ya está.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** El EBAIS ya está este perdón, el EBAIS ya está funcionando. Gracias  
10 don Dagoberto. Entonces, como les digo, esta es la primera etapa y lo que estamos ahorita  
11 haciendo compra de vivienda existente es de la etapa dos que está en esta zona acá, todo  
12 esto está dentro de Chomes de Morales.

13 **Director Alvarado Herrera:** Tal vez don Walter, dos acotaciones importantes. La calle que  
14 ustedes ven en la parte de abajo es la calle principal hacia Costa Pájaros.

15 **Director Presidente:** Es acá donde va a estar la Fuerza Pública.

16 **Director Alvarado Herrera:** Así es. Esa es la calle principal que entra a Costa Pájaros, y  
17 lo segundo es, el lugar ya tiene como toda una zona de servicios públicos y privados que  
18 generó esto. Incluso, hay una tercera etapa programada porque el proyecto nace de sacar  
19 a las familias que se encontraban dentro de los manglares, porque el negocio era la  
20 extracción de piangua y de otras cosas y para sacarlos del manglar y de la zona marítimo  
21 terrestre se visualizó proyecto.

22 Por supuesto, quienes construyeron esto ofertaron esta solución para poder resolver esa  
23 problemática. Gracias.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias don Guillermo. Bueno, acá esta parte de las solicitudes, es  
25 el diagrama arquitectónico de lo que es la solución general de las de las plantas, tenemos  
26 que entender que estamos en un entorno rural.

27 Las viviendas familiares, la común y típica en baldosas de dos metros cuadrados cuentan  
28 con todos los servicios públicos y equipamientos de la zona. No se observan riesgos visibles  
29 de conformidad con lo indicado en los avalúos.

30 En el avalúo, el perito evaluador, al consignar el caso como aceptado, cumple con los  
31 requisitos para darle una solución habitacional financiados por el sistema.

32 Como decía don Guillermo, esto ya es una ubicación ya más out, por decirlo de alguna  
33 manera, donde ubicamos Costa de Pájaros que está cerca del proyecto y logramos ver que  
34 ya el proyecto le da una solución en una zona rural que está cerca completamente de lo

1 que es la solución a la problemática que hay en Costa de Pájaros, como ustedes pueden  
2 ver ahí lo que son las procedencias de las familias 20 ya viven en el proyecto, ya tenemos  
3 20 viviendo en el proyecto, hay nueve que están de 0 a 1 kilómetro, prácticamente todos  
4 están viviendo ahí cerca del proyecto.

5 Okey, entonces, eso sería la presentación de lo que son estos 29 casos en la segunda  
6 etapa de Vista del Golfo en la modalidad de compra de vivienda existente en bonos  
7 individuales. Artículo 59.

8 **Director Presidente:** ¿Alguna pregunta compañeros? Don José Rodolfo y Mariana.

9 **Director Rojas Jiménez:** Yo sigo sin entender. ¿Esto fue un proyecto o estamos  
10 comprando las soluciones ya existentes? Porque no me ha quedado claro todavía, porque  
11 se habla de un proyecto, pero se habla de compra de viviendas.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, estos son compras de viviendas existentes, como bonos  
13 individuales.

14 **Director Rojas Jiménez:** Pero digamos el desarrollo o estas casas ¿quién las construyó?

15 **Director Alvarado Herrera:** Fue con financiamiento privado.

16 **Director Presidente:** Si, perdón don Marcos y doña Eloísa.

17 **Director Rojas Jiménez:** Si por eso tal vez es que me gustaría saber, entender, porque  
18 creo que el si mal no recuerdo, creo que una vez, hace unas sesiones atrás, tuvimos una  
19 exposición en donde hablaron precisamente de todo esto de la planta de tratamiento y el  
20 proyecto que estaba al fondo, ese ya es el que está habitado, el uno digamos.

21 **Director Alvarado Herrera:** Fue financiado por la Fundación.

22 **Director Rojas Jiménez:** ¿Cuál Fundación?

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Costa Rica - Canadá.

24 **Director Alvarado Herrera:** Fue financiado por la Fundación. No tiene nada que ver con  
25 proyectos financiados por BANHVI.

26 **Director Rojas Jiménez:** Por eso, en ese momento ese proyecto todo el desarrollo fue  
27 realizado por Fundación.

28 **Director Alvarado Herrera:** Así es.

29 **Director Rojas Jiménez:** Y nos está vendiendo las casas a nosotros.

30 **Director Alvarado Herrera:** Así es.

31 **Director Rojas Jiménez:** Para dárselas a las familias como bono de artículo 59.

32 **Director Alvarado Herrera:** Vendieron la primera etapa sin ninguna problemática con la  
33 aprobación del AyA de tanques sépticos. La problemática se vino con el tiempo. Cuando

1 presentó ya muy poca infiltración y el problema que les conté, de ahí entonces los  
2 constructores abandonaron el proyecto.

3 La Fundación se deja entonces en dación de pago el terreno, la infraestructura urbanística  
4 y las casas, lo único es que las casas tenían que ser conectadas a una planta de tratamiento  
5 de aguas residuales por la experiencia de la primera etapa. De ahí el retraso.

6 **Director Presidente:** Mariana.

7 **Director Rojas Jiménez:** Entonces, perdón, Entonces nosotros como Banco, como  
8 Sistema, no hemos invertido en este momento ahí.

9 **Director Alvarado Herrera:** Sí, claro.

10 **Director Rojas Jiménez:** Pero en el.. ...

11 **Director Alvarado Herrera:** No y 47 casas que sí mostraron. Me podés poner, por favor...

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, tenés razón, no hemos invertido.

13 **Director Rojas Jiménez:** No hemos invertido.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Habíamos comprado otras casas.

15 **Director Alvarado Herrera:** No digo yo invertido, en la compra.

16 **Director Rojas Jiménez:** En la compra sí, pero no hemos invertido en el desarrollo.

17 **Director Alvarado Herrera:** En la etapa uno. Si ven los techitos rojos en lugar de los  
18 blancos, los techitos rojos son 47 lotes que sí mostraron infiltración, porque para poder ver  
19 qué tanto el proyecto presentaba infiltración y cuáles no, y lo mismo que pasó en la etapa  
20 uno, que es lo que ahora explicó don Walter, solo 47 lotes mostraron que había infiltración,  
21 entonces se adquirieron con tanque séptico.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Se financiaron a las familias.

23 **Director Rojas Jiménez:** Para la compra de la vivienda.

24 **Director Alvarado Herrera:** Digo yo financiamos la compra de las viviendas para las  
25 familias, bueno compramos.

26 **Director Rojas Jiménez:** A lo que quiero llegar es que no es un proyecto nuestro. Nosotros  
27 lo que estamos es comprando las viviendas individuales para las familias, nada más.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

29 **Director Rojas Jiménez:** Y con el tema de la planta de tratamiento, eso ya está finalizado,  
30 ya está en funcionamiento,

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya está en funcionamiento, ya está en operación y mantenimiento.

32 **Director Rojas Jiménez:** Ya está en operación. Sí, nosotros financiamos estas viviendas,  
33 nosotros no tenemos ninguna responsabilidad con esa planta de tratamiento, no van a llegar  
34 el día de mañana a decirnos hay que pagar mantenimiento, ¿hay que hacer algo?

- 
- 1 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, en lo absoluto.
- 2 **Director Rojas Jiménez:** ¿No?
- 3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Inclusive tenemos una nota de fundación donde reiteran que ellos
- 4 son los encargados y ellos hacen responsable la operación mantenimiento hasta que el AyA
- 5 lo reciba formalmente.
- 6 **Director Rojas Jiménez:** Okey.
- 7 **Director Presidente:** Mariana, Marco.
- 8 **Directora Grillo Espinoza:** No, era hacer una aclaración muy parecida a la de José, es
- 9 que yo recuerdo que cuando nos presentaron este proyecto eran las casas que estaban de
- 10 techo blanco, estaban deshabitadas en su momento cuando nosotros nos presentaron esas
- 11 29 son...
- 12 **Sr. Hidalgo Cortés:** De ese grupo de esa etapa.
- 13 **Directora Grillo Espinoza:** Y bueno, si mal no recuerdo, todas esas aguas negras iban a
- 14 conectar a esta planta de tratamiento que está abajo.
- 15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto. Es correcto. Están ya están conectadas. Sí.
- 16 **Directora Grillo Espinoza:** Okey. Gracias.
- 17 **Director Presidente:** Marco.
- 18 **Director Alvarado Herrera:** Todas las casas de la segunda etapa están conectadas. Las
- 19 que no hemos...
- 20 **Director Carazo Campos:** Gracias, don Marlon.
- 21 **Director Presidente:** Adelante.
- 22 **Director Carazo Campos:** Sí vean, a mí me gustaría saber, esas casas según lo que indica
- 23 don Walter, son del 2011. Las 100 que tenían problemas y que se compraron 47 y ahora
- 24 estaríamos con 29, tienen 11 años, 12 años de construidas estas casas.
- 25 Don Walter, ustedes hicieron una visita de levantamiento de esas casas para ver que estén
- 26 en buenas condiciones, tienen fotos, tienen una certificación del ingeniero responsable y
- 27 con el tema del avalúo, el avalúo está hecho conforme a las casas construidas, porque yo
- 28 veo el pago. Dice que vamos a pagar 21 millones por lote y casa, que me gustaría saber
- 29 ¿cuál es el monto de la casa y cuál es el monto del lote? Gracias.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, yo nada más lo que quería aclarar es que ya lo ha dicho,
- 31 Guillermo, este es un proyecto propiedad de la Fundación Costa Rica, Canadá.
- 32 La verdad todo lo que está ahí es de ellos, ellos lo que están haciendo en ese momento es
- 33 ofrecer ese número de casas que son de ellos, de la Fundación para familia ABCD y de en
- 34 un monto X, Y, Z. Y yo iba a preguntar también Walter eso precisamente el monto de estas

1 soluciones y porque las estuve viendo 23, 21 pues no sé bien ¿quién fue el que hizo ese  
2 avalúo?

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, doña Eloísa el avalúo lo hizo Grupo Mutual a solicitud nuestra  
4 para no tener conflicto de intereses, porque Fundación no podía hacerse su propio avalúo.  
5 Entonces coordinamos con Grupo Mutual para que fuera un perito del Grupo Mutual el que  
6 realizara las valoraciones.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Y, obviamente el perito tomó en cuenta para hacer su avalúo el  
8 tiempo que tenían las construcciones.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señora.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Parte de la casa, porque mucho de estas casas fue hecho ahora  
11 ya cuando se pudieran colocar entiendo yo obviamente, había muchos trabajos nuevos que  
12 hacer y en fin toda la problemática que pudiera tener una casa que tenía diez años.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí estoy viendo el avalúo, inclusive aquí él bajo el método de Ross-  
16 Heidecke, él está determinando que si la edad de la casa son 11 años y entonces hace la  
17 determinación del estado de conservación y la depreciación sobre la vivienda.

18 El ingeniero a cargo de esta valoración fue el ingeniero Vernon Ortega Jiménez, él fue el  
19 que hizo la visita por parte del Grupo Mutual como le digo para hacer transparencia en el  
20 proceso de valoración. Okey, entonces...

21 **Director Presidente:** Y el dato de don Marcos que tal vez lo tengan a mano.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** El dato don Marcos, ya le digo lo que es el terreno, vamos a ver.  
23 Aquí está valor de terreno 11.437.200. o el valor, aquí esta exactamente, valor neto de  
24 reposición de la vivienda 9.545.000. Valor neto del terreno 11 millones para este caso  
25 específico 20.982.840. Aquí está en el expediente los avalúos que determinan el valor de  
26 cada una de las propiedades.

27 **Director Presidente:** Don Marcos. Me escucha Marco.

28 **Director Carazo Campos:** Sí es que no entendí bien el dato del valor de la casa 9 millones,  
29 9 millones algo fue que dijo ¿no?

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí cada casa 9 millones algo, sí vamos a ver en este caso que estoy  
31 leyendo 9.545.000 y en este caso el valor de terreno está en 13 millones. Obviamente varía  
32 con cada metraje del área del lote que se valoró en su momento

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Quizás Walter puedes dar el valor por metro cuadrado.

34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señor.



- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cuánto es de construcción y cuánto de lote.
- 2 **Sr. Muñoz Caravaca:** 72.600 por metro cuadrado, no ese el del inmueble este Mariela.
- 3 **Sra. Salas Rodríguez:** Ah, es el del total.
- 4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí está 191 colones por metro cuadrado.
- 5 **Sra. Salas Rodríguez:** Este es el área.
- 6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Esa el área, perdón don Marcos el valor de la zona son 66.000
- 7 colones por metro cuadrado, el lote, el terreno y es de la infraestructura está valorado en
- 8 260.000, pero después se le aplican los factores de depreciación y el estado de
- 9 conservación de la casa.
- 10 **Director Presidente:** Tal vez para pasar al siguiente punto aquí sería si algún tiene alguna
- 11 observación o pregunta estos días, también con la información que falta subir, lo que se
- 12 tenga para ya el próximo jueves dar el visto bueno.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, si yo si quisiera saber si quedaron dudas con respecto
- 14 a este proyecto o si las dudas fueron aclaradas con lo que nos acaban de presentar y la
- 15 discusión que hemos tenido. Porque si no hay ninguna duda entonces...
- 16 **Director Presidente:** Pero todavía quedan...
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no por eso quisiera saber si queda alguna duda, algún
- 18 compañero o si se aclararon las dudas que tenían, por lo menos hasta el momento.
- 19 **Director Presidente:** Si hay alguna en estos dos días...
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Y que se planten.
- 21 **Sr. López Pacheco:** Muy bien.
- 22 \*\*\*\*\*
- 23
- 24 **4° Presentación sobre la solicitud de aprobación de 21 bonos extraordinarios en el**
- 25 **proyecto Almendares III**
- 26
- 27 **Director Presidente:** Entonces pasaríamos al punto cuatro. Presentación sobre la solicitud
- 28 de aprobación de 21 bonos extraordinarios en el proyecto Almendares III. Oficio BANHVI
- 29 GG-OF-0965-2023.
- 30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, Marlon.
- 31 Si estos son 21 bonos extraordinarios con un grupo de casos individuales, igual que el caso
- 32 anterior de compra vivienda existente en lo que es el proyecto Almendares III, esto es una
- 33 fotografía de lo que es este proyecto, obviamente ya son un entorno totalmente distinto,
- 34 este es un entorno urbano, ya ubicado en torres de tres pisos.

1 La entidad autorizada para el trámite de la compra de vivienda existente de estos casos  
2 individuales, artículo 59 es Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, son 29 casos por un monto  
3 693.364.638 millones.

4 El proyecto se ubica en San Sebastián, en San José. Los antecedentes, el Condominio  
5 Almendares III está conformado por un total de 48 fincas filiales, de las cuales 27 ya fueron  
6 vendidas por el propietario y se encuentran ocupadas por terceros ajenos a este informe.  
7 En el 2019, la Junta Directiva del BANHVI aprobó el financiamiento para la construcción de  
8 un condominio denominado Almendares, donde se le otorgó la solución habitacional a 54  
9 familias de escasos recursos. Posteriormente, en el 2021 se aprobó el desarrollo de un  
10 segundo condominio Almendares II, ubicado contiguo a la primera etapa y que también  
11 albergó la construcción de 54 soluciones habitacionales.

12 A la fecha, la mayoría de las familias viven en la primera y segunda etapa de los  
13 condominios aprobados en los años 2019, 2021, como consta en los avalúos realizados en  
14 los inmuebles, cuentan con los servicios de agua, electricidad y alcantarillado conectados  
15 y en funcionamiento.

16 Esto es importante don Marlon, estas unidades habitacionales no necesitan planta de  
17 tratamiento, sino que están conectados directamente a la red de alcantarillado sanitario de  
18 San José.

19 Fotografías de lo que es las viviendas que se están vendiendo, bueno, aquí hay un esquema  
20 de cómo es la distribución arquitectónica.

21 Podemos ver que tenemos dos habitaciones, tenemos una sala, tenemos sala- comedor y  
22 tenemos un baño.

23 Como ustedes pueden ver, son fotografías de cómo son los proyectos, estas son fotografías  
24 externas de los edificios, como están actualmente.

25 Como le digo ya ahí hay del total una cierta cantidad que ya son habitados y estos otros  
26 son los que están a la venta para poderlos adquirir a través del financiamiento del FOSUVI.

27 Como les decía si no lo vieron bien en las fotografías anteriores, aquí tenemos lo que es la  
28 distribución arquitectónica, donde consta de dos dormitorios, una sala, un comedor, cocina,  
29 pilas y un servicio sanitario o un baño completo con ducha y servicio sanitario.

30 Es un proyecto, las soluciones están ubicados en el entorno urbano, estas soluciones  
31 habitacionales están en torres de condominio de tres pisos con fincas filiales de 61 metros  
32 cuadrados y tienen la particularidad que ya hace más de cinco años están construidas.  
33 Cuentan con todos los equipamientos urbanos y servicios públicos. No se observan riesgos  
34 visibles de conformidad con lo indicado en los avalúos.

1 En el avalúo el perito evaluador al consignar el caso como aceptado, cumple con los  
2 requisitos para darle una solución habitacional financiados por el Sistema.

3 Con respecto a la procedencia de las familias, tenemos de 0 a 5 kilómetros, cinco familias  
4 de 6 a 10 kilómetros 15 y solamente hay una que excede los diez kilómetros, que está a 11  
5 kilómetros para un total de 21.

6 Como podemos ver acá, aquí podemos ver lo que son las soluciones de Almendares I,  
7 Almendares II y aquí tenemos lo que es Almendares III, que es la que está en azul e  
8 inclusive ya aquí se está desarrollando.

9 Bueno, aquí está la Plaza de Deporte de Sagrada Familia y como ustedes pueden ver, esto  
10 es un entorno urbano, igual que el terreno no sé si se ustedes se acuerdan de que hace  
11 poquito aprobamos la donación de un terreno por parte de la Municipalidad de San José,  
12 es este terreno que está acá, el precario que vamos a eliminar es este y como decía en la  
13 descripción del terreno, estamos a 1300 metros del Parque Central de San José, estamos  
14 en un entorno completamente urbano. Ese sería Almendares III.

15 **Director Presidente:** Don Guillermo.

16 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, yo nada más quería hacer hincapié en que esta es la  
17 tercera etapa de dos compras que ya se hicieron. Almendares I el Banco compró 54  
18 soluciones y en Almendares II otras 54, que es las que están ahí de techito blanco. Ahora  
19 vamos para la tercera etapa. Gracias.

20 **Director Presidente:** Don Marcos

21 **Director Carazo Campos:** Gracias don Marlon, un par de consultitas don Walter, del área  
22 cuadrada de cada casa dice que son 61 metros cuadrados, según el documento que usted  
23 nos envió y el proyecto total dice que son 693.000.000,21. ¿Es así?

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don Marcos. La finca filial es la que mide 62 metros cuadrados, pero  
25 la casa si anda alrededor de los 43 metros cuadrados.

26 **Director Carazo Campos:** Pero es que la finca es todo lo que vamos a pagar.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, porque es que está en condominio. Entonces tenemos  
28 obviamente que pagar no solamente la unidad habitacional, sino, también lo  
29 correspondiente en áreas públicas y áreas comunes, más que todo.

30 **Director Alvarado Herrera:** Áreas comunes.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto. Y así fue como se consignó en el avalúo.

32 **Director Carazo Campos:** Okey, son 21 viviendas de 61 metros cuadrados, según lo que  
33 decía ahí la filial.

34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Son 21 fincas filiales de 61 metros cuadrados. Sí.

- 
- 1 **Director Carazo Campos:** Okey. Entonces cada finca filial tiene un costo de 33.000.000.
- 2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es correcto.
- 3 **Director Carazo Campos:** Imagínese si sacamos el costo de la finca filial de 33 millones
- 4 en 61 metros que estoy tomando el área de la finca filial y no el de la vivienda como usted
- 5 lo está viendo, porque aquí la vivienda sería más caro. Está en 540.000 el metro cuadrado.
- 6 En una vivienda que se consiguió hace unos años atrás está más cara de los últimos...A
- 7 mí me gustaría también ese dato, ¿porque así?
- 8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Deme un momento, don Marco, aquí tenemos en la tabla que viene
- 9 en el anexo el costo, del monto de las fincas filiales son de 42,43 millones por ahí anda el
- 10 monto entre 42 y 43 millones, más sumando los gastos de formalización y es donde
- 11 estamos logrando llegar a ese monto de 693 millones. Incluyendo los gastos, correcto.
- 12 **Director Carazo Campos:** ... finca filial.
- 13 **Sr. Muñoz Caravaca:** No le escuché bien.
- 14 **Director Carazo Campos:** Que esos 693 millones tienen que dividirse entre las 21 fincas
- 15 filiales así de sencillo.
- 16 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.
- 17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es correcto.
- 18 **Director Carazo Campos:** Entonces. Si es así, nosotros vamos a pagar 540.000 colones
- 19 por una finca filial. Es demasiado, es un monto muy elevado para un proyecto que tiene
- 20 años de construido, con respecto a los que hemos construido y pagado últimamente en
- 21 proyectos de condominios.
- 22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Nosotros estamos financiando 693 millones. Cada una de las
- 23 soluciones son 21 soluciones. Perdón, el total de las 21 soluciones, si nosotros dividimos
- 24 193 entre 21, está dando 33 millones, don Marcos.
- 25 **Director Carazo Campos:** Divida los 33 millones entre los 61 metros cuadrados, le da
- 26 540.000 el metro cuadrado.
- 27 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, eso es el metro cuadrado.
- 28 **Director Carazo Campos:** Y eso que usted está diciendo que le está metiendo el área a la
- 29 filial, porque no debería ser así, porque el área de la casa son 40 y algo de metros. Si le
- 30 calzamos eso los 40 y algo, el precio se eleva 61.
- 31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Le pongo a Mariela para que le aclare un momentito ese tema.
- 32 **Sra. Salas Rodríguez:** Me escuchan ahí bien, ¿sí?
- 33 Vamos a ver como estas son compras de viviendas existentes la metodología que se utiliza
- 34 para hacer la valoración es vía avalúo y mercado. Okey.

1 Para los casos que vimos anteriormente, este es un avalúo más tradicional como lo  
2 conocemos, se evalúa por un lado el lote, por otro lado, se hace una valoración de la casa,  
3 se hace una depreciación por los años y se tiene el monto.

4 Con respecto a estas soluciones habitacionales como son en condominio, no se puede  
5 hacer una valoración como de terreno y de casa como se hace normalmente, sino que se  
6 hace una valoración de la finca filial y las condiciones que tiene esa finca filial con respecto  
7 a otros condominios que venden fincas filiales en condiciones semejantes, entonces, para  
8 que logremos primero entender esa concepción, para estos 21 casos, se realizó esa  
9 valoración, se realizaron análisis de condominios que vendían en la zona con condiciones  
10 similares, inclusive habían unos condominios que logramos bajar ahí un poco la  
11 homologación porque tenían ascensor y otro tipo de amenidades, tal vez piscina tenían  
12 unos que estos que nos están ofreciendo no cuentan y que también evidentemente no  
13 podemos valorar y no podemos financiar.

14 Entonces ahí se hicieron unas depreciaciones con esto a nosotros dentro de la valoración  
15 que hizo el Departamento Técnico, nos daba en promedio 41,42 millones de colones la  
16 solución habitacional, por eso no puede ser comparable con las etapas anteriores  
17 Almendares I y Almendares II, porque esas fueron construidas, fueron desarrolladas desde  
18 cero con nosotros, en donde compramos la finca en verde, desarrollamos las obras de  
19 infraestructura y construimos los edificios, eso es muy diferente a llegar y comprar una  
20 solución habitacional compleja porque inclusive el análisis de costos es completamente  
21 diferente. Entonces eso era lo que quería aclarar.

22 Adicionalmente a nosotros nos está dando pongámosle 42 millones el promedio de la  
23 valoración, pero estas familias por su condición socioeconómica, tienen un crédito aprobado  
24 y este crédito anda en la mayoría es de 10 millones, hay una que tiene como un crédito de  
25 9 millones algo, entonces esto baja un poquito el promedio, pero el promedio anda como  
26 en 9.890.000 colones el crédito, esto hace que la solución habitacional ya no sea los 42  
27 millones, sino que sea únicamente los 33,¿ porque son 60 metros?, porque estas fincas  
28 filiales tienen dentro de su catastro, dentro, porque la valoración se hace vía mercado a la  
29 finca filial que me están vendiendo y la finca filial tiene el área correspondiente al  
30 apartamento en sí y tiene un área pública también correspondiente a esa finca filial.  
31 Entonces esa área que está ahí forma parte de la finca filial, es propiedad privada al final  
32 no va a ser área común, pero está establecida en el área común, pero forma parte de la  
33 propiedad en sí y nosotros obviamente la tenemos que valorar.

1 Dentro de las valoraciones, sí, como les decía, se hicieron unas depreciaciones porque hay  
2 algunos acabados y algunas particularidades que tienen estas soluciones que no tenían  
3 Almendares I, porque como Almendares I y II las financiamos nosotros, estas ya estaban  
4 para la venta, tenían unas condiciones particulares, evidentemente esas cosas no se  
5 valoraron dentro de los avalúos.

6 Ahí ustedes pueden ver el detalle si gustan en los avalúos, pero por eso es que a nosotros  
7 nos da los 43, porque inclusive la entidad autorizada le daba más, le daba como 44, 46  
8 millones la solución habitacional, porque ellos el avalúo que hacen, si lo hacen como una  
9 fotografía con todo lo que ven.

10 Ya nosotros lo que hacemos es el avalúo con respecto a lo que podemos realmente  
11 financiar.

12 **Director Presidente:** Gracias.

13 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿ No sé si haya quedado claro?

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez ahí para complementarle a don Marco, que también había  
15 dicho por ejemplo don Marco está diciendo que, con respecto a las soluciones  
16 habitacionales, de algo similar, acabamos de aprobar Condominio Cristal en Cartago,  
17 Condominio Cristal la solución está alrededor de la finca filial, alrededor de 42, 43 millones.  
18 Aquí nosotros estamos financiando nada más 33 millones por solución.

19 **Director Presidente:** Marcos nada para cerrar.

20 **Director Carazo Campos:** Sí, si yo creo que esa explicación que da Mariela es muy  
21 adaptable a lo que hoy nos traen, pero cuando traemos proyectos de condominios.

22 Algunos compañeros han dicho que es muy caro pagar condominios y un condominio ya  
23 de años construido todavía debería ser más factible que fuera más barato para mi criterio.  
24 Pero eso es para que lo analicemos, porque en algunas veces creemos que es caro, pero  
25 si hiciéramos esta valoración de un condominio cuando lo construimos nosotros, si fuera  
26 para venderlo, entonces el mercado sería diferente según lo que está diciendo Mariela y la  
27 venta.

28 Creo que es importante que veamos este tipo de cosas y analicemos, además, hemos  
29 hablado también de aquí dice Mariela, 61 metros cuadrados para esa familia e incluye áreas  
30 y demás, pero se ha dicho que para una familia de cuatro personas darle una casa más  
31 grande o darles metros cuadrados más, un modelo que el Sistema ha venido a hacer,  
32 entonces es importante también que lo tengamos en cuenta cuando decidimos ese tipo de  
33 cosas, porque aquí en este tipo de proyectos, las amenidades entran como metros  
34 cuadrados y son propiedad privada, van a ser del dueño que nosotros le vamos a dar la

1 casa, si fuera el caso, que se apruebe. Quería que esas cosas quedaran en acotación, para  
2 que tomemos en cuenta para este y para proyectos que vengan venideros. Gracias.

3 **Director Presidente:** Mariana, doña Eloísa, don Guillermo y José.

4 **Directora Grillo Espinoza:** Si es una pregunta rápida es que no me quedó clara en la  
5 presentación. Esta tercera etapa tiene cinco años construida. ¿Es que no? Sí, cinco años.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es correcto.

7 **Directora Grillo Espinoza:** Y sin una consulta, si ya se ha venido trabajando la primera  
8 etapa, segunda etapa porque se dura tanto tiempo, cinco años para adquirirlos,  
9 administrativamente es que hay alguna razón o se considera abandonada.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Construida y abandonada desde hace cinco años?

11 **Directora Grillo Espinoza:** Yo me imagino que no, nada más quisiera saber, ¿por qué  
12 razón se dura ese tiempo para adquirirlos?

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Me permite don Marlon.

14 **Director Presidente:** Sí, adelante.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vean, voy a hacer un resumen rápido de esto que conozco el caso  
16 bien. Almendares tienes tres etapas, como ya se explicó.

17 La primera etapa es una etapa construida con recursos propios del desarrollador adquirido  
18 y mediante un financiamiento bancario. No tuvo nada que ver con el Banco.

19 Es decir, el desarrollador tiene un crédito a corto plazo, en una entidad autorizada construye  
20 una torre de 54 unidades para ponerlo a la venta al mercado, como lo haría cualquier cosa  
21 de valor inmobiliario, orientado esencialmente a clase media.

22 Eso fueron 54 unidades, de las cuales vendió 54 -21, por eso quedan 21, no es que están  
23 abandonadas o desocupadas, su trámite se tardó, simplemente estaban dirigidas a un  
24 segmento bajo unas condiciones particulares, un crédito privado como lo hace cualquier  
25 otro desarrollador.

26 En el camino surge la posibilidad de que un grupo de familias adquieran esas soluciones  
27 que tienen incluso acabados superiores a los que nosotros financiamos, pero a cambio  
28 debes sacar un crédito, porque el sistema, como ya explicó Mariela, no es capaz de  
29 financiar todos esos acabados y todas las condiciones que tienen. Por eso llevan un crédito,  
30 un crédito que está dando la entidad autorizada Mutual Alajuela en este caso. Eso es lo  
31 primero que se hizo en el proyecto, posteriormente viene el sistema de financiamiento dos etapas  
32 adicionales, es decir, otro grupo de 54 en la dos y un grupo de 56 en la tercera, eso sí, lo  
33 financiamos.

34 [Varios hablan al mismo tiempo]

- 
- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es que en orden se le dice etapa tres.
- 2 **Sr. Muñoz Caravaca:** Pero fue la uno.
- 3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es la primera etapa que se construyó, es como cuando hay un  
4 desarrollo urbano, usted empieza por la etapa tres, es una cosa técnica de explicación a  
5 nivel de diseño. Pero bueno, esto fue lo primero que se hizo en este proyecto, eso no lo  
6 financió el BANHVI, el desarrollador adquirió un crédito de corto plazo y lo desarrolla como  
7 cualquier otro, okey, vence una parte y ahora postula las que le quedan mediante un bono  
8 y un crédito en estas condiciones, eso es lo primero.
- 9 Lo segundo ya lo explicó Mariela, los métodos de valoración son distintos, no es lo mismo  
10 un proyecto donde el Sistema financie la compra en verde, la infraestructura, las viviendas  
11 a un proyecto donde un privado tiene que ir a buscar crédito Bancario.
- 12 Entonces cuando usted va a financiar todo el desarrollo, usted hace una evaluación vía  
13 costo y vía costo es ver cuánto vale la infraestructura, cuánto valen las viviendas, etcétera,  
14 etcétera, si las unidades ya están construidas, la evaluación que se hace es vía mercado,  
15 no importa cuánto costó porque yo lo construí, sino lo que importa es cuánto cuesta hoy.  
16 Es como si cualquiera de nosotros hoy vamos a comprar una casa.
- 17 El vendedor le pone un precio y un avalúo tasa lo que vale hoy y aplica siguiendo los  
18 métodos de valoración, un índice de depreciación, etcétera, etcétera
- 19 Entonces hay que tener cuidado con eso, porque si nos confundimos, entonces cuál es el  
20 método que se utiliza dependiendo del tipo de proyecto en específico, cuando nosotros  
21 vamos a comprar una casa, no decimos démela al valor con el que usted la construyó hace  
22 dos años o tres, no, si la casa es lo que vale, hay valor de mercado, el terreno y valor de  
23 mercado, la construcción y la explicación es ¿cómo fue que se financió? esa es la diferencia  
24 entre lo que ha financiado el Sistema y es como va a financiar el sistema. Hoy son  
25 operaciones de compra de una vivienda existen que tiene un valor X.
- 26 Ahora, como el sistema no puede financiar todo eso, porque supera los acabados, porque  
27 supera las condiciones, entonces las familias dicen bueno, yo saco un crédito y aparece  
28 una entidad autorizada que dice okey, yo les doy crédito perfecto, entonces vamos. Por  
29 esto sale más barato que Cristal, sale más barato que cualquier otro condominio, porque  
30 hay un crédito por medio, aunque sea una solución un poco similar, esa es la diferencia.
- 31 **Director Presidente:** Ya listo.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** No era una cosa que iba a preguntar, pero ya lo dijiste, que  
33 tiene acabados un poco más altos. Yo quería saber en los números de acabados y el  
34 tamaño del apartamento de las casas como tal.



- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** El apartamento tiene alrededor de 43 metros cuadrados.
- 2 **Sra. Salas Rodríguez:** El departamento tiene 43. Y lo que tiene es que algunos tienen  
3 closet, un mueblecito de cocina, es eso.
- 4 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Yo me veo en la necesidad de aclarar porque se  
5 señaló que no es el monto de lo que hemos venido aprobando y quiero totalmente corregirlo.  
6 Almendares II se aprobó en el año 2021 por un monto de 38 millones, es un S-01, es decir,  
7 es un proyecto cuyo costo no tenía involucrado al ser un financiamiento BANHVI el costo  
8 financiero, y es la explicación que estaba dando el señor Gerente.  
9 Efectivamente el costo financiero es un costo, de ahí que una de las grandes virtudes de  
10 haber constituido el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda es que se construye sin  
11 costo financiero, así que empecemos por esa diferenciación, aparte de que Almendares II  
12 costó 38 millones, que como se ha explicado la tercera etapa se compra 33, los vecinos  
13 están poniendo nueve y con algunos acabados ese avalúo de mercado llega a 42 millones,  
14 que debe ser un poco efectivamente, la diferencia está vendiendo en el año 2023 y con  
15 algunos acabados.  
16 Pero tampoco es que los proyectos que hemos venido financiando S-01, el costo financiero  
17 está lejos de eso. Voy a volver a dar los datos, principalmente para don Marlon, que está  
18 empezando en esta Junta Directiva.  
19 La Arboleda, León XIII, 2019, el costo financiero fue por solución de 33,3 millones, antes  
20 incluso de la pandemia y de los efectos que contrajo la pandemia y después los efectos de  
21 la de la guerra de Rusia. 2019.  
22 Torres de la Montaña también los Guidos cito lugares con poca plusvalía, etcétera, como  
23 León XIII. Los Guidos 2019, 34 coma un millón.  
24 Almendares I lo compramos en 32,8 igualmente valor de mercado. Con costo financiado.  
25 2020, las Trojas es así con planta en Sarchí 31,4, Vistas de Guadalupe sin planta 35,2  
26 millones y el último Cristal 2023 sin planta con financiamiento BANHVI sin planta.
- 27 **Sr. Muñoz Caravaca:** No con planta.
- 28 **Director Alvarado Herrera:** Con planta sin costo financiero 39,7 millones. Y lo señalo  
29 porque, efectivamente, construir en vertical es más caro que construir en horizontal. El  
30 segundo piso es más caro, el tercer piso es más caro que el segundo y el primero.  
31 Así que, si ustedes ven dentro de estos ocho proyectos mencionados, el costo de la solución  
32 vertical está en esos montos, pero vuelvo a señalar, bueno, a mí por la convivencia social  
33 no me gusta construir en vertical, pero he llegado a la conclusión de que, en el GAM, en la

1 Gran Área Metropolitana, la única forma efectivamente, en un país donde la tierra hoy es  
2 escasa. Tenemos que construir en vertical. Gracias.

3 **Director Presidente:** Don José, Mariana y don Marcos.

4 **Director Rojas Jiménez:** Sí, gracias. A mí lo que me gustaría saber es tal vez podemos,  
5 indicar si los bonos son. ¿de qué tipo? las familias que van a estar son de ¿artículo 59?

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, don José Rodolfo, es un buen artículo 59, pero con crédito.

7 **Director Rojas Jiménez:** Con crédito.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Con crédito, ellos están poniendo 10 millones en promedio, digamos,  
9 para poder adquirir el apartamento.

10 **Director Rojas Jiménez:** Y digamos las familias, porque tenía entendido que el artículo 59  
11 era más para familias de escasos recursos, pero así de muy bajos recursos. Entonces  
12 tienen para hacerle frente al pago de un crédito, porque aquí me imagino que también hay  
13 una cuota condominal, no sé si tienen el dato de cuánto es la cuota condominal, pero  
14 digamos, esas familias que van a estar ahí tienen esa capacidad para poder pagar un  
15 crédito, pagar la cuota condominal y este...

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí la entidad don José Rodolfo, la entidad hizo todo el estudio y  
17 ellos sí tienen la capacidad para poder adquirir un apartamento de ese tipo, de un crédito  
18 de 10 millones nada más prácticamente, porque nosotros estamos financiando el resto.  
19 Entonces un crédito de 10 millones y la cuota condominal, ellos se les hizo el estudio y si  
20 están perfectamente, ellos pueden hacer frente a esos gastos.

21 **Director Rojas Jiménez:** Okey, sí, porque, bueno, leyendo como la ley, me parece que es  
22 como personas que tengan muy escasos recursos, no decía como que podían tener eso.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** De uno y medio

24 **Director Rojas Jiménez:** Sí, pero no de obrero de construcción.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Son 400 a cuanto estaba...

26 **Director Alvarado Herrera:** 450.000 de ingreso de ingreso bruto.

27 **Director Presidente:** Don Marcos.

28 **Director Carazo Campos:** Gracias don Marlon, a mí me gustaría saber la información que  
29 dijo don Dagoberto ¿dónde la puedo ver? y si me puede pasar dónde puedo leer ese tema.  
30 Porque, realmente no entendía que era así el tema de proyectos de valorar la compra con  
31 el sistema tradicional de avalúos y demás para compra y los casos de S-01 en un monto  
32 aparte.

33 Entonces sí me gustaría tenerlo para aprender, porque eso no lo no lo conocía, que era de  
34 esa manera. Entonces si me gustaría que me lo pasen por favor para tenerlo.

1 Y lo otro para....

2 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Marcos nada más para comprender ¿es sobre el método de  
3 valoración?

4 **Director Carazo Campos:** Es que vos estas diciendo que para estos proyectos lo que se  
5 usa es para un avalúo común y corriente para comprarlos.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** El valor del mercado.

7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, voy a pedirle a Mariela.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mariela le va a pasar la información.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Mariana se lo va a pasar, con todo gusto.

10 **Director Carazo Campos:** Y lo otro que me gustaría también, porque lo que entiendo es  
11 que faltarían viviendas ahí por comprar o por vender, porque solo 21 y creo que faltaban  
12 unas ¿o con esto ya se cerraría el proyecto?

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señor, ya con eso ya se estaría completando. Son 21 unidades  
14 las que estaban por venderse o disponibles y ahora ya están debidamente formalizadas y  
15 compradas. ¿Me escuchó don Marcos?

16 **Director Presidente:** Perfecto. Bueno, entonces igual que el punto anterior, alguna  
17 pregunta comentario adicional durante estos días para que se lo transmitan a don Walter a  
18 don Dagoberto, para entonces poder presentarlo el próximo jueves.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón. Yo iba a preguntar una cosa. Seguimos  
20 teniendo dudas para el próximo jueves, porque si ya no las tenemos podríamos aprobar  
21 ahora.

22 **Director Presidente:** Es que todavía falta la información que quería compartir de la agenda  
23 los compañeros, pero nada más algunas aclaraciones, pero la idea es que ya el jueves, con  
24 algunas dudas, con los documentos que tengamos, un par de días nada más.

25 **Sr. López Pacheco:** Muy bien.

26 \*\*\*\*\*

27

28 **5° Solicitud de financiamiento adicional y ampliación al plazo del contrato de**  
29 **administración de recursos del proyecto Ámbar I**

30

31 **Director Presidente:** Está bien, estaría para seguir con esos puntos. Muchas gracias don  
32 Walter. Ahora el punto cinco solicitudes de financiamiento adicional y ampliación al plazo  
33 del contrato de administración de recursos del proyecto Ámbar I. Oficio BANHVI-GG-OF-  
34 0967-2023.

1 [Se incorpora a la sesión el ingeniero José Pablo Valerio Sánchez, funcionario del  
2 Departamento Técnico]

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Este es el Proyecto Ámbar, la primera etapa porque esta es una  
4 notificación frente a calle pública que tiene muchísimos lotes, pero en una primera etapa  
5 nos vendieron 15 lotes, que son estas 15 soluciones habitacionales van a ver ustedes más  
6 adelante en el informe de gestión de la Dirección FOSUVI que hay una segunda etapa que  
7 estamos en análisis, donde vienen otros 15 lotes para desarrollar en una segunda etapa.  
8 Esta primera etapa, como les decía, es en Parrita, Puntarenas, Grupo Mutual Alajuela la  
9 Vivienda es la entidad autorizada, lleva un avance constructivo del 75%, un financiamiento  
10 total a la fecha de 404.833.731 colones con 72 céntimos y un vencimiento del contrato de  
11 administración de recursos al 6 de junio del año 2024.

12 Como antecedentes, el proyecto fue aprobado mediante el acuerdo 1 de la sesión 67 del  
13 año 2022, del 17 de noviembre del 2022 y la orden de inicio se giró el 6 de febrero del 2023.  
14 Dentro del contrato, los plazos estaban este tres meses para trámites en el colegio,  
15 permisos, construcción y pago de pólizas, tres meses para las formalizaciones, porque esto  
16 es un S-02 porque como les dije, comprábamos los lotes y construíamos las casas, por  
17 eso es que se formaliza antes de la construcción, posteriormente siete meses para la  
18 construcción, cuatro meses para la devolución de las retenciones que se hacen a los tres  
19 meses y un mes más para hacer el giro de esos recursos y cinco meses para el cierre  
20 técnico y financiero, que son los tres meses que tiene la entidad autorizada y los dos meses  
21 que tenemos nosotros dentro de la Dirección FOSUVI.

22 Como les decía, el avance general a la fecha es del 75%, se está solicitando un plazo  
23 adicional para la fase constructiva de 44 días naturales que se componen por dos  
24 justificaciones básicamente, la primera afectación por lluvias y la segunda fue una demora  
25 en la instalación de los servicios básicos, específicamente en el tema de la electricidad, y  
26 pueden ver el detalle de los días reportados donde hubo más de diez milímetros de lluvia  
27 por día, que es lo que se considera por el Instituto Meteorológico, ya una lluvia  
28 moderadamente fuerte en donde ya hay ciertas labores que se tienen que detener, fueron  
29 16 días en total los reconocidos y hay 30 días donde el ICE se atrasó en hacer las  
30 conexiones de la electricidad a las viviendas, como estos son casos individuales no  
31 podíamos empezar la construcción. Aquí son 44 días naturales porque hubo unos días de  
32 lluvia, unos dos días en realidad, que se traspasaron ahí con el otro tiempo y entonces por  
33 eso es que se solicita solo 44 días.

1 Adicionalmente, hay un financiamiento adicional por 17.599.324 colones con 10 céntimos,  
2 de aquí hay un ajuste en la partida de otros costos indirectos del desarrollador, que es el  
3 pago del ingeniero residente, maestro de obras, bodeguero y guardas por ampliación de  
4 plazo, 111.066 colones por otros costos indirectos, por el ajuste de este monto hay que  
5 ajustar también la fiscalización y hay que ajustar también IVA.

6 Entonces, con respecto al IVA son 1.939.582 colones con 54, adicionalmente también ellos  
7 presentaron una solicitud de financiamiento adicional en la partida de kilometraje por  
8 fiscalización, en donde hacen el desglose de todas las visitas que han ido realizando y se  
9 determina que es factible reconocer y legal porque así lo tiene inclusive definido en el  
10 Reglamento para la Prestación de los Servicios de los Fiscalizadores de Inversión para el  
11 Sistema del Colegio que cuando se requieren más visitas de lo necesario, dependiendo de  
12 la dimensión del proyecto, estas se pueden realizar y ellos realizan en realidad visitas  
13 mucho más seguidas que lo que estipula el reglamento, entonces hay un financiamiento  
14 adicional para ajustar esa partida de kilometraje de fiscalización por 739.875 colones con  
15 84 céntimos.

16 La recomendación final entonces sería con base en la solicitud remitida por la entidad  
17 autorizada Grupo Mutual Alajuela la Vivienda y en la tramitación del Proyecto Ámbar,  
18 primera etapa se recomienda avalar primero una ampliación de plazo por 44 días naturales  
19 a la fase constructiva, una vez que sean firmadas todas las adendas contractuales.

20 Los hitos contractuales pendientes se trasladan de fecha, según lo indicado en el punto  
21 anterior. Esto quiere decir que se mantiene la fecha para la retención del plazo, para la  
22 liberación de las retenciones y para el cierre técnico y financiero, simplemente esto se  
23 ajustan con respecto a estos 44 días y como punto B, se requiere realizar una adenda al  
24 contrato de administración de recursos con los plazos y montos recomendados.

25 Punto dos, Financiamiento adicional e incorporar al contrato el Proyecto Ámbar, un monto  
26 total de 17.599.324 colones con 10 céntimos, donde tenemos 14.808.799,72 por ajustes en  
27 la partida de otros costos indirectos, como les decía, son pagos de salarios, básicamente  
28 del Ingeniero residente, el bodeguero y los que están ahí en la obra.

29 El punto B, 111.066 colones por ajuste en la fiscalización de obras y 1.939.582 colones con  
30 54 por IVA.

31 Adicionalmente, les comentaba el ajuste por kilometraje de fiscalización, aquí don David y  
32 miembros de Junta Directiva creo que es en el informe Administrativo y creo que el Técnico  
33 también cometimos un error involuntario y marcamos para esta partida de los 739.875, que  
34 eran solo para fiscalización, omitimos la palabra kilometraje, esto en la recomendación, en

1 el contenido del informe sí está claro que es para la partida de kilometraje de la fiscalización,  
2 pero en la recomendación se nos fue ese puntito, entonces, para que don David lo tenga  
3 en consideración para para la emisión del acuerdo y que ustedes lo tengan claro que, en  
4 realidad, como les decía, es el tema de la cantidad de visitas que hacen ellos con respecto  
5 al proyecto y, por último, que se incluyan todos los condicionamientos descritos en los  
6 informes de la Dirección FOSUVI y del Departamento Técnico.

7 Eso sería todo. Muchas gracias.

8 **Director Presidente:** Muchas gracias. Doña Mariana y después don Marcos.

9 **Directora Grillo Espinoza:** Si, leyendo el informe técnico de su proyecto, porque es que  
10 se da desde un inicio sabiendo que hay unos problemas que no tenemos ni agua, ni  
11 electricidad para empezar con obras, pues esto lo he visto, pero el proyecto se logra  
12 solucionar en una semana, pero según lo que leí aquí es un mes y medio más o menos en  
13 lo que tarda en solucionar estos problemas.

14 Entonces no sé si se dio un aviso, si ya sabíamos previamente que esto estaba ocurriendo.  
15 Y si administrativamente se podía hacer un cese momentáneo porque están corriendo los  
16 días y nada más, ahorita están pidiendo la ampliación, sí hay justificaciones razonables no  
17 hay problema, pero me parece que estas cosas se tienen que valorar desde un inicio.

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Me dice José Pablo que es el inspector de calidad del proyecto,  
19 que, en realidad primero, que esto iba a ser un tema corto, se suponía que iba a poderse  
20 resolver. Por eso la entidad dio inclusive la orden de inicio, como usted lo comenta, pero  
21 hubo una afectación, no sabemos qué situación particular dentro del ICE que no y que se  
22 atrasó y llegó hasta un mes después y además que este trámite al final no representa  
23 tampoco un costo adicional por sí mismo, sino que simplemente a nivel contractual, que  
24 ahora tenemos que mover las fechas para poder nosotros completar el proyecto en plazo  
25 según lo establecido, básicamente es eso.

26 Que se diera la orden de inicio si afectó, porque ahora tenemos que ampliar la fase  
27 constructiva, pero igual si no se hubiera dado el proyecto también hubiéramos tenido que  
28 correrlo con su fase de finalización y de conclusión al final. Entonces...

29 **Director Presidente:** Don Marcos.

30 **Director Carazo Campos:** Gracias don Marlon vea revisando esto el tema del agua y la  
31 luz. Me queda mucho que deber, porque yo he construido proyectos y los proyectos se  
32 arrancan esté o no esté y siempre hay soluciones para eso, porque lo que se hace siempre  
33 es movimiento de tierra, obra inicial y la justificación para ese plazo me queda debiendo.

1 Lo otro, la orden de inicio se dio para el 6 de febrero y la firma del contrato fue el 14 de  
2 diciembre, o sea, hay mes y resto perdido que me gustaría saber ¿qué pasó?, porque ese  
3 tiempo alguien tuvo que decir ¿qué pasó? no entiendo ahora ese tiempo nosotros tenemos  
4 que ampliar plazo y demás con un tiempo que alguien tiene que haberlo asumido y que nos  
5 pasan todos los proyectos y que lo hemos venido hablando, siempre dan la orden cuando  
6 quieren y después nada más, nos atrasamos y nos atrasamos y a mí son las cosas don  
7 Marlon y compañeros que me gustaría seguirles llevando el pulso a los proyectos, ver que  
8 nos entreguen un informe si cumplen con las órdenes de inicio, si cumplen con los plazos  
9 establecidos, porque necesitamos ver cómo erradicar ese tema de los plazos de ampliación  
10 y demás.

11 Lo otro está pidiendo 44 días para el plazo constructivo, dice que tenemos, siete meses,  
12 llevamos 44 días, se vencen el 3 de noviembre y hoy tienen un 70% de construcción,  
13 ¿ustedes creen que en esos días que quedan al 3 de noviembre van a ser el 30% de la  
14 construcción que hace falta?, porque si no en unos 15 días van a estar pidiendo otro plazo  
15 de ampliación.

16 Y entonces a mí me gustaría saber cuál es la idea de ampliar ahorita, si el 3 de noviembre  
17 se vencería el plazo ¿y qué va a pasar? Gracias.

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, con la primera pregunta don Marcos, vamos a ver el proyecto  
19 por eso me devolví a esta diapositiva.

20 El proyecto se aprobó en noviembre, el 17 de noviembre. El 14 de diciembre se firma el  
21 contrato entre la entidad autorizada y el BANHVI y es donde empiezan a contar estos tres  
22 meses para los trámites, tres meses más, es decir, seis meses para las formalizaciones,  
23 desde la firma del contrato seis meses después era que empezaba la construcción.

24 Aquí más bien hubo una carrera y hubo mucha presión para que las formalizaciones se  
25 hicieran en menor tiempo y por eso al final la orden de inicio para la construcción se logró  
26 dar en febrero en lugar del tiempo, más bien, entonces aquí se acortaron, no es que hubo  
27 realmente un atraso, aquí lo importante es tomar en consideración que como es un S-02  
28 hay que primero formalizar y realizar el tema de trámites de permisos de construcción se  
29 hacen de manera individualizada, no se hace como en un S-01 que podemos llevar hasta  
30 el APC o hasta el pendiente de pago en la Municipalidad porque se tramita a nivel de todo  
31 el proyecto.

32 Aquí el permiso de construcción va a nombre de las familias, entonces tiene que hacerse  
33 posterior a la formalización, por eso entonces, son digamos, esos tiempos que están antes  
34 del arranque de la construcción, que no se dan tal vez en un S-01 y que sí estaban

1 consignados aquí repito, más bien aquí lo logramos acortar porque la orden de inicio para  
2 la construcción se dio en febrero, en lugar de haberse dado en junio, que era de acuerdo a  
3 los plazos establecidos que fueron así aprobados para el proyecto.

4 Y con el otro tema, si me recuerda, a lo de los 44 días, es importante mencionar que todas  
5 las ampliaciones de plazo; voy a irme aquí a la recomendación, siempre se hacen a partir  
6 de la firma de la adenda contractual, porque hay un trámite en donde nosotros ahorita  
7 administrativamente, donde después de la aprobación de la Junta tienen que generarse los  
8 contratos respectivos y hasta a partir de esa fecha en donde podrían empezar a contarse  
9 los 44 días, no es que se empiezan a contar desde la finalización ahora de la fase  
10 constructiva, porque en realidad ahorita no hay contrato, todas las ampliaciones de plazos  
11 se manejan igual.

12 El plazo aprobado se da a partir de esa de las firmas y en todas las recomendaciones de  
13 ampliaciones de plazo ustedes los pueden revisar, vienen así, tal vez ahí Erika nos puede  
14 ampliar, pero es un tema de que el plazo siempre se aprueba a partir de esa firma de  
15 contratos.

16 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo tengo un poquito de enredo.

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque yo estoy entendiendo la ampliación de plazo

20 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señora.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Estamos viendo la ampliación de plazo. Entonces, si todo se  
22 hizo estoy entendiendo que todo se hizo a tiempo, que la gente, los permisos fueron a  
23 tiempo, etcétera, entonces ¿por qué eso primero? y segundo, yo no sé si ya se resolvió eso  
24 del tema de las firmas, de los contratos. Porque realmente el plazo que pasa entre que  
25 aprobamos el proyecto en la Junta y el Banco firma con la entidad, pasa un mes y pico si  
26 no me equivoco, si un mes y medio muchísimo tiempo para firmar.

27 Y después la entidad para que firme con el desarrollador, yo creo que no me acuerdo el  
28 mes, pero fue bastante tiempo después marzo creo, entonces hay una cantidad de meses  
29 importantes mientras nosotros aprobamos, que la Junta aprueba y que realmente se firman  
30 los contratos finales, pongámosle a eso nada más el tiempo que se dura, la aprobación de  
31 planos, etcétera.

32 Esos plazos, al final de cuentas significan un incremento de costos en la solución final,  
33 porque yo me imagino que cuando el constructor presenta el proyecto, no está pensando,  
34 yo no sé si está poniendo cuatro meses para tener los contratos firmados.



1 Él pone lo que se supongo es el tiempo que requerirá para la aprobación de los planos,  
2 ante las entidades correspondientes, ese plazo, que se llevó en este ese momento que ya  
3 lo hemos visto en otros contratos, en otros casos y que se aprueba aquí, que se da y que  
4 se firma con la entidad autorizada. Me gustaría saber si eso realmente lo hemos podido  
5 mejorar porque realmente impacta.

6 Finalmente, aprobamos una ampliación de los costos de precios, de ajustes de precios,  
7 etcétera, supongo yo que en parte por los tiempos que nosotros mismos estamos causando  
8 en el atraso en la firma de contratos y eso no tiene ninguna gracia, ahí deberíamos ser  
9 super expeditos en la firma y obviamente también para la aprobación de planes en el  
10 Colegio hasta donde yo entiendo, no es que se dura tantísimo; no sé cuánto está durando  
11 esta gente o estos señores cuánto duraron, pero tampoco es que dura tantísimo porque lo  
12 que vas haciendo no sé si haces una aprobación en el paquete o si vas uno por uno, pero  
13 esas son mis inquietudes.

14 **Director Presidente:** Dagoberto.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, Mariela vamos al recuento de las fechas, ¿cuándo se aprobó  
16 y cuando se firmaron los contratos?

17 **Sra. Salas Rodríguez:** El proyecto fue aprobado el 17 de noviembre. El contrato BANHVI  
18 con la entidad se firmó el 14 de diciembre, podríamos decir un mes después, el contrato de  
19 la entidad autorizada con el constructor se firmó el 30 de enero y la orden de inicio para el  
20 proceso constructivo se dio el 6 de febrero.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cuando estamos analizando este tipo de proyectos, lo primero que  
22 hay que comprender es el programa, la modalidad. Ahora que Mariela lo explicó, creo que  
23 se hizo un poquito de enredo.

24 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, perdón.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Recuerden que con S-02 es un grupo de lotes totalmente urbanizados.  
26 Hay que partir de ahí sí, se traen aquí a un proceso de aprobación para esa fecha, no  
27 podemos tener los permisos constructivos por una razón lógica, si no tenemos los permisos  
28 constructivos es porque no están aprobados los bonos familiares de viviendas, si eso se  
29 hiciera el que tendría que ir a tramitar los permisos constructivos sería el vendedor de los  
30 lotes y eso no es factible. Si alguno de nosotros va a vender un lote, no debería tramitar el  
31 permiso constructivo para después decir le vendo a doña Eloísa, firmo una opción de  
32 compra-venta con doña Eloísa, y cuando doña Eloísa ya tenga el crédito Bancario, es igual  
33 aquí el financiamiento de nosotros.

1 Entonces doña Eloísa, va y tramita el permiso de construcción. Hay que entender el orden  
2 lógico de las cosas como van ocurriendo, para responder puntualmente a doña Eloísa. Si  
3 ya eso se corrigió y se giraron las instrucciones precisas, formales por escrito para que no  
4 duremos tanto en esos plazos, incluso a la hora de establecer los plazos en los contratos  
5 nuevos ya estamos acertando mucho este proyecto.

6 Tiene, digamos, tiempos, no son los que uno quisiera como dos o tres días, pero están  
7 razonables considerando que se aprobó en noviembre firmamos poquito menos de un mes  
8 el contrato de administración y a finales de enero se firmó el de obra y seis días después  
9 dieron la orden de inicio. ¿Por qué ocurre esto? porque entre el proceso de firma de  
10 contratos y el inicio de la obra deben tramitarse los permisos constructivos y hasta que no  
11 estén los permisos no se firman en escritura pública y hasta que no se firma escritura  
12 pública, este Banco no gira los recursos y hasta que este Banco no gire los recursos no le  
13 pagamos al vendedor y entonces eso tiene toda una secuencia y unos pasos lógicos en un  
14 S-02, esto es muy distinto que en un proyecto S-01.

15 Cuando nosotros le aprobamos el permiso de construcción en un solo paquete al  
16 desarrollador, aquí no, aquí los permisos cuando es un S-02, se tramitan individualmente  
17 depende de varias cosas, si el desarrollador metió el paquete completo o lo hizo por partes.  
18 Depende de si la entidad formalizó todos los casos el mismo día o no los formalizo el mismo  
19 día de manera que esto razonablemente digamos que tiene una explicación lógica y  
20 tampoco podemos perder de vista que esto llegó quedo diciembre en medio, ¿cierto o no  
21 José Pablo?, entonces posiblemente Municipalidades y algunas otras cosas no estaban  
22 operando. No quiero decir que no se puede hacer nada, claro que se puede hacer, pero  
23 esa es la explicación. Por favor, compañeros, esto lo he dicho otras veces, traigamos la  
24 línea de tiempo siempre, ahí venía, pero más diagramado y con la explicación, qué pasó  
25 entre una cosa y otra.

26 Aquí hubiera sido más claro para nosotros si tenemos la fecha de todos los permisos de  
27 construcción, si la Junta quiere verlo sacamos la lista y decimos aquí está, aquí están los  
28 permisos, se obtuvieron un solo día, estuvieron en una semana todos juntos, separados,  
29 por eso tenemos que traerlo yo sé que está la información, nada más, pero tomémoslo en  
30 cuenta para una siguiente una presentación, para que no nos enrede. ¿Está bien? lo de los  
31 seis meses que explicaba Mariela en realidad no es así, no son seis meses para formalizar.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** No.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Son hasta tres meses para formalizar todos los casos, no es que hasta  
34 dentro de seis meses empezábamos en junio, de manera que esa es la explicación. Ahora,

1 si los 44 días o no tienen explicación, es una valoración que hace el Área Técnica y tiene  
2 una explicación razonable.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** No es perfecta, pero es razonable.

5 **Director Presidente:** Don Marco.

6 **Director Carazo Campos:** Esto es un S-02 y ese tiempo como dice Dagoberto, para sacar  
7 permisos y demás como son casos individuales, es por cada caso que le dan a uno la  
8 disponibilidad de agua y la eléctrica y me extraña que se diga que en esos meses que se  
9 dio la orden de inicio en una casa individual no se tuviera la conexión de un medidor de  
10 agua o uno eléctrico tan siquiera uno, por todo esto que estamos hablando. Pero bueno,  
11 ese tema ahí queda para que nos quede en el análisis.

12 Lo otro que no me quedó claro que me gustaría que Erika lo diga, es lo que indicaba Mariela,  
13 que el plazo ahora corre hasta que firmemos la adenda, o sea, este plazo de cuando se  
14 terminó la fecha, del plazo constructivo hasta que se firme la adenda lo máximo un mes,  
15 entonces todo este tiempo siguen construyendo y el plazo no corre porque, aunque, porque,  
16 aunque ellos estén trabajando, el plazo no corre y va a correr hasta que nosotros firmemos  
17 la adenda, entonces van a tener días de gracia, más los días que le vamos a dar nosotros.  
18 Me gustaría tener claro ese ese panorama.

19 Y lo otro que también no me quedó claro es que Mariela no lo dijo es que si con este tiempo  
20 que le vamos a dar, ellos ya terminan el proyecto porque tienen un 70%, entonces me  
21 gustaría saber esas tres cosas. Gracias.

22 **Director Presidente:** Doña Erika y Mariana.

23 **Sra. Masís Calderón:** Sí, gracias. Bueno, efectivamente, cuando nosotros hacemos los  
24 contratos es por una buena indicación del FOSUVI, evidentemente en este momento el  
25 contrato no sé si estará suspendido, no, debería estar suspendido porque todavía está en  
26 pausa, nada más están pidiendo una ampliación.

27 El contrato podría indicar eventualmente qué el plazo corre a partir de la aprobación, no de  
28 la suscripción, pero efectivamente nosotros lo manejamos bajo la recomendación del  
29 informe técnico y demás, que el plazo rige a partir a partir de la fecha de la firma, que igual  
30 también tenemos el problema de que no todos firmamos el mismo día, nosotros pasamos  
31 el borrador, ahora hay un procedimiento más, las entidades autorizadas están haciendo los  
32 borradores, los remiten en el plazo de tres días está listo y firmado, si no hay ninguna  
33 observación de parte de Legal para la construcción del contrato.

1 Pero igual después de eso viene la firma de la adenda del contrato de obra de manera  
2 específica, entonces esto se podría solucionar indicando igual de que el rige sería a partir  
3 de la comunicación del acuerdo de Junta Directiva, porque en todo caso hasta ahorita se  
4 está conociendo y es a partir de cuando se firmó el contrato .

5 **Director Presidente:** Mariana.

6 **Sra. Salas Rodríguez:** Si para aclarar, voy a devolverme aquí un poquito porque también  
7 en el informe técnico pueden ver en la página 12 el detalle cuando se hizo la solicitud al  
8 ICE de la conexión, recordemos la orden de inicio se dio el 7 de febrero, el 13 de febrero ya  
9 se hizo la solicitud al ICE, pero el ICE conectó hasta el 23 de mayo.

10 En realidad, se constata que la empresa hizo su trabajo diligentemente en el tiempo que  
11 tenía que hacerlo y de ahí se empezó con las actividades normales de movimiento de tierra  
12 y demás, que se sabe que en el cronograma tal vez no tienen tanta injerencia el tema de la  
13 electricidad, pero llegó el momento en el que era completamente necesario.

14 Ese es el plazo que nosotros determinamos y recomendamos los 30 días y tienen que  
15 terminar con la otra pregunta que hace don Marcos que, si terminan en este plazo de los  
16 44 días, tienen que terminar porque si no de acuerdo al contrato empiezan a aplicársele las  
17 multas respectivas y ellos también de acuerdo a lo que nosotros hemos visto, efectivamente  
18 van a ir saliendo, puesto que tienen en estos siete meses ya el 75% de avance.

19 **Director Presidente:** Comentarios compañeros, compañeras en este caso ¿es factible la  
20 recomendación para su aprobación o algún ajuste.

21 **Director Alvarado Herrera:** Votamos.

22 **Director Presidente:** Para acoger la recomendación.

23 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy acoger la recomendación de la Administración y lo hago  
24 en firme.

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

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

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

28 **Director Presidente:** Aprobado y firme.

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

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

31 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
32 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Valerio Sánchez]

33 \*\*\*\*\*

34

1 **6° Informe sobre la revisión de la vigencia de la Circular DF-CI-0032-2014 de la**  
2 **Dirección FOSUVI, en atención a solicitud de la señora Anzueth Martínez Alvarado,**  
3 **para construir su vivienda en un terreno ubicado en La Mona de Golfito**

4  
5 **Director Presidente:** Muchas gracias vamos al punto seis. Informe sobre la revisión de la  
6 vigencia de la Circular DF-CI-0032-2014 de la Dirección FOSUVI, en atención a solicitud de  
7 la señora Anzueth Martínez Alvarado, para construir su vivienda en un terreno ubicado en  
8 La Mona de Golfito. Oficio BANHVI-GG-OF-0966-2023.

9 **Sra. Solano Navarro:** Buenas noches, bueno, esto es en atención a lo que es el acuerdo  
10 número 10 de la sección 19 del 2023, en donde la Junta Directiva traslada el oficio de Doña  
11 Anzueth Martínez Alvarado, solicitando dejar sin efecto la circular de DF-6032- 2014, la cual  
12 le impide tramitar un bono para construir en la zona de Golfito, en la cual se acordó lo  
13 siguiente: Trasladar a la Subgerencia de Operaciones para que realice la vigencia de la  
14 circular DF60032- 2014 de la Dirección FOSUVI y resuelva lo que corresponda con respecto  
15 a lo indicado en el oficio del 24 de febrero del 2023, mediante el cual la señora Anzueth  
16 Martínez solicita dejar sin efecto dicha circular emitida en el 2014 y lo que le impide tramitar  
17 el bono.

18 Al respecto les quiero comentar que el Departamento Técnico realizó lo que fue una visita  
19 en sitio para corroborar toda la información remitente por la señora, en donde destacó que  
20 sí se confirmó lo que es la ubicación y las condiciones actuales de lo que es la vivienda.  
21 Como pueden observar estas son las condiciones actuales de la señora Anzueth, como  
22 parte de los requerimientos y de acuerdo con las revisiones que hizo el departamento  
23 técnico con respecto al informe supra citado, indicó que si es factible o podría ser apto  
24 construir una vivienda siempre y cuando se pueda cumplir con estas condiciones en donde  
25 se cuente con un criterio de la Comisión Nacional de Emergencia en el que se indique que  
26 no hay riesgo de inundación o que pueda existir o pueda ser adecuado mitigándolo.

27 El diseño de la vivienda responde a los resultados de un informe que responda a análisis  
28 de riesgos y resultados de estudios de suelos de mecánica porque recordemos que la visita  
29 que se hace es observar, no se utiliza ningún tipo de instrumento que pueda verificar el tipo  
30 de suelos y la capacidad tanto soportante y la infiltración de suelos y que la profundidad a  
31 nivel freático no impida utilizar un sistema de disposición de aguas residuales mediante  
32 tanque séptico ni drenajes, o que de requerirse se provee de un sistema adecuado que  
33 cumpla con la reglamentación.

1 Estos aspectos son responsabilidad ya sea del diseñador y que competen al eventual fiscal  
2 de inversión corroborar que se cumpla con dichas solicitudes y que se cuente con lo que  
3 son los visados institucionales en el APT y el permiso de construcción de lo que es la  
4 Municipalidad de Golfito.

5 Cabe aclarar que dentro de nuestras recomendaciones lo que estamos pidiendo es darle  
6 una oportunidad al caso específico de Anzueth Martínez Alvarado, en poder levantar en  
7 este caso particular, porque obviamente cada caso es diferente y existen montones de  
8 personas que tal vez viven ahí. Tendría que hacerse el estudio correspondiente que se  
9 ubica en el lote C 29 con folio real 61068 70-005 toda vez que se cumpla con las  
10 observaciones. Entonces aquí vamos a tener dos claros; lo que estamos diciendo es que  
11 se levante para el caso de ella y también algo importante es que esto no implica que  
12 vayamos a aprobarle de una vez el bono. Ella, como cualquiera, se le insta que vaya a una  
13 entidad autorizada y que realice todos los procedimientos para ver si ella cumple con la  
14 información y con toda la normativa vigente y esta sería más que todo nuestra  
15 recomendación.

16 **Director Presidente:** Don Walter.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias don Marlon, nada más para aclarar que este es un informe  
18 o una presentación informativa, no es de votación.

19 **Director Presidente:** ¿Algún comentario u observación? Si no para someter a votación.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es información.

21 **Director Presidente:** Así es cierto perdón.

22 **Director Alvarado Herrera:** Tal vez es importante aclarar, La Mona fue un proyecto en  
23 Golfito que desarrolló Vivienda COP y se provocó la quiebra. Es una de las Cooperativas  
24 que quebraron y entonces el Banco, viendo el proceso desarrolló un proyecto que  
25 conllevaba sacar a las familias que estaban viviendo sobre el mar, en Golfito. ¿Y ese cómo  
26 se llamaba?

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Hong Kong

28 **Director Alvarado Herrera:** Y en eso aprovechando el traslado de estas familias.  
29 Igualmente, familias de la Mona se trasladaron.

30 El problema es que ya, los terrenos estaban a nombre de las familias en la Mona y se pidió  
31 dentro del acuerdo cuando se trasladaron a este proyecto donde se radicó Hong Kong que  
32 donaran el terreno, lamentablemente el terreno, creo que la mayoría de casos no se donó  
33 otra vez al BANHVI y algunos terminaron vendiendo sus terrenos.

1 Por supuesto, la directriz tenía mucho de razonabilidad y era no vamos a aprobar ningún  
2 bono ahí para que las familias que se habían trasladado desarrollaran el proceso de  
3 donación.

4 Lo malo es que hoy por hoy esos terrenos algunos fueron vendidos y las familias tienen el  
5 derecho de postular como cualquier otro costarricense, aun cuando el terreno haya sido de  
6 procedencia de este antecedente de La Mona.

7 Por eso entonces solo explicarles y a mí me parece que yo por lo menos concuerdo con el  
8 análisis hecho por la Subgerencia de Operaciones, ahora los que viven ahí yo creo que la  
9 Constitución y la Ley les da la posibilidad de postular como cualquier otro costarricense.  
10 Gracias.

11 \*\*\*\*\*

12

13 **7° Informe sobre la gestión del FOSUVI, con corte a los meses de junio, julio, agosto**  
14 **y setiembre de 2023**

15

16 **Director Presidente:** Muchas gracias. Continuamos con el punto siete. Informe sobre la  
17 gestión del FOSUVI, con corte a los meses de junio, julio, agosto y setiembre de 2023.  
18 Oficio BANHVI-GG-IN18-0022-2023, BANHVI-GG-IN18-0029-2023, BANHVI-GG-  
19 OF-IN18-0033-2023 y BANHVI-GG-IN18-0034-2023.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias don Marlon. El informe de gestión va a ser a corte  
21 ahora, el pasado 30 de setiembre.

22 **Sr. López Pacheco:** El más reciente.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** El más reciente, exactamente, muchas gracias.

24 Aquí lo que podemos ver es el estrato por bonos ordinarios, el primer punto es casos  
25 formalizados por estratos ordinarios, como podemos ver, tenemos casi un 49% en bonos  
26 en el estrato uno de bonos ordinarios.

27 Luego seguimos en el estrato 2,928 casos, que eso corresponde a un 19% y luego tenemos  
28 en estrato 1.5, un 19%, después en estrato dos y tres tenemos un 11% con 531 y 514 casos  
29 y así sucesivamente, con el estrato cuatro ya tenemos apenas un 5% y el estrato cinco y  
30 seis, donde ya vemos que prácticamente estamos llegando un 2%.

31 Con corte al mes de setiembre se han formalizado y pagado 4778 casos en total de estratos,  
32 en bonos ordinarios y como vamos a ver a continuación en bonos artículo 59, tenemos 1356  
33 casos, esto para un total de 6134 bonos tramitados.

1 Dichos bonos representan un cumplimiento del 67.1 de ejecución acumulada de casos  
2 formalizados con respecto a la meta anual, lo cual para este presente año es de 9143  
3 bonos.

4 Como podemos ver ahí en el cuadro dos, ya tenemos igual por estrato lo que es artículo  
5 59, donde la gran totalidad un 82% que corresponde a 1106 casos, están en el estrato uno  
6 y en el estrato 1.5, 239 casos que corresponde al 18% y luego ya tenemos en montos  
7 menores inclusive un 1% en el estrato dos y tres para un total de 2356 como mencionaba  
8 anteriormente, para un total de 31.427 178.432 colones, en lo que es bono artículo 59.

9 Luego ya haciendo una totalización por estrato tanto de artículo 59 como ordinario,  
10 tenemos un total de 6134, 72.252.000.000 millones.

11 En cuanto a esta colocación de bonos por estrato, se genera una concentración del 49%  
12 en el estrato uno, perdón, yo creo que hay un error ahí, es un 56% en el estrato uno.

13 En relación con el índice de pobreza del INEC se tiene una concentración de bonos  
14 otorgados para familias en pobreza del 30% y pobreza extrema 33% para una participación  
15 conjunta del 63%. El restante 37% de la colocación corresponde a familias en la  
16 clasificación de no pobres, potenciando para los bonos de clase media otorgados en los  
17 últimos meses.

18 Entonces vemos en el cuadro del punto cuatro, casos formalizados por categoría pobreza  
19 INEC, donde pobreza extrema tenemos 2038, casos pobreza 1860 y no pobreza 2266,  
20 como decía anteriormente, esos han sido casos de clase media que se han estado  
21 colocando en lo que va del año.

22 Bueno, para los que no conocemos o no se conoce lo que son la categoría pobreza INEC  
23 a agosto del 2022 tenemos que pobreza extrema de cero, los ingresos de cero a 64.225  
24 per cápita, pobreza de más de 64.000 colones hasta 133.136 per cápita y no pobreza de  
25 133.136 hasta el ingreso familiar máximo seis veces el salario mínimo de un trabajador no  
26 especializado en la industria de la construcción.

27 Luego estos casos, pero ya vistos desde el punto de vista de formalizados por propósito,  
28 tenemos que la gran mayoría de lote y construcción 1443 casos corresponde a 26.628,  
29 tenemos construcción de 3972 casos para un monto de 38.032.000.

30 Vivienda existente, 326 casos lo que es bonos RAM, reparación, ampliación, mejora y  
31 terminación tenemos 271 casos.

32 Segunda planta, 122 casos y tenemos eso en lo que es caso por propósito, ahora, estos  
33 mismos bonos vistos desde el punto de vista de género, tenemos en su gran mayoría el  
34 número de casos son 3.890 casos para un monto de 48.300.000.



1 En no binario tenemos 30 casos y en el caso masculino 2214 casos, para un monto de 23  
2 mil millones; lo que es Casa maestro solución habitacional para educación de escuela  
3 unidocente, donde se proporciona vivienda al educador, no se consigna como beneficiario.  
4 No se han podido colocar casos de Casa del maestro en ese entendido, no es que le  
5 estamos dando casa a los maestros, que quieran sacar un bono, sino es para más que todo  
6 en lugares rurales donde no se cuenta, entonces se le puede dar un financiamiento a la  
7 Junta de Educación para poder construir esa casa cerca de la escuela.

8 Bonos formalizados por rango de edad, tenemos que de 18 a 35 años antes de cumplir los  
9 36 en su gran mayoría 3477 casos, de 36 a 65 años, 2289 y para adulto mayor 368 casos.  
10 Luego tenemos bonos emitidos por mes, ahí podemos ver la total verdad donde estamos  
11 hablando de que tenemos, un aumento significativo de lo que fue en el mes de febrero, sin  
12 embargo, estos son bonos emitidos y se excluyen los casos anulados para evitar  
13 duplicaciones.

14 También se excluyen casos de compromisos periodos anteriores, el incremento en estas  
15 emisiones en los últimos meses se debe a que los casos repostulados y al ajuste realizado  
16 en el ingreso de los fondos provenientes del FODESAF los casos postulados corresponden  
17 a casos que en su momento se anularon de meses anteriores y se repostulan para crear  
18 una compensación en casos emitidos.

19 Luego también tenemos lo que son emitidos por programa RAM, como estamos viendo, al  
20 total del cierre tenemos 228 casos, y estos se excluyen los casos anulados para evitar  
21 duplicaciones.

22 Luego hablamos un poquito de lo que son los proyectos en trámite. Vamos a ver lo que es  
23 Guarco Cocorí, se ha estado analizando, sin embargo, Guarco Cocorí, a nivel del INVU ha  
24 estado en unas revisiones y en una solicitud de modificaciones, los cuales todavía el INVU  
25 no ha dado respuesta y por lo tanto es un proyecto de los cuales ustedes, como han visto  
26 en diferentes reportes, no lo hemos incluido ya para este año, dado que no ha habido la  
27 respuesta por parte de la entidad autorizada.

28 Lotificación Horquetas, es un proyecto que se está moviendo, sin embargo, ya hubo un  
29 problema ahí con el vendedor de los lotes donde ya se le dio una instrucción a Mucap en  
30 las semanas anteriores con respecto a que ejecutara los montos de retenciones del del  
31 vendedor para que procedieran entonces a hacer las obras faltantes de urbanización para  
32 poder entonces ya formalizar estos casos.

33 Por ahí tenemos que está Tayní 8, que está en revisión en este momento. Ámbar II, que es  
34 un proyecto de Grupo Mutual que está en Parrita, bueno ahora vimos en la ampliación de

1 plazo de Ámbar I, es prácticamente una continuación de este proyecto, sin embargo, Ámbar  
2 II todavía estamos a la espera de unos subsanes por parte de la entidad.  
3 Santa María de Grupo Mutual también ya está aquí en análisis ingresó es un S-01 que está  
4 en Pocosol en San Carlos, es un proyecto pequeño, es un proyecto de 40 soluciones, por  
5 un monto de 1140 y está en proceso de análisis técnico.  
6 Luego tenemos condominio vertical Esperanza estos son los proyectos que ya están más  
7 avanzados, esperamos que un máximo de 15 días podamos estar presentándolo aquí ante  
8 ustedes, es una erradicación de precario, el precario que se encuentra en la radial de  
9 acceso a lo que es el centro de Naranjo. Es un S-01, está organizado, ahorita lo está  
10 gestionando la Cooperativa COOPENAE como entidad autorizada. Son 120 soluciones, La  
11 constructora es Mar Azul para un presupuesto estimado de 4.596.000.000.  
12 Luego tenemos casos indígenas en Boruca por COOPESERVIDORES, son 25 viviendas  
13 por un monto de 325 millones. Actualmente estamos a la espera de solicitud de información  
14 por parte de la entidad autorizada y un informe que le pedimos. Igualmente, lo que es Caso  
15 Indígena Zona Siete, esto es administrado por la Fundación Costa Rica, Canadá, esto se  
16 ubica en Coto Brus de la Unión, tiene 33 soluciones la empresa SOMABACU es la  
17 encargada y por un monto de 601 millones y ahorita estamos con revisión con solicitud de  
18 información también de la entidad autorizada.  
19 Tenemos unos proyectos grandes que están también a la espera, a ver si logramos  
20 entregarlo acá cuanto antes en Junta, que es Boulevard del Sol 4 es Fundación Costa Rica,  
21 Canadá, esta se ubica en Barranca, Puntarenas ese es un S-01, son 180 soluciones, anda  
22 alrededor de 28 millones cada solución esa está todavía en análisis.  
23 Pacacua es un bono comunal ubicado en el cantón de Mora, aún no se realiza el concurso  
24 está todavía en análisis en lo que es concurso, sin embargo, tiene en este momento 855  
25 millones para poder realizar este concurso.  
26 Igual lo que es San Diego al Aire Libre, es un bono comunal, la entidad autorizada, es Grupo  
27 Mutual, este se ubica en Upala en Aguas Claras y todavía también estamos pendientes de  
28 lo que es la solicitud de información por parte de la entidad autorizada para ver los subsanes  
29 para así ver si logramos ya arrancar con el concurso, estos son bonos comunales, se tienen  
30 que hacer a través de licitación pública, por ser obras públicas ya no es el esquema de  
31 financiamiento como hacemos con los proyectos nuestros de acá.  
32 Por último, tenemos Rosas de Río Jiménez, hay una falta ortográfica ahí me perdonan que  
33 es la entidad autorizada es COOCIQUE que está en Limón, Guácimo, son 82 soluciones,  
34 es un S-02. La empresa se llama la Rosa de Pocosol S.A. para un monto de 2.095.000.000

1 y este fue ingresado hace poco, precisamente el 30 de setiembre, fue ingresado como fecha  
2 última que estamos recibiendo proyectos.

3 Y por último tenemos un proyecto de MUCAP del proyecto de don Fernando que se ubica  
4 en Matina, en Batán, es un S-02, son 31 soluciones, este proyecto lo hemos estado  
5 analizando bastante, se ha devuelto varias veces a la entidad por diferentes situaciones  
6 técnicas, inclusive ahorita estamos analizando la conveniencia de lo que es el manejo de la  
7 planta tratamiento que aún no queda claro cómo se va a manejar la planta de tratamiento,  
8 porque con 31 soluciones no es suficiente.

9 La planta de tratamiento que está construida actualmente. Entonces hemos solicitado una  
10 serie de aclaraciones inclusive con el AyA en este momento se está analizando esas  
11 observaciones que se enviaron para hacer un informe preliminar.

12 Entonces, el total de soluciones son 822 para un total de 18.067.000.000, ojo, aquí hay  
13 proyectos que ya están listos nada más para un análisis final, como Creciendo Juntos, que  
14 no están dentro de esta cita o dentro de este grupo, porque estos son los que todavía están  
15 en análisis previos, ya hay otros que están para ser mostrados ante ustedes.

16 **Director Presidente:** Don Walter, se puede devolver un momentito ahí le voy a pedir un  
17 favor a don Dagoberto, el viernes tenemos una reunión con los Alcaldes de San José.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Alcalde ¿de?

19 **Director Presidente:** San José, para ver qué proyectos están en proceso, por aquello que  
20 me preguntan algo del BANHVI o del MIVAH para tener...

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo que hacemos un todo resumen similar a lo que hicimos a lo que  
22 hicimos para Walter.

23 **Director Presidente:** Bueno, vamos todos los Ministerios, también MIDEPLAN, pero, si me  
24 preguntan algo del BANHVI o del MIVAH para tener ese dato.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** De toda la provincia.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Se toda la provincia de San José. Perfecto.

27 **Director Presidente:** Hacer un filtro.

28 ¿Algún comentario?

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Dos preguntas, el Boulevard del Sol, usted dijo que estaba en  
30 que entidad. Perdón.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Boulevard del Sol es que hay un error ahí, Boulevard del Sol esta  
32 con Fundación Costa Rica, Canadá.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Orquestas, me gustaría que nos explique un poquito, porque  
2 este es un proyecto que tiene no sé cuántos años de estar aquí y ¿cuál es la situación real,  
3 actual en este momento?

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** La situación actual, doña Eloísa a Orquestas se le dio un tiempo  
5 prudencial al vendedor de los lotes para que terminara las obras de urbanización, en  
6 paralelo las familias ya consiguieron una empresa que le va a realizar la construcción de  
7 viviendas.

8 Sin embargo, el vendedor de los lotes tuvimos una reunión acá, no apareció, se estuvo  
9 intentando localizar no se pudo, ya se le mandó una nota a MUCAP para que procediera a  
10 utilizar la retención, de los lotes para hacer la contratación urgente de una empresa que  
11 logre terminar las obras de urbanización. Estamos hablando cordón de caño, aceras,  
12 parques, para que ya entonces podamos seguir adelante con el proyecto.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Este proyecto tenía un problema con el tema del agua. ¿Eso  
14 ya fue resuelto y todo?

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señora, ya lo del tema del agua. Sí, de hecho, me acuerdo cuando  
16 yo recién entrando acá en noviembre, diciembre, ya, ese problema se estaba resolviendo.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí entonces con la restricción que se le hizo al vendedor de los  
18 lotes, con ese dinero, van a construir lo que te está faltando.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señora, es correcto, las obras de urbanización.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Y eso es posible, dado que es una retención. ¿Es posible que  
21 lo podamos hacer?

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, señora, de hecho, ya salió la instrucción a MUCAP que entidad  
23 autorizada para que procediera a ejecutar esos dineros para poder entonces hacer la  
24 contratación de una empresa para que logre finalizar las obras.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo quisiera que usted me recordara los ocho proyectos que  
26 usted dejó para ver, cuales están aquí. Eran ocho proyectos los que íbamos a dejar  
27 aprobados antes de terminar el año.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, ya le digo doña Eloísa.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo había pedido a David que nos enviara la presentación.

30 **Sr. López Pacheco:** Si no las tengo, la tiene don Walter.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** La última sí de los proyectos.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya le digo doña Eloísa.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí por favor.

34 **Director Presidente:** Dagoberto, ¿entonces si vamos a salir con los 8800 bonos?.

- 
- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Aproximadamente, si todo sale bien.
- 2 Ahora en el siguiente punto vamos a ver un poco la proyección y los números y los proyectos
- 3 completos.
- 4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Son Almendares III, Vista del Golfo II, Condominio Esperanza,
- 5 Boulevard de Sol y la Chira que es un grupo de Grupo Mutual, Creciendo Juntos, Bribri y
- 6 Tayní y el Alto Chirripó Cuatro.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Están todos esos?
- 8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, ahí está también en la lista, sí, señora. Okey.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Creo que Boulevard del Sol viene entrando.
- 10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bulevar de Sol viene entrando, pero como le digo, Igual que
- 11 Condominio. Esperanza, igual que Cristal que ya fue aprobado, estos son, por decirlo de
- 12 alguna manera, ya vienen con un nuevo procedimiento de revisión de proyectos, por eso si
- 13 están viendo que estos proyectos entran ahora muy recientes y se están aprobando de
- 14 manera ágil.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Las Rosas de Río Jiménez, es un proyecto que habíamos visto
- 16 aquí, había llegado hasta Junta y hay una situación en este proyecto que debía ser resuelta,
- 17 veo que ya entró cambiaron de entidad autorizado y entró por COOPENAE.
- 18 **Sr. Muñoz Caravaca:** COOCIQUE.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** COOCIQUE.
- 20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Entró el 30 de setiembre. Sí.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, el 30 setiembre, este proyecto no estaría como Boulevard
- 22 a poder verse este mismo año.
- 23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a analizarlo doña Eloísa, si, vamos a ver, estos son ocho
- 24 proyectos de 18 posibles que están en análisis en este momento.
- 25 Entre los 18 está las Rosas de Río Jiménez, yo creo que ese vamos a analizarlo como está,
- 26 como viene también, porque como cambió de entidad usted comprenderá que también los
- 27 informes técnicos seguramente los van a tener que actualizar.
- 28 Dependiendo como venga, así puede ser y si ya hay camino recorrido acá y es compatible
- 29 con el proyecto que se había presentado anteriormente, ese proyecto puede avanzar de
- 30 una manera tal vez más rápida que otros proyectos.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque aquí tenemos los informes técnicos todo estaba listo,
- 32 solo había que hacer los ajustes.
- 33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señora.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque justamente me imagino que no ha cambiado ese  
2 proyecto era el tema del agua.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señora.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, perfecto.

5 **Director Presidente:** Don Marcos.

6 **Director Carazo Campos:** Gracias. Yo quiero preguntar igual que Eloísa por este Proyecto  
7 de Horquetas, ese proyecto tiene desde el año pasado y me acuerdo cuando MUCAP llegó  
8 ahí a una sesión y dijo que ellos no estaban desarrollando proyectos artículo 59, porque  
9 quería limpiar la cancha y que ya Horquetas ya lo tenían listo y eso fue el año pasado y ya  
10 llevamos un año más hablando de eso, entonces, no sé, a mí sí me deja mucho que decir  
11 este proyecto y Dagoberto y compañeros, yo creo que hay que tomar una decisión. No  
12 podemos seguir hablando de un proyecto que la entidad es el único que tiene y no ha podido  
13 ejecutarlo. Esto a mí sí me genera mucha intriga y la verdad es que hay que analizarlo,  
14 porque ya no podemos seguir en esto, le hemos dado demasiado tiempo y no se ha podido  
15 resolver este tema.

16 Creo que es importante que tomemos una decisión con ese proyecto y que ya termina el  
17 año y si ya no se hizo en un año más y no sé qué irá a pasar, yo quería acotar ese tema  
18 don Marlon. Muchas gracias.

19 **Director Presidente:** No sé don Walter sí hay...

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí no, como les decía don Marco, desgraciadamente una de las  
21 cosas que atrasó fue que el vendedor no asumió su responsabilidad, se le dio un tiempo  
22 prudencial y además del tiempo prudencial hemos durado bastante tiempo tratando de  
23 localizarlo y entonces se tomó la decisión de que no se ejecutaran los dineros, ahí se hizo  
24 todo un análisis legal para poder ejecutar esas retenciones y en eso estamos ahorita.

25 Ya se le dio la orden a la entidad autorizada para que proceda con eso.

26 **Director Presidente:** Algún otro comentario si no damos por recibido el informe. Don  
27 Guillermo.

28 **Director Alvarado Herrera:** Dos comentarios muy rápidos. Yo sí creo que dentro de las  
29 cosas que hemos comentado es la necesidad de ver alguno de estos proyectos que tienen  
30 problemas, uno de esos es Horquetas, este proyecto, yo creo que fue aprobado hace como  
31 unos siete años, no lo hemos logrado ejecutar por aspectos realmente que y las  
32 consideraciones del proyecto para su financiamiento que lo impulsó el ex Ministro Pujol.  
33 Realmente, que era un proyecto que en el que no tuvimos que haber estado, pero más bien  
34 don Marlon voy a dejar los comentarios de Horquetas para cuando agendemos, porque

1 quedamos que después de salir de los temas urgentes de la Administración pudiéramos  
2 agendar los proyectos entre Ivania y la Flor, Vistas de Miravalles, Horquetas, para que la  
3 Junta pueda tener la información de los antecedentes y podamos ver con propiedad este  
4 tema.

5 El segundo comentario es que yo sí quisiera que nos pusiéramos al día en la presentación  
6 en tiempo de los informes de FOSUVI, que comprendo que por el tema de que no hubo  
7 Junta por 11 semanas no se agendara el del mes de agosto y estamos viendo, el mes de  
8 setiembre.

9 Anteriormente si no se presentaron era por la imposición que nos puso el presidente de  
10 Junta donde solo sesionar una vez donde ni siquiera podíamos ver los puntos ordinarios.  
11 Pero este es un informe que sí deberíamos de ver con propiedad todos las segundas  
12 semanas finalizado el mes y poder comprobar que efectivamente los recursos se están  
13 adjudicando en tiempo, que efectivamente estamos cumpliendo con las metas de los  
14 programas incluido uno que a mí siempre me gusta y es el de cómo vamos con el porcentaje  
15 de madres solteras, cuánto es el valor del bono promedio, tanto ordinario como artículo 59,  
16 que van reflejando un poco la realidad de lo que es el primer piso, de la gestión del primer  
17 piso.

18 Y sí, aprovecho entonces para llamar la atención y espero don Marlon que efectivamente  
19 usted le dé significancia en la confección de la agenda para que este informe sí lo podamos  
20 ver en propiedad.

21 Yo no voy a hacer observaciones al informe porque siempre me gusta ver la adjudicación  
22 en tiempo de los recursos y saco un cuadrito que don David siempre lo tiene ahí listo para  
23 ponérmelo, no lo voy a hacer porque voy a esperar octubre, que es cuando finalizaremos  
24 de ver todo lo que teníamos pendiente de aprobación, así que, a más tardar en la segunda  
25 semana de noviembre, espero que venga agendado el tema y efectivamente veamos los  
26 indicadores de adjudicación de los recursos tanto en bono ordinario como en 59. Porque  
27 los porcentajes, vistos a setiembre, se denota efectivamente la necesidad que teníamos de  
28 que hubiera Junta Directiva para salir de la aprobación de los proyectos y bonos individuales  
29 que teníamos. Gracias.

30 **Director Presidente:** Sí, como dicen, estamos en los últimos meses del año y tenemos que  
31 llegar a la meta según los recursos que teníamos disponibles. ¿Cuánto vamos a tomar con  
32 el punto ocho, el informe del Grupo Mutual?

33 **Sr. López Pacheco:** Don Guillermo.

34 **Sr. Bolaños Sandoval:** 10 minutos.

1 **Director Presidente:** Okey, muchas gracias. Si para entonces después pasar a los puntos  
2 de Junta Directiva y que tenemos por el tiempo de Don Guillermo.

3 [Se retiran de la sesión las funcionarias Salas Rodríguez y Solano Navarro]

4 \*\*\*\*\*

5

6 **8° Solicitud de autorización a Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y**  
7 **Préstamo, para la compra de cartera de la Fundación Promotora de Vivienda**  
8 **(FUPROVI)**

9

10 [Se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús]

11 **Director Presidente:** Adelante entonces. Punto ocho. Solicitud de autorización a Grupo  
12 Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para la compra de cartera de la  
13 Fundación Promotora de Vivienda, FUPROVI Oficio BANHVI-GG-OF-0968 -2023.

14 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, buenas tardes, lo que les voy a presentar es la solicitud de  
15 compra de una cartera de FUPROVI, básicamente, según el artículo 81 de la Ley 7052,  
16 inciso f, entre las funciones de las mutuales se encuentra la de realizar todo tipo de  
17 actividades, incluyendo previstas en el Reglamento y en la Ley, que de conformidad a ellos  
18 les sean autorizadas por el BANHVI.

19 El Grupo Mutual aprueba una compra de cartera a FUPROVI en julio del presente año  
20 mediante la cual autoriza la compra de 18 operaciones de crédito en primera etapa y se  
21 faculta a la Gerencia para aprobar las siguientes etapas de compra, hasta un máximo de  
22 22 operaciones adicionales.

23 Ahí para mencionarles que el Grupo Mutual solicita entonces, la autorización para la compra  
24 de las 40 operaciones de crédito de cartera hipotecaria, con un saldo de 803 millones de  
25 colones y según lo autorizado por la Junta Directiva del Grupo Mutual, el precio máximo  
26 será de un 80% del valor de cada una de las operaciones con un límite máximo de  
27 estimación en la cartera de crédito de 3 millones de colones y considerando que van a ser  
28 operaciones categoría de riesgo aún clasificadas de acuerdo a la regulación de la  
29 Superintendencia General de Entidades Financieras.

30 El objetivo que tiene es cumplir las metas que ellos tienen establecidas y que una de esas  
31 metas es el crecimiento de la cartera y su rentabilidad.

32 Viabilidad financiera, son 18 créditos como lo mencioné anteriormente, cuyas tasas de  
33 interés oscilan entre 9% y 16.25 y la primera etapa sería por un monto de 168.000013  
34 millones de colones.



1 El precio máximo sugerido fue de 91.2% del valor que tiene esa cartera y al final lo que se  
2 negocia es que se va a pagar un 80% de ese valor, lo cual favorece también la compra que  
3 está haciendo Grupo Mutual tiene una mayor.

4 Aquí, tal vez para entender el concepto porque estuviera aquí, bueno, el artículo 81, como  
5 les mencioné anteriormente, el inciso C dice que entre las funciones de las mutuales está  
6 comprar y vender créditos hipotecarios otorgados por ellas mismas y por las entidades u  
7 otras entidades autorizadas incluidas en esta ley y administradas por cuenta propia y de  
8 terceros.

9 En vista de que FUPROVI no es una entidad autorizada, entonces aplica lo que estipula el  
10 artículo 81 inciso F, que dice que en general, realizar todas las operaciones que se refiere  
11 a las mutuales previstas en la presente Ley y su Reglamento, y que de conformidad con  
12 ello le sean autorizados por el Banco.

13 Esa es la razón por la cual Grupo Mutual presenta la solicitud para que se le autorice la  
14 compra de esa cartera, bueno, esto, ellos aportan una serie de información de tipo legal, de  
15 tipo de viabilidad y cumplimiento, todo lo que tiene que ver con materia de legitimación de  
16 capitales, financiamiento de terrorismo y financiamiento de colonización de armas de  
17 destrucción masiva y la operación, pues se hace una debida diligencia con el conocimiento  
18 de la política conozca a su cliente y la verificación, por supuesto, de las garantías  
19 hipotecarias que van a respaldar la cartera que se va.

20 En resumen, las conclusiones que podemos decir es que la compra de cartera de crédito  
21 para una entidad financiera como el grupo Mutual es una actividad ordinaria para ellas y  
22 como tal, no corresponde a un producto nuevo de un riesgo diferente a lo que están  
23 haciendo actualmente ellos.

24 Por no ser FUPROVI, como les decía anteriormente, una entidad autorizada procede de la  
25 solicitud de autorización al BANHVI y según lo estipulado en el artículo 81 inciso F, como  
26 les mencioné anteriormente, el Grupo Mutual realiza todos los estudios correspondientes  
27 como turista financiero, el turista legal de vista y cumplimiento de todas las normas que lo  
28 rigen, lo someten a aprobación de la Junta Directiva y la Junta Directiva aprueba. Importante  
29 he de mencionar que esto, al igual que si se tratara de un crédito nuevo, en realidad  
30 corresponde al Grupo Mutual la responsabilidad de realizar los análisis que correspondan  
31 en cuanto a la razonabilidad de la compra y todo lo demás de la cartera crédito.

32 Bueno, como les mencionaba anteriormente, bueno el monto es una cartera es un poco.  
33 Representa apenas un 0.13% del total de la cartera de este grupo.

1 Entonces, no hay un riesgo que uno visualice que puede afectar el resto de la cartera porque  
2 no va a tener realmente importancia relativa y entonces lo que se somete a la aprobación  
3 de la Junta Directiva es que no se encuentra objeción para que el Grupo Mutual realice esa  
4 compra y en consecuencia se solicita la autorización correspondiente para que ellos puedan  
5 comprar las operaciones de crédito hasta 40 operaciones de crédito por un monto máximo  
6 de 803 millones de colones y pues ahí se reitera, la responsabilidad que tienen con el  
7 cumplimiento de las condiciones establecidas por la Junta Directiva, la Subgerencia  
8 Financiera también del Grupo Mutual que hizo un análisis Técnico Financiero y la Oficina  
9 de Cumplimiento y las demás áreas como la Legal del Grupo. Entonces esa sería la  
10 recomendación que se le autorice la compra de esas 40 operaciones, por el monto indicado.

11 **Director Presidente:** Una pregunta el objeto, cuál es la génesis del objeto. El negocio es  
12 la cartera, es que tal vez ahí está el caso, pero ¿cuál es el negocio para el Grupo Mutual?

13 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno ahí el negocio de Grupo Mutual es que como les señalé,  
14 ellos están comprando esa cartera un 80% del valor real, entonces están comprando algo  
15 que vale 100 lo están comprando en 80, entonces están adquiriendo una cartera con  
16 descuento.

17 El otro beneficio que tienen es que son carteras ya constituidas que tiene varios años de  
18 estar pagando el crédito, entonces ellos se garantizan que efectivamente es una buena  
19 cartera porque ahí ellos pueden ver el historial de pago de esas carteras, no son carteras  
20 que se van construyendo recientemente. Entonces es un negocio bueno para ellos.

21 **Director Presidente:** Ellos en lugar de pagar 100 pagan 80.

22 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, exacto por cada colón de cartera, ellos pagan 80, en lugar de  
23 100.

24 **Director Presidente:** Don Dagoberto.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, son básicamente tres los beneficios. El primero es el crecimiento  
26 de la cartera de crédito es más fácil comprar 800 millones en cartera en un solo paquete  
27 que ir a coloca N cantidad de créditos uno por uno para colocar esos mismos 800 millones.  
28 El segundo beneficio es que vale 100 y pago 80 y el tercero es que compro cartera de  
29 calidad con historial y récord crediticio.

30 Es una práctica común entre las entidades financieras adquirir cartera. Lo más común es  
31 mediante un programa de cancelación de hipoteca que tiene todas las entidades  
32 financieras, entonces hoy yo le compro al otro Banco y vamos a ir cruzándonos las  
33 hipotecas, la ventaja acá es que son operaciones ya aprobadas. Ahora eso tiene otra serie  
34 de beneficios, entre más rápido crezca mi cartera, más crecen mis activos, más crece mi

1 rentabilidad, entre más rápido crezca la cartera, también apoyo a la reducción de la  
2 morosidad.

3 **Director Presidente:** También hay un tema de costo de administración.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Exacto. FUPROVI aquí ya se deshace esta cartera y todos los clientes  
5 que le deben a FUPROVI, ahora le deben a Mutual Alajuela.

6 Vamos a ver FUPROVI lo hace por un tema de liquidez. Son negociaciones, tienen que ver  
7 con liquidez, tienen que ver con efectivo y hay una entidad X otra. En este caso, Grupo  
8 Mutual, que está dispuesta a pagarle el valor al 80%, pero bueno, a cambio pierden ese  
9 20% de tener cash ya y no esperarse 15, 20 o 30 años y que todos los clientes vayan  
10 pagando mes a mes. Sí señor.

11 **Director Presidente:** Respetando una factura que se quiera descontar.

12 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exacto.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy parecido.

14 **Director Presidente:** Recuperó usted el dinero rápido, perdió 20 pero tiene su...

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cambio de efectivo, ya.

16 **Director Presidente:** Sí, sí. Perfecto, entonces someto a votación la recomendación.

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

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

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

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

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

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

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

25 **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta]

26 \*\*\*\*\*

27 **Director Presidente:** Entonces vamos a detener un momentito la grabación para ver unos  
28 temitas de Junta Directiva de forma confidencial.

29

30 **9° Tema confidencial de la Junta Directiva (Estado del procedimiento ordinario de**  
31 **licitación reducida para la contratación de un asesor legal externo que brinde**  
32 **servicios profesionales a la Junta Directiva)**

33

34 **Director Presidente:** Listo. Muchas gracias.

1 [Al amparo del artículo 25 de la Ley 7052, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus  
2 miembros, el Gerente General y la Licda. Margoth Campos Barrantes, Directora  
3 Administrativa, para discutir un tema declarado confidencial. Por consiguiente, se retiran  
4 los demás funcionarios presentes y se suspende la grabación de la sesión]

5 \*\*\*\*\*

6

7 **10° Propuesta de actualización del Plan de Seguridad de Tecnología de Información**

8

9 [Se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y se retiran los Directores Alvarado  
10 Herrera y Carazo Campos]

11 **Director Presidente:** Vamos a hacer un pequeñito cambio nada más de adelantar los  
12 puntos 10 y 11.

13 **Sr. Flores Oviedo:** 10 y 11 se mantiene.

14 **Director Presidente:** Si hemos cambiado el orden con este, el diez. Propuesta de  
15 actualización del Plan de Seguridad de Tecnología de Información. Oficio BANHVI-GG-  
16 IN38-0031-2023.

17 **Sr. Flores Oviedo:** ¿Ese quién lo va a exponer?

18 **Sr. López Pacheco:** José Fabio.

19 [Se incorpora a la sesión el señor Fabio Araya Chavarría, funcionario del Departamento de  
20 Tecnología de la Información]

21 **Sr. Araya Chavarría:** Buenas noches a todos, mi nombre es Fabio Araya, trabajo en el  
22 Departamento de DTI y soy el encargado de seguridad del Departamento.

23 La idea de hoy es ver el plan de seguridad de información, básicamente es una  
24 actualización.

25 La aprobación de la actualización que se envió en setiembre de 2023, el Plan de Seguridad  
26 de la Información básicamente lo que establece es una serie de acciones que DTI va a  
27 hacer para asegurarse tanto en el cumplimiento regulatorio, en este caso el MICITT y  
28 SUGEF, que son los dos principales entes que nos regulan.

29 Es decir, tiene una normativa que se llama Normas Técnicas, que anteriormente la tenía la  
30 Contraloría y ahora el MICITT es el encargado de gestionar estas normas técnicas y por  
31 parte de CONASIFF tenemos el acuerdo 5-17 con la cifra que antes era 14-17.

32 Establece igual una serie de procesos que debe establecer o gestionar las entidades, en  
33 este caso el BANHVI, para asegurar o mantener un gobierno y gestión en general de los  
34 procesos asociados al negocio.

1 De las dos normativas están basadas en COBIT, una en 2019 y otra en COBIT 5. En el  
2 caso de SUGEF que está basado en COBIT 5 y MICITT está basado en COBIT 2019. Que  
3 es una actualización, una versión más reciente de COBIT, y básicamente tenemos en  
4 cuanto a seguridad, dos procesos principales: Uno es gestionar los servicios de seguridad  
5 y gestionar la seguridad.

6 Lo que establece una serie de procesos y controles o prácticas de gestión que debemos  
7 cumplir para asegurarnos que estamos gestionando la seguridad, dentro de la Institución.

8 El plan está definido en componentes o una estructura, estos son los componentes son seis  
9 componentes. El primero es el marco de gestión de la seguridad de Información, que  
10 básicamente es una serie de lineamientos políticas que definen, define, cuál va a ser  
11 nuestro marco, aparte también de lo que establece las normas regulatorias.

12 También tenemos un tema de compromiso del personal con la seguridad de información,  
13 que básicamente es cómo nos aseguramos de que el personal esté comprometido con la  
14 seguridad. Tenemos, por ejemplo, políticas asociadas, hemos hecho pruebas de phishing.  
15 Por ejemplo, este año hicimos una prueba de phishing, el año anterior hicimos una prueba  
16 phishing para ver cuál era el comportamiento de los funcionarios cuando recibían algún tipo  
17 de correo que trataba de obtener información, tenemos boletines que están publicados en  
18 el Internet.

19 El otro componente es la seguridad física y ambiental, básicamente establecemos límites  
20 para lo que son centros de datos importantes. Por ejemplo, el del cuarto piso y el primer  
21 piso tienen un área restringida que solo va a ingresar el personal de DTI, inclusive está tan  
22 restringida que no todo el personal de DTI puede entrar por ejemplo a la sala de servidores  
23 solo unas cuatro personas podrían entrar, aparte de la Jefatura de DTI.

24 También el edificio pues tiene su seguridad física, tenemos guardas, tenemos un sistema  
25 de control de acceso que garantiza que también no cualquiera puede ingresar al edificio y  
26 que no cualquiera podría inclusive podría llevarse un activo de información general.  
27 Obviamente los servidores son servidores virtualizados, la mayoría y no es algo que una  
28 persona va a llevarse y también tenemos lo que se llama Seguridad en las Operaciones y  
29 Telecomunicaciones, establecemos una serie de controles que vamos a poner en práctica  
30 para garantizar la seguridad.

31 Aquí podría ser un tema de VPN, que es un canal seguro de conexión entre los funcionarios  
32 y el Banco, eso es cuando estamos haciendo teletrabajo.

33 **Director Presidente:** Pero los servidores están en la nube o son...

1 **Sr. Araya Chavarría:** Hay híbridos, los dos, tenemos acá los locales y hay unos que están  
2 en la nube. Y también tenemos este tema de antivirus, antimalware, sobre todo, ahora que  
3 hemos recibido muchos ataques en el país, durante los últimos dos años, básicamente.  
4 El otro componente de seguridad la implementación y mantenimiento de software, aquí  
5 garantizamos, por ejemplo, que existan al menos tres instancias de desarrollo y de base de  
6 datos. Entonces, por ejemplo, un desarrollador no puede entrar en producción a modificar  
7 información.  
8 Tenemos el control sobre el código fuente, porque también inclusive un programador podría  
9 colocar en el código fuente algún tipo de código malicioso para extraer información como  
10 sería el caso. Se han dado casos en otros países de que alguien, por ejemplo, tomó un  
11 código, lo modificó y le agregó que cada centavo le pasara una cuenta en específico y  
12 también tenemos lo que es un control para asegurarnos que cuando hacemos un pase a  
13 producción, pues esté aprobado por una persona, que no es la persona que está solicitando  
14 el pase a producción, para garantizar la independencia de funciones y que no existan  
15 errores en el proceso.  
16 Y el otro tema es la continuidad a los servicios DTI o el otro componente importante, para  
17 eso tenemos un plan de continuidad de Servicios DTI, este plan a partir de este año se va  
18 a llamar DRP, que es un Plan de Recuperación de Desastres y está asociado al Plan de  
19 Continuidad de Negocio.  
20 La actualización posiblemente sea en este mes inclusive porque ya hay una modificación  
21 y lo que busca es garantizar que los servicios de DTI sigan funcionando.  
22 También tenemos esquemas de alta disponibilidad en el sentido de que, si falla un servidor,  
23 por ejemplo, entra otro a funcionar o podríamos mover un servidor de un lugar a otro, sobre  
24 todo los servidores virtuales, que son más fáciles de mover de una posición a otra cuando  
25 tenemos un esquema de alta disponibilidad.  
26 Al ser un Plan de Seguridad de la Información, cuando hablamos de continuidad de  
27 servicios de DTI, estamos enfocándonos en eventos asociados a la seguridad, serían  
28 eventos este no tanto operativos, aunque en el plan están incorporados en el Plan de  
29 Continuidad de Servicios o el DRP, pero en este específicamente, en este plan, estamos  
30 hablando de eventos de seguridad. Por ejemplo, no sé, una infección por ransomware,  
31 alguien modificó o robo información o alteró información ya sea por error o por algún  
32 propósito en específico.  
33 Entonces es importante tenerlo en cuenta porque en el DRP se abarcan muchos más temas  
34 que o es mucho más amplio el alcance que lo que estamos mencionando aquí en

1 continuidad a servicios DTI, que es un componente del plan de Seguridad Información.  
2 ¿Cuáles son los cambios o los principales cambios que tuvimos del plan anterior a este?  
3 Básicamente se actualizó el contenido del plan en lo que son la versión de contenido, la  
4 tabla de contenido y la versión como tal, porque obviamente la versión anterior era 2022,  
5 esta va a ser 2023, se actualizaron algunos documentos de referencia, sobre todo  
6 normativa, por ejemplo, el MICITT hicimos referencia a esta nueva normativa del MICITT,  
7 que está asociada a COBIT 2019.

8 Anteriormente estaba asociada a COBIT, solo la versión cinco que era SUGEF. También  
9 se actualizó la tabla de servicios de DTI porque hubo una actualización de la mesa de  
10 servicio DTI.

11 Entonces hubo muchos, servicios que se modificaron, se cambiaron de nombre, inclusive  
12 se incorporaron más, entonces eso es importante que se actualizó; se actualizó un  
13 cronograma, acciones de cumplimiento, por cada uno de los componentes hay una serie  
14 de acciones de cumplimiento y lo que hicimos fue el cambio de las fechas y el estado de  
15 las tareas.

16 Cuando hablamos de cambio de fechas, básicamente es hay procesos que son  
17 anualizados, por ejemplo, la capacitación del personal en la parte de seguridad se hace  
18 cada año, entonces se cambió que la próxima fecha de cumplimiento va a ser este en  
19 octubre de 2024, por ejemplo.

20 Cada año se hace una capacitación anual, que es en octubre, que coincide con el mes de  
21 la Ciberseguridad, de hecho, es el mes de la Ciberseguridad a nivel mundial y la idea de  
22 esta capacitación es concientizar mucho más a las personas, a los funcionarios de la  
23 importancia de la seguridad en general, y también hubo una actualización del inventario de  
24 riesgos de DTI de momento no hubo una gran actualización de la lista como tal, sino  
25 básicamente las causas que podrían, a nuestro criterio, podrían eventualmente  
26 desencadenar un incidente de seguridad.

27 A grandes rasgos eso sería la actualización del Plan de Seguridad de información y lo que  
28 buscamos de esta sesión sería que ustedes como Junta Directiva básicamente conozcan y  
29 aprueben la actualización del Plan de Seguridad para el próximo año 2023, 2024.

30 **Director Presidente:** ¿Algún comentario? Don José Rodolfo.

31 **Director Rojas Jiménez:** Yo quería preguntarte con respecto a las pruebas de phishing  
32 que dice que se han hecho, que resultados han obtenido con respecto al funcionamiento  
33 del Banco, qué tan efectivas han sido si la gente está ya bien educada con respecto a estos

1 temas de phishing y demás, y también con respecto a los servidores balanceados que  
2 estaban híbridos, virtuales y físicos, ¿pero cuentan con respaldos?

3 **Sr. Araya Chavarría:** A sí.

4 **Director Rojas Jiménez:** De acá mismo o fuera.

5 **Sr. Araya Chavarría:** Okey, te voy a contestar la primera y luego la segunda pregunta, en  
6 cuanto al Phishing, bueno, este año la particularidad fue que la prueba la hizo la Comisión  
7 de Continuidad de Negocio como parte de sus procesos para verificar cómo íbamos a actuar  
8 en un tema o una eventualidad asociada a la ciberseguridad.

9 De hecho, cuando se hizo la prueba yo no estaba al tanto porque solo eran pocas personas  
10 que estaban al tanto de la prueba y lo que querían ver es también igual como el DTI,  
11 respondía a una eventualidad. De la prueba se envió un correo a 128 funcionarios.  
12 Básicamente consistió en un tema asociado a las anualidades y de las 128, 2 personas  
13 ingresaron sus credenciales.

14 Hay otros datos ahí, que no los manejo o no tengo aquí a mano para decírtelo, pero  
15 digamos, de todos los 128 solo 2 ingresaron sus credenciales, que eso es importante.  
16 Puede ser que muchos más lo hayan visto, creo que eran alrededor de 13 personas que  
17 ingresaron al enlace, pero no ingresaron su información, que eso es lo importante.

18 **Director Rojas Jiménez:** Es que yo veo aquí como tres.

19 **Sr. Araya Chavarría:** Sí, pero ahí entra un factor de curiosidad, que muchas veces la gente  
20 le doy clic para ver qué es y quiero verlo.

21 El phishing siempre busca eso, explotar esa parte de curiosidad del ser humano y, sobre  
22 todo, que fue un tema, se pensó muy bien, fue un tema que estaban todos los funcionarios  
23 muy interesados en el tema anualidad, entonces pues dos personas ingresaron, ingresaron  
24 sus credenciales y el año anterior esa prueba sí la hizo el DTI, de hecho, tenemos planeado  
25 hacerla este próximo año también. Igual fueron 132 correos que se enviaron y dos personas  
26 ingresaron, no ingresaron las credenciales, pero sí ingresaron al enlace.

27 **Director Rojas Jiménez:** Y digamos han hecho algún tipo de capacitación en temas de  
28 Ciberseguridad con los funcionarios, porque se han estado implementando mucho la  
29 capacitación en todo lo que ha pasado. En temas de ciberseguridad.

30 **Sr. Araya Chavarría:** De hecho, cada año se hace una anual y cada vez que una persona  
31 ingresa al Banco se le da una capacitación rápida, una inducción.

32 De hecho, este jueves y viernes es la capacitación anual correspondientes a este año 2023  
33 y el año pasado se hizo en octubre 2022, pero sí, siempre por normativa y por temas de  
34 mejores prácticas lo hacemos una vez al año, al menos, sobre todo porque a veces cuesta



1 un poco porque existen otras capacitaciones, igual el personal está ocupado en muchos  
2 proyectos, entonces también para eso existen los boletines que enviamos, boletines  
3 asociados a buenas prácticas, asociadas al phishing, por ejemplo, cómo detectar los  
4 phishing. También al tema de contraseñas, cómo crear una contraseña segura, etcétera.  
5 De hecho, están publicadas en la intranet esos boletines y se pueden consultar en cualquier  
6 momento y con lo de los servidores que me preguntaste.

7 Los servidores se respaldan localmente y diariamente, localmente y se envían al Centro de  
8 Procesamiento Alterno.

9 **Director Rojas Jiménez:** ¿En?

10 **Sr. Araya Chavarría:** Alajuela, también aquí en Alajuela al CPA todos los días. Entonces  
11 están respaldados allá y acá, si pasara algo acá podemos recuperar los que están allá y si  
12 pasara algo allá, que es muy poco probable, porque en teoría ellos tienen un cumplimiento  
13 con una normativa que se llama TIERTRES que garantizan, doble conexión a internet, doble  
14 planta de energía eléctrica, tienen una serie de cumplimientos de un Instituto que se llama  
15 Uptime Institute, que son mucho más fuertes que los que tenemos acá localmente.

16 **Director Rojas Jiménez:** Y no han pensado en alojarlos en la nube, digamos a nivel  
17 servidores físicos y respaldos en la nube.

18 **Sr. Araya Chavarría:** De hecho, se ha planeado, pero hay que validar el tema de costos  
19 que es un poco caro. Sobre todo, porque nuestros respaldos son bastantes pesados. Por  
20 ejemplo, las carpetas compartidas son teras de información, entonces, pasar eso a la nube  
21 y además la velocidad también del respaldo no va a ser tan rápido como enviarlo a un centro  
22 de procesamiento donde tenemos una línea de conexión dedicada.

23 **Director Rojas Jiménez:** Okey, perfecto, gracias.

24 **Sr. Araya Chavarría:** Pero si lo tenemos en cuenta para el futuro.

25 **Director Rojas Jiménez:** Muchas gracias.

26 **Director Presidente:** Someto a aprobación las observaciones del Plan de Seguridad de  
27 Información que es BANHVI-GG-IN38-0031-2023.

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

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

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

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

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

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

34 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta y se retira el señor Araya Chavarría]

\*\*\*\*\*

**11° Propuesta de “Manual de Riesgo de Incumplimiento Normativo”**

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

**Director Presidente:** Muchas Gracias. Vamos con el punto 11. Propuesta de Manual de Riesgo de Incumplimiento Normativo. Oficio BANHVI-OCN-OF-0004-2023

**Señora Jiménez Pérez:** Bien, me corresponde darle las generalidades del Manual de Riesgo de Incumplimiento Normativo, que será parte del marco normativo interno del Banco. Como parte de la estructura de Gobierno Corporativo.

El mismo se compone por nueve componentes o está conformado por nueve componentes. El primero es la introducción, donde se da una breve explicación de lo que es la función de cumplimiento normativo.

El objetivo principal de este es donde se presenta para definir cuáles son las responsabilidades de la Junta Directiva como Órgano director y máxima autoridad del Banco y cómo se organizan las demás áreas de la Institución, tanto la alta Gerencia como las demás áreas de apoyo.

Todo esto en ajuste a la normativa externa aplicable y a las sanas prácticas de gestión de riesgo; también tiene un área donde es importante para la definición de conceptos, por ejemplo, BANHVI y define lo que es BANHVI y SUGEF entre otros conceptos que también son importantes para la mejor comprensión del documento.

Se define el alcance, donde indica que el alcance, aun cuando estemos todos involucrados dentro de este proceso hay que definir el alcance que la Junta Directiva, Alta Gerencia, Oficialía de Cumplimiento Normativo y las áreas operativas y de apoyo.

Dentro de la estructura como Gobierno Corporativo se encuentran también las partes del alcance que es la Junta Directiva, la Oficialía, la Alta Gerencia y todas las áreas de apoyo y operativas.

Dentro de esta estructura también del Sistema se definen cada una de las responsabilidades por separado, tanto lo que es el Órgano director como Junta Directiva, la alta Gerencia y las demás áreas también, incluidas la Oficialía de Cumplimiento Normativo, cada una asumiendo el rol que le corresponde, también se encuentra en otra parte, lo que son anexos y control de cambios.

1 En esta primera versión que es el control de cambios no tenemos definidos aún anexos  
2 que se incorporar ya veremos con las actualizaciones si será necesario, pero por ahora no  
3 hay ninguno y como parte de la normativa se encuentra el acuerdo CONASIFF 416, que es  
4 el Reglamento sobre Gobierno Corporativo, que lo que nos exige incluir esto dentro del  
5 marco normativo interno, el acuerdo SUGEF 2422, que es el reglamento para juzgar la  
6 situación económica financiera de las entidades financieras, nosotros como entidad  
7 supervisada tenemos que velar por los principios ONDE y los principios de BASILE.  
8 ¿Alguna consulta? Si no podemos pasar a la propuesta del acuerdo que sería aprobar el  
9 Manual de Riesgo de Incumplimiento Normativo.

10 **Director Presidente:** ¿Alguna pregunta o comentario? Sino vamos a pasar a la votación.  
11 Estamos.

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

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

14 **Director Presidente:** Aprobado 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° 4** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Jiménez Pérez]

19 \*\*\*\*\*  
20

21 **12° Modificación al acuerdo sobre el reclamo presentado por la empresa AJIP**  
22 **Ingeniería Ltda., contra el acto que rechaza el financiamiento para la compra de lotes**  
23 **urbanizados y la construcción de viviendas en el proyecto Banabat**  
24

25 **Director Presidente:** Listos procedemos con el punto nos devolvemos al nueve. Propuesta  
26 de distribución del presupuesto FUSOVI 2023.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¡Uy! ¿Y esto cuánto va a durar?

28 **Hombre:** Quince minutos más.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** La exposición la discusión 45.

30 **Director Rojas Jiménez:** Yo pienso que eso no va a dar tiempo

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que yo lo que no quisiera es que nos quedemos sin asuntos  
32 de Directores.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero en todo caso el jueves lo tenemos como punto de agenda. Si  
34 David lo tiene.

- 
- 1 **Sr. López Pacheco:** Ah, sí.
- 2 **Director Presidente:** Que nos manden la presentación entonces
- 3 **Sr. Hidalgo Cortés:** El jueves está en la agenda.
- 4 **Director Presidente:** Si quieres pasamos....
- 5 **Sr. López Pacheco:** Claro. Sí, perdón. Se los voy a compartir. Son 43 segundos nada más.
- 6 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué son 43 segundos?
- 7 **Sr. López Pacheco:** La propuesta que les voy a plantear de acuerdo, bueno, de una vez
- 8 les adelanto, la semana pasada se conoció un recurso de una empresa contra la decisión
- 9 de esta Junta Directiva de rechazar el financiamiento del Proyecto Banabat, hace como un
- 10 par de meses.
- 11 Para poder resolver el recurso la Junta Directiva requiere un dictamen de legalidad, como
- 12 ya la Asesoría Legal se pronunció a la hora de que se presentó el proyecto a la Junta
- 13 Directiva, entonces correspondía en principio que lo conociera el Asesor Legal Externo para
- 14 que les presente una recomendación, pero casualmente la semana pasada venció el plazo
- 15 del contrato.
- 16 Entonces ya lo conversé con don Dagoberto, con don Guillermo y con la Directora
- 17 Administrativa; lo que se plantea es que en vez de que se diga, trasladar al Asesor Legal
- 18 Externo, es solamente que, debido al reciente vencimiento del contrato suscrito con el
- 19 Asesor Legal Externo, esta Junta Directiva y por razones de urgencia ante la existencia de
- 20 plazos perentorios por tratarse de un recurso, se instruye a la Gerencia General para que
- 21 contrate los servicios de un profesional en Derecho que en el menor plazo posible presente
- 22 el resto de las disposiciones.
- 23 Porque me decía don Guillermo y don Dagoberto que eso se puede hacer una contratación
- 24 por caja chica, que eso se hace muy rápidamente, porque ustedes modificaron el
- 25 reglamento de caja chica y ahora llega hasta 6 millones y esto se estima que puede costar
- 26 un 1 millón, 1 millón y medio.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuánto tiempo perdón si deciden contratar a esta persona?
- 28 **Sr. López Pacheco:** Eso es rápido.
- 29 **Sra. Masís Calderón:** Porque es directa.
- 30 **Sr. López Pacheco:** Sí, es directa y se le agregarían dos disposiciones pequeñitas más.
- 31 Siendo de esa forma se le agrega el acuerdo que se instruye a la Secretaría, obviamente
- 32 para que, una vez efectuada la contratación, remita al respectivo profesional los
- 33 documentos correspondientes; yo ya tengo el expediente y se deroga el acuerdo, que
- 34 estaba erróneo, el diez de la 46. Eso es, esa es la propuesta.

- 
- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vamos a votar.
- 2 **Sr. López Pacheco:** Muy bien.
- 3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 4 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 5 **Director Presidente:** Aprobado y firme.
- 6 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
- 8 **Sr. López Pacheco:** Muy bien, muchas gracias.
- 9 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 10 **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta]
- 11 \*\*\*\*\*
- 12
- 13 **13° Autorización para participar en la presentación del documento “Desempeño**
- 14 **Económico Costarricense al I Semestre 2023. Pronósticos”**
- 15
- 16 **Director Presidente:** Muy bien pasamos entonces al punto de Directores. Doña Eloísa.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo no sabía que esto se necesitaba, pero me dijeron hoy y yo
- 18 quiero saber sí es cierto, pero en todo caso, yo estoy pidiendo que me paguen una
- 19 conferencia que hay del Desempeño Económico Costarricense. de los pronósticos, que por
- 20 cierto me parecen muy buenas para varios de nosotros y para todos, pero me llegó porque
- 21 yo estaba haciendo un curso y me llegó, entonces necesito la autorización de ustedes para
- 22 poder recibir este curso. Me imagino que para pagar los 50.000 colones.
- 23 **Varios:** ¿Cuánto vale?
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** 50.000 colones por persona es virtual. Pero. Perdón. ¿Es cierto
- 25 que yo necesito autorización de la Junta para esto?
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Primera vez que lo hago.
- 28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sugiero que tomen un acuerdo general, para que se involucren y
- 29 participen los que quieran.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Es el 8 de noviembre del 9:30 a 11:00 y es virtual.
- 31 **Sr. López Pacheco:** El nombre.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** Junta Directiva, Entidad financiera, Gerencia y Altos Directivos.
- 33 Encargados de la Gestión Estratégica y funcionarios a cargo de decisiones del desempeño
- 34 de la actividad económica nacional.

1 Entonces lo someto a aprobación de la Junta por favor y de una vez les recomiendo que se  
2 apunten, los que puedan.

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo quisiera ver quien lo imparte y..., ¿nos los podrías  
4 mandar?

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, yo se los mando.

6 **Director Presidente:** Votamos don David.

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

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

9 **Director Presidente:** Aprobado 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° 6** que se anexa a esta acta]

14 \*\*\*\*\*

15

16 **14° Propuesta para recibir en audiencia a representantes de la UNT-Seccional**

17 **BANHVI**

18

19 **Director Presidente:** Gracias. Doña Lina.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, yo quiero pedir que incluyamos para la semana  
21 entrante, para lo más pronto posible, recibir al Sindicato aquí en la Junta, yo quisiera oírlos.  
22 Quisiera conversar con ellos, lo han venido solicitando y hemos venido tirándolo para  
23 adelante y pasándoselo a la Administración y en este momento considero que deberíamos  
24 recibirlos.

25 **Director Presidente:** Sí, también, pero la fecha entonces ¿sería?

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Depende de la agenda.

27 **Sr. López Pacheco:** Se comisiona a Presidente y al Gerente General para que coordine...

28 **Sr. Oviedo Flores:** La audiencia para los representantes del Sindicato de Trabajadores.

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

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

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

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

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

1 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
2 **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta acta]

3 \*\*\*\*\*

4

5 **Director Presidente:** La correspondencia es mucho, no.

6 **Sr. López Pacheco:** Sí, señor.

7

8 **15° Solicitud de informes sobre los proyectos, Vistas del Miravalles, La Flor e Ivannia**

9

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Habíamos solicitado el otro día que viéramos el proyecto de  
11 Vistas de Miravalles, donde habíamos acordado y no lo hemos eh ejecutado porque se  
12 suspendió la sesión, que viniera la entidad autorizada, los técnicos para conversar al  
13 respecto y, también conocer las propuestas de la Administración, ya es un proyecto que  
14 tiene bastante tiempo y no sé, creo que hablamos de unos 2 mil millones de reserva para  
15 una situación realmente impresionante.

16 Y yo creo que nosotros, tenemos que tomar estas decisiones de este de Ivannia y la Flor,  
17 porque señores, este lo estamos poniendo ahí para que nos den, o sea, realmente ya es  
18 hora, ya es tarde para tomar, para meternos de lleno en ellos y yo entiendo que Ivannia y  
19 la Flor también ya tenemos unas soluciones, según le entendí yo a Dagoberto para ver si  
20 nos presentan ya eso también así urgentemente y empecemos a movernos en la línea de  
21 resolver esos tres proyectos.

22 **Director Presidente:** Entonces sería los tres en conjunto primero...

23 **Directora Ulibarri Pernús:** No, para mí los tres son necesarios, lo que pasa es que Ivannia  
24 y La Flor y Vistas de Miravalles son dos, pero todos tienen, ya una propuesta, ya tienen  
25 cosas, entiendo yo. Entonces yo creo que los podemos traer el mismo día o dos días  
26 diferentes pero seguidos.

27 **Director Presidente:** David apunto todo entonces.

28 **Sr. López Pacheco:** Sí señor.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Y yo quisiera pedir en qué plazo nos los pueden presentar, para  
30 cuando estamos listos para tomar el acuerdo.

31 **Director Presidente:** ¿Dagoberto más o menos en que tiempo para... o don Walter?

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Traer los tres y el último tema que habíamos hablado de que  
33 se iba a presentar ya una propuesta sobre condominios Dagoberto y ustedes la

1 Administración han dicho que 15 días que se cumplen hoy, entonces quiero recordarles por  
2 favor, para que lo agenden y lo traigamos para tomar decisiones al respecto. Gracias.

3 **Director Presidente:** Entonces tomamos el acuerdo para dentro de dos semanas, hacer la  
4 convocatoria para los Proyectos de Ivannia y la Flor y Vistas de Miravalles.

5 **Sr. López Pacheco:** En dos semanas.

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

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

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

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

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

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

12 **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta acta]

13 \*\*\*\*\*

14

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

16 \*\*\*\*\*

17



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

6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 48-2023**  
7 **DEL 16 DE OCTUBRE DE 2023**  
8  
9

10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-ME-0967-2023, del 13 de octubre de 2023,  
13 la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe  
14 BANHVI-DF-OF-0932-2023 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del  
15 estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para prorrogar el  
16 plazo de constructivo y de liquidación, y financiar actividades adicionales no contempladas  
17 originalmente en el proyecto habitacional Ámbar – etapa 1, ubicado en el distrito y cantón  
18 de Parrita, provincia de Puntarenas, financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del  
19 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número  
20 N° 1 de la sesión 67-2022, del 17 de noviembre de 2022.

21  
22 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a  
23 favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar 44 días  
24 naturales el plazo del proyecto, y aprobar un financiamiento adicional por un monto total de  
25 ¢17.599.324,10, por concepto de ajustes en la partida de “otros costos indirectos del  
26 desarrollador”, fiscalización a los ajustes de la partida de “otros costos indirectos del  
27 desarrollador”, IVA y kilometraje, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

28  
29 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de  
30 la Administración, en el tanto –según se ha documentado– las actividades a financiar son  
31 necesarias para garantizar la entrega del proyecto de vivienda, y además se ha verificado  
32 la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada.

33  
34 **Por tanto, se acuerda:**

1 **1-)** Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para el proyecto de vivienda Ámbar –  
2 etapa 1, un financiamiento adicional por un monto total de **¢17.599.324,10** (diecisiete  
3 millones quinientos noventa y nueve mil trescientos veinticuatro colones con 10/100), según  
4 el siguiente detalle:

5 a) Financiamiento adicional por un monto de ¢14.808.799,72 por concepto de ajustes en la  
6 partida de “otros costos indirectos del desarrollador”.

7 b) Financiamiento adicional por un monto de ¢111.066,00 por concepto de fiscalización a  
8 los ajustes de la partida de “otros costos indirectos del desarrollador”.

9 c) Financiamiento adicional por un monto de ¢1.939.582,54 por concepto de IVA.

10 d) Financiamiento adicional por un monto de ¢739.875,84 para kilometraje.

11

12 **2-)** Aprobar una ampliación de cuarenta y cuatro días naturales al plazo del citado proyecto,  
13 una vez que sean firmadas las adendas contractuales.

14

15 **3-)** Todos los hitos contractuales pendientes se trasladan de fechas, según lo indicado en  
16 el punto 2 anterior.

17

18 **4-)** Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, con los plazos  
19 y el monto establecidos en la presente resolución.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 \*\*\*\*\*

22

23 **ACUERDO N°2:**

24 **Considerando:**

25 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0968-2023, del 13 de octubre de 2023,  
26 la Gerencia General avala y someta a la consideración de esta Junta Directiva, el informe  
27 BANHVI-DFNV-OF-0310-2023 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del  
28 estudio efectuado a la solicitud de autorización presentada por Grupo Mutual Alajuela – La  
29 Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), según oficio C-0679-DSSC-2023, del 27 de  
30 julio de 2023, para la compra de cartera hipotecaria de la Fundación Promotora de Vivienda  
31 (FUPROVI), para un máximo de 40 operaciones con saldo de ¢803.616.279,44.

32

33 **Segundo:** Que con base en el análisis realizado en torno a la indicada solicitud de Grupo  
34 Mutual, la Dirección FONAVI concluye y recomienda, en el citado informe, lo siguiente:

1 “▪ Si bien la compra de cartera hipotecaria se considera una actividad comprendida  
2 dentro del giro de negocio de las Mutuales de Ahorro y Préstamo, por no ser FUPROVI  
3 una Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la operación  
4 no queda contenida en la autorización que establece el inciso c) del artículo 81 de la  
5 Ley 7052 y, por tanto, procede la solicitud de autorización al BANHVI de conformidad  
6 con lo señalado en el inciso f) del mismo artículo 81 citado.

7 ▪ A pesar de lo anterior, es claro que la compra de cartera hipotecaria y las valoraciones  
8 que involucra esta operación no corresponde a un nuevo producto, ni es ajeno a la  
9 experiencia de la Entidad.

10 ▪ Los análisis sobre los riesgos y la conveniencia de la compra de cartera hipotecaria,  
11 al igual que si se tratara de la formalización de casos individuales, son competencia  
12 absoluta de Grupo Mutual y, en ese sentido, por medio de la Subgerencia Financiera,  
13 la Oficialía de Cumplimiento, la Unidad de Riesgos y la Dirección Legal se realizaron  
14 los estudios correspondientes a efecto de determinar la viabilidad de la compra y las  
15 condiciones requeridas para garantizar resultados favorables para la Entidad a partir  
16 de esta operación.

17 ▪ Con base en los análisis realizados por Grupo Mutual, de la oferta de compra inicial  
18 se descartaron 52 operaciones de crédito por valoraciones de rentabilidad o por  
19 características crediticias como problemas de garantías, morosidad u otros. Por su  
20 parte, para la cartera de operaciones que se adapta a los requerimientos de la Entidad,  
21 se ha negociado un precio favorable a la rentabilidad de la Mutual y se ha verificado  
22 que no se generan afectaciones a los indicadores de liquidez y suficiencia patrimonial.  
23 Asimismo, la Entidad estará aplicando la debida diligencia a los créditos que sean  
24 comprados a FUPROVI mediante la aplicación de los procedimientos regulares  
25 pertinentes.

26 ▪ Adicionalmente, el proceso de compra de cartera se ha definido por etapas, de  
27 manera que la adquisición será ejecutada hasta tanto se hayan analizado a detalle los  
28 casos contemplados en cada etapa y en apego a las condiciones generales  
29 establecidas por la Junta Directiva, estas son considerando un precio máximo del 80%  
30 del monto de la deuda de cada operación, con un límite máximo de estimación por  
31 dichas operaciones de hasta ¢3 millones y siempre y cuando se trate de operaciones  
32 calificadas en categoría de riesgo A1.

33 ▪ Al igual que si se tratara de la formalización de créditos en forma individual  
34 corresponde a la Mutual realizar el seguimiento oportuno de la calidad de la cartera de  
35 crédito que se pretende adquirir, aplicando los procedimientos regulares de  
36 administración y cobro de cartera crediticia.

37 ▪ Finalmente, el monto máximo de la cartera de crédito que pretende adquirir Grupo  
38 Mutual asciende a ¢803.62 millones, lo que representa sólo el 0.13% del saldo de la  
39 Cartera Crediticia de la Entidad al cierre de agosto 2023, de manera que la adquisición  
40 de estas operaciones no supone riesgos relevantes para la Mutual.

41  
42 De conformidad con los elementos analizados, esta Dirección no encuentra objeción  
43 para que Grupo Mutual realice la compra de la cartera crediticia propuesta y, por tanto,  
44 se recomienda brindar la autorización requerida por la Entidad para la compra de hasta  
45 40 operaciones de crédito a FUPROVI por un monto de ¢803.616.279.44, reiterando  
46 su responsabilidad de velar por el cumplimiento de las condiciones establecidas por  
47 su Junta Directiva y las recomendaciones emitidas por la Subgerencia Financiera, la  
48 Unidad de Riesgos, la Oficialía de Cumplimiento, la Dirección Legal y demás áreas  
49 competentes de esa Mutual en la ejecución de esta operación.”  
50

1 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de  
2 la Administración, en los mismos términos propuestos por la Dirección FONAVI en el  
3 informe que se adjunta al oficio BANHVI-DFNV-OF-0310-2023.

4  
5 **Por tanto, se acuerda:**

6 Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para que realice la  
7 compra de hasta 40 operaciones de crédito a la Fundación Promotora de Vivienda  
8 (FUPROVI), por un monto de ¢803.616.279,44 (ochocientos tres millones seiscientos  
9 dieciséis mil doscientos setenta y nueve colones con 44/100), reiterando su responsabilidad  
10 de velar por el cumplimiento de las condiciones establecidas por su Junta Directiva y las  
11 recomendaciones emitidas por la Subgerencia Financiera, la Unidad de Riesgos, la Oficialía  
12 de Cumplimiento, la Dirección Legal y demás áreas competentes de esa Mutual en la  
13 ejecución de esta operación.

14 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

15 \*\*\*\*\*  
16

17 **ACUERDO N°3:**

18 Aprobar la actualización, con corte a setiembre de 2023, del Plan de Seguridad de la  
19 Información, código DTI-PL-DS5-001, el cual se adjunta a los oficios BANHVI-GG-IN38-  
20 0031-2023 de la Gerencia General, y BANHVI-DTI-OF-0091-2023 del Departamento de  
21 Tecnología de Información.

22 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

23 \*\*\*\*\*  
24

25 **ACUERDO N°4:**

26 Aprobar el “Manual de Riesgo de Incumplimiento Normativo”, en los mismos términos que  
27 se indican en el documento adjunto al oficio BANHVI-OCN-OF-0004-2023, de la Oficialía  
28 de Cumplimiento Normativo, de fecha 21 de setiembre de 2023 y el cual se anexa al  
29 expediente de la presente acta.

30 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

31 \*\*\*\*\*  
32

---

1 **ACUERDO N°5:**

2 **A.-** Debido al reciente vencimiento del contrato suscrito con el asesor legal externo de esta  
3 Junta Directiva y por razones de urgencia ante la existencia de plazos perentorios, se  
4 instruye a la Gerencia General para que contrate los servicios de un profesional en Derecho  
5 que, en el menor plazo posible, presente a esta Junta Directiva el dictamen y la  
6 recomendación correspondientes, sobre lo indicado en el oficio del 03 de octubre de 2023,  
7 mediante el cual, el Ing. Antonio de Jesús Iglesias Pérez, representante de la empresa AJIP  
8 Ingeniería Ltda., interpone Recurso de Reposición o Reconsideración y alegato  
9 concomitante de nulidad absoluta, contra el acto emitido por esta Junta Directiva en el  
10 acuerdo N° 1 de la sesión 32-2023, de fecha 29 de mayo de 2023, con el que se rechaza  
11 el financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, para la compra de 40 lotes  
12 urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional  
13 Banabat.

14  
15 **B.-** Se instruye a la Secretaría de esta Junta Directiva, para una vez efectuada la  
16 contratación, remita al respectivo profesional los documentos correspondientes.

17  
18 **C.-** Derogar el acuerdo N° 10 de la sesión 46-2023, del 09 de octubre de 2023.

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 \*\*\*\*\*

21  
22 **ACUERDO N°6:**

23 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56 y 57 del “Reglamento para el  
24 Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario La Vivienda”, se autoriza el  
25 pago de inscripción a los miembros de esta Junta Directiva que así lo soliciten, para que,  
26 en el ámbito de las funciones propias de sus cargos, participen en la presentación del  
27 estudio “Desempeño Económico Costarricense I Semestre 2023 – Pronósticos”, organizado  
28 por IBL Instituto Bancario Latinoamericano, a celebrarse el 08 de noviembre de 2023, de  
29 forma virtual, de 9:30 a.m. a 11:00 a.m.

30 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

31 \*\*\*\*\*

32

---

1 **ACUERDO N°7:**

2 Instruir a la Gerencia General, para que en coordinación con el Presidente de esta Junta  
3 Directiva, programe la participación, en el menor plazo posible, de la Unión de Trabajadores  
4 y Trabajadoras (UNT), particularmente representantes de la Seccional UNT-BANHVI, en  
5 una sesión de este Órgano Colegiado.

6 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

7 \*\*\*\*\*

8

9 **ACUERDO N°8:**

10 Instruir a la Administración para que, a más tardar el próximo 30 de octubre, presente a esta  
11 Junta Directiva un informe sobre la situación actual de los proyectos de vivienda Ivannia,  
12 La Flor y Vistas del Miravalles.

13 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

14 \*\*\*\*\*

15