

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 99-2024**

5 **DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

7

8 Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo  
9 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco  
10 Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las catorce horas con doce minutos, con la  
11 asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Marcos Alonso  
12 Carazo Campos, Vicepresidente; Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús.  
13 Los Directores Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez se incorporan  
14 posteriormente a la sesión.

15

16 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;  
17 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,  
18 Subgerente Financiero; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna;  
19 Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de  
20 Junta Directiva.

21

22 Ausentes con justificación: Guillermo Alvarado Herrera, Director; y Gustavo Flores Oviedo,  
23 Auditor Interno.

24 \*\*\*\*\*

25

26 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

27

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

- 29 1º. Realización de la Encuesta de Satisfacción a la Autoridad Superior, correspondiente  
30 al 2024, como parte del Programa de Aseguramiento de Calidad de la Auditoría  
31 Interna. (Archivo adjunto)
- 32 2º. Solicitud de aprobación de 54 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-  
33 GG-OF-1316-2024)

- 1 3°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Las Brisas II. (Oficio BANHVI-  
2 GG-OF-1306-2024)
- 3 4°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto de Bono Colectivo Juanito Mora  
4 II. (Oficio BANHVI-GG-OF-1309-2024)
- 5 5°. Solicitud de ampliación al plazo del proyecto Esparzol. (Oficio BANHVI-GG-OF-1287-  
6 2024)
- 7 6°. Informe sobre la gestión del FOSUVI con corte al 31/10/2024 y 30/11/2024. (Oficios  
8 BANHVI-GG-IN18-0039-2024 y BANHVI-GG-IN18-0040-2024)
- 9 7°. Presentación final de la propuesta para la creación del Fondo de Avaes. (Oficio  
10 BANHVI-GG-OF-1314-2024)
- 11 8°. Propuesta de plan de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el periodo 2025.  
12 (Oficio CCU- IN-0001-2024)
- 13 9°. Informe sobre los resultados de la actualización del Manual de Cumplimiento a la Ley  
14 7786. (Oficio CCU-IN-0002-2024)
- 15 10°. Propuesta de actualización de indicadores de la Declaración del Apetito de Riesgos.  
16 (Oficio BANHVI-UR-OF-007-2024)
- 17 11°. Observaciones de las entidades autorizadas a las propuestas de “Reglamento de  
18 Compras por procesos ordinarios de las Entidades Autorizadas para el desarrollo de  
19 proyectos habitacionales en terrenos BANHVI o para desarrollo de Bonos Comunales”  
20 y “Reglamento de Compras por Principios de bienes y servicios de las Entidades  
21 Autorizadas para el desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos BANHVI o  
22 para el desarrollo de bonos comunales”; y propuesta de modificación al artículo 24  
23 Bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.  
24 (Oficios BANHVI-GG-OF-1282-2024 y BANHVI-GG-OF-1301-2024)
- 25 12°. Propuesta de autorización para que la Gerencia General pueda firmar convenios,  
26 según artículo 4 del Reglamento sobre Organización y Funcionamiento del Sistema  
27 Financiero Nacional para la Vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-1307-2024)

28 \*\*\*\*\*

29

30 **1° Realización de la Encuesta de Satisfacción a la Autoridad Superior,**  
31 **correspondiente al 2024, como parte del Programa de Aseguramiento de Calidad de**  
32 **la Auditoría Interna**

33

1 [Se incorpora a la sesión la licenciada Selene Serrano Delgado, funcionaria de la Auditoría  
2 Interna]

3 **Director Presidente:** El primer punto de la agenda es lo de la Auditoría.

4 **Sr. López Pacheco:** Sí señor. El primer punto es la Auditoría Interna, que ahí está ya  
5 conectada doña Selene Serrano, quien va a exponer el tema.

6 **Director Presidente:** Perfecto. Cuando gusten, entonces.

7 **Sra. Serrano Delgado:** Bueno, buenas tardes a todos. Básicamente para ponerlos un poco  
8 en contexto, todos los años hacemos la encuesta de satisfacción a la autoridad superior,  
9 en este caso le toca a la Junta Directiva. Nosotros les remitimos un enlace y también si  
10 quieren hacerlo a través del celular, pueden leer el QR y simplemente la ejecutan.

11 Igual, el enlace lo pueden utilizar a través del celular. Esa es una de las ventajas de la  
12 herramienta. En realidad, la herramienta es bastante corta, se toma aproximadamente de  
13 10 a 15 min. Parte de los elementos que nosotros tuvimos como oportunidades de mejora  
14 era explicar un poco más la herramienta, pero también hacer esta sesión para que en caso  
15 de que los miembros tengan alguna duda, pueden externarla.

16 Les recuerdo que la herramienta es totalmente confidencial y que solo se usa, de manera  
17 general, para mejorar los procesos de la auditoría. Tenemos cuatro escalas de respuesta:

18 - De acuerdo, si nos encontramos totalmente de acuerdo con una afirmación.

19 - Parcialmente de acuerdo.

20 - En desacuerdo.

21 - O, no sabemos o no respondemos, que es una opción disponible para aquellos ítems en  
22 los que se prefieran abstener de contestar o no tengan el conocimiento suficiente.

23 Entonces, bueno, igual aquí están las instrucciones generales, cuál es el objetivo, con base  
24 a cuál de las normas para el ejercicio de la Auditoría Interna de la Contraloría es que lo  
25 hacemos y mi correo electrónico en caso de que tengan dudas y ocupen hacerme alguna  
26 consulta específica.

27 La primera pregunta tiene que ver con el ítem que es relación de la auditoría interna con la  
28 Junta Directiva y es básicamente que, si la Auditoría Interna mantiene una comunicación  
29 fluida con la Junta Directiva.

30 Luego, si la Auditoría Interna comunica su plan de trabajo a la Junta Directiva. Esto implica  
31 que la Auditoría Interna comparte formalmente su plan de trabajo con la Junta Directiva. En  
32 este caso nosotros lo hacemos, a través de un plan y una presentación formal que se les  
33 hace a ustedes los miembros de Junta Directiva, donde se incorporan las auditorías

1 específicas, las revisiones de cumplimiento, los análisis de riesgos y cuáles son los recursos  
2 necesarios.

3 La tercera pregunta tiene que ver con que si la auditoría interna coordina con la Junta  
4 Directiva para que la Junta pueda indicar cuáles son las necesidades de los servicios de  
5 Auditoría y la coordinación por parte de esta Auditoría incluye la solicitud al momento de la  
6 planeación inicial, a través de oficios dirigido al Comité de Auditoría a la Junta Directiva,  
7 sobre cuáles son los temas de interés de estas instancias.

8 También ustedes pueden realizar solicitudes aparte de servicios específicos, durante la  
9 ejecución del plan anual.

10 La pregunta número cuatro consideran su plan de trabajo, cuando es pertinente, las  
11 necesidades de la Junta Directiva. Y estas necesidades pueden incluir auditorías de  
12 carácter especial, evaluaciones de riesgos con algún interés prioritario o incluso elementos  
13 especiales que consideren para supervisar o investigar.

14 La Auditoría Interna remite a Junta Directiva, al menos anualmente, un informe de labores  
15 que contemple: el cumplimiento del plan de trabajo de la Auditoría Interna, el estado de  
16 seguimiento de las acciones emprendidas con base en las recomendaciones y el estado de  
17 las disposiciones de la Contraloría u órganos externos de fiscalización.

18 En este caso, se enfatiza que los resultados se presentan de manera trimestral mediante el  
19 informe y la presentación en sesión de Junta Directiva para su conocimiento y aprobación.

20 El punto 6 tiene que ver con los servicios de Auditoría Interna y preguntan que si los  
21 servicios de Auditoría Interna a la Junta Directiva, que pueden ser auditorías de  
22 cumplimiento, operativas, financieras o investigaciones especiales, son objetivos, de alta  
23 calidad y oportunos.

24 El punto 7 nos habla específicamente de los servicios de asesoría y nos preguntan que si  
25 los servicios de asesoría son de alta calidad u oportunos.

26 Recordemos que los servicios de asesoría son sobre temas que competen a la Auditoría  
27 Interna que ayudan a la Junta Directiva a tomar decisiones informadas, a fortalecer la  
28 gobernanza y a garantizar el cumplimiento de sus responsabilidades estratégicas. Las  
29 asesorías pueden ser por iniciativa de la Auditoría o a solicitud de la Junta Directiva.

30 La Auditoría brinda servicios de advertencia a la Junta que son de alta calidad y oportunos.  
31 Las advertencias a la Junta Directiva son alertas que la Auditoría emite cuando tiene  
32 conocimiento sobre situaciones de riesgos, problemas potenciales o amenazas emergentes  
33 que podrían impactar negativamente la organización, si no se gestionan adecuadamente.

1 La 9, tiene que ver si con la Auditoría constituye un apoyo efectivo en las funciones de la  
2 Junta Directiva.

3 **Director Presidente:** Doña Selene, una pregunta: ¿Las preguntas, ustedes hacen una  
4 revisión de la, ¿cómo le explico? ¿De la forma de hacer la, de formular la pregunta?,  
5 ¿cuáles son las metodologías o lineamientos?

6 **Sra. Serrano Delgado:** La pregunta es una herramienta estandarizada de la Contraloría.  
7 En este caso, la explicación que ustedes ven en azul sí es la forma en la que nosotros  
8 tratamos de explicarles a ustedes, tomando en consideración la última recomendación, que  
9 a veces quedaban elementos tal vez no tan claros, precisamente porque sabemos que las  
10 preguntas a veces son como muy técnicas por ser la herramienta específica de la  
11 Contraloría.

12 **Director Presidente:** Pero ustedes no sienten. Digamos que a veces son, o sea, si están  
13 bien, son objetivas, no buscan como una respuesta anticipada.

14 **Sra. Serrano Delgado:** No, Marlon; es que digamos ahí sí, al ser una herramienta,  
15 nosotros no podemos hacerle como esas variaciones.

16 **Director Presidente:** Okey

17 **Sra. Serrano Delgado:** Bueno, ya las siguientes preguntas son con respecto al personal  
18 de la Auditoría Interna. Todos los compañeros que formamos parte del Departamento y  
19 dice:

20 “En el desarrollo de sus actividades, los funcionarios de la Auditoría Interna muestran  
21 independencia y objetividad”, tomando en consideración que la independencia se refiere a  
22 la posición organizacional de los auditores internos y a la capacidad de actuar sin influencias  
23 externas o internas que puedan comprometer su juicio.

24 O sea, cuál es nuestra posición en el organigrama. Y el punto de objetividad implica que los  
25 Auditores Internos deben mantener una mentalidad neutral, realizar sus evaluaciones  
26 basándose en hechos verificables y evitar cualquier sesgo.

27 Ejemplo, emitir conclusiones basadas en evidencias y no en opiniones personales o  
28 presiones externas.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta ahí, o más bien una inquietud mía siempre en  
30 esta pregunta y en este tipo de preguntas; es que nosotros no conocemos a todos los  
31 auditores, ni nos relacionamos con los auditores, ni estamos ahí, viendo cómo es su trabajo.  
32 Entonces yo siempre en esta pregunta digo: “No sé”, porque nosotros no podemos saberlo,  
33 ¿Cómo saber si son independientes y objetivos? Eso lo podrá saber el jefe, si acaso.

1 **Sr. Serrano Delgado:** Okey, nosotros por eso tal vez el énfasis en la palabra muestran, a  
2 la Junta Directiva, cada cierto tiempo llegan diferentes compañeros de la Auditoría a  
3 exponer trabajos o incluso, de una u otra forma ustedes revisan trabajos, aunque no sean  
4 expuestos.

5 Entonces cuando los informes son dirigidos a la Junta Directiva, ustedes podrían calificar  
6 sobre eso, sobre lo que ustedes reciben o sobre lo que los funcionarios de la Auditoría les  
7 han demostrado en los trabajos que a ustedes les compete.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, entonces son los funcionarios de la Auditoría, que de  
9 alguna manera se relacionan con la Junta, presentando informes, pero no es generalizado.  
10 Sí, es que pareciera que es *todos*.

11 Okey, gracias.

12 **Sra. Serrano Delgado:** Continuamos, dice:

13 “Los funcionarios de la Auditoría Interna demuestran apego a la ética profesional”.  
14 Demostrar apego a la ética profesional, de acuerdo con el contenido de los informes que  
15 son de conocimiento de la Junta Directiva, los funcionarios deben reflejar estos principios  
16 en sus decisiones, interacciones y resultados, asegurando que sus actividades sean  
17 transparentes y confiables.

18 12). Los funcionarios de la Auditoría Interna muestran en los productos que generan,  
19 conocimientos, aptitudes y competencias adecuadas para cumplir con sus  
20 responsabilidades.

21 Cuando hablamos de conocimientos, deben comprender las normas de auditoría, los  
22 procesos organizacionales, los riesgos, los controles internos, las regulaciones del sector,  
23 para realizar evaluaciones precisas y alineadas con los objetivos de la organización.

24 Cuando hablamos de actitudes, deben contar con habilidades claves como: pensamiento  
25 crítico, comunicación efectiva, resolución de problemas que les permite analizar situaciones  
26 complejas, formular recomendaciones claras y colaborar eficientemente con otras áreas.

27 Cuando hablamos de competencias, es fundamental que poseamos capacidades técnicas  
28 interpersonales de adaptabilidad, como el uso de herramientas de auditoría, habilidades de  
29 trabajo en equipo y flexibilidad, frente a los cambios organizacionales o normativos.

30 13). Los funcionarios de la Auditoría Interna mantienen la confidencialidad sobre  
31 denunciantes y sobre estudios de eventuales responsabilidades en procesos. O sea, en  
32 relaciones de hecho y denuncias, de acuerdo con la normativa vigente.

1 14). Los funcionarios de la Auditoría Interna mantienen la confidencialidad sobre los  
2 estudios de auditoría en proceso y sobre la información a la que tienen acceso durante el  
3 desarrollo de estos estudios.

4 Cuando hablamos de confidencialidad sobre estudios de auditoría, los auditores deben  
5 evitar compartir resultados preliminares o conclusiones, hasta que los hallazgos sean  
6 completados, validados y comunicados a las instancias correspondientes. Todo esto de  
7 acuerdo con las diferentes metodologías utilizadas. Por ejemplo, si estamos utilizando  
8 Scrum, pues evidentemente hay un tema de agilidad, esto nos garantiza que la información  
9 no sea mal interpretada o usada de forma inapropiada antes de ser presentada  
10 formalmente.

11 Ahora vamos con el apartado que tiene que ver con los resultados de la Auditoría Interna.

12 Los estudios que realiza la Auditoría Interna se dirigen a las áreas de mayor riesgo.

13 Los estudios que realiza la Auditoría Interna se dirigen a las áreas de mayor riesgo, ya que  
14 las actividades de auditoría priorizan los recursos y esfuerzos en aquellas áreas donde los  
15 riesgos para la organización son más significativos, con el objetivo de maximizar el impacto  
16 de sus intervenciones, de acuerdo con el universo auditable existente.

17 Los informes o comunicaciones de resultados de la Auditoría Interna son precisos, claros y  
18 constructivos.

19 Los informes referidos a presuntas responsabilidades son comunicados por la Auditoría  
20 Interna, en forma confidencial y separada de los informes de control interno, de acuerdo  
21 con la normativa existente.

22 La auditoría interna ha contribuido al mejoramiento del sistema de control interno.

23 La Auditoría Interna contribuye al mejoramiento del sistema de control interno, mediante la  
24 identificación de debilidades, la propuesta de mejoras a través de las recomendaciones de  
25 la Auditoría y el monitoreo de su implementación, generando una organización más  
26 eficiente.

27 La Auditoría Interna ha contribuido al mejoramiento del sistema específico de valoración de  
28 riesgo institucional al evaluar mediante la auditoría de procesos de riesgo, definición de  
29 recomendaciones y monitoreo de su implementación.

30 La Auditoría Interna ha contribuido al mejoramiento de la ética institucional.

31 La Auditoría contribuye al mejoramiento de la ética institucional al revisar políticas y  
32 procedimientos, identificar prácticas no éticas y recomendar mejoras a los mecanismos de  
33 denuncia existente.

1 La administración de la Auditoría: La Auditoría Interna posee los recursos humanos,  
2 materiales, tecnológicos, de transporte, otros necesarios, suficientes para desarrollar su  
3 gestión.

4 La número 22, tiene que ver con si la Auditoría Interna tiene una productividad acorde con  
5 los recursos que le han sido asignados.

6 Y en la última, tenemos un espacio de observaciones para cualquier elemento u oportunidad  
7 de mejora o identificación que ustedes incorporen.

8 Es importante resaltar, que evidentemente, tal vez para aclararle a don Marlon; la idea de  
9 nosotros no es influir en la opinión que ustedes tienen sobre la Auditoría, sino más bien que  
10 a través de la herramienta y las aclaraciones, o la forma de explicarles de cómo lo hacemos  
11 nosotros, les evidenciamos más o menos cómo traducirles un poco a veces esa forma  
12 técnica.

13 Es importante que el resultado de la encuesta es parte de lo que a nosotros nos exige la  
14 Contraloría, para el Programa de Aseguramiento a la Calidad.

15 Y en 2025 la Auditoría Interna se va a enfrentar a la evaluación externa, por eso es tan  
16 importante. Creo que todas son importantes, pero en esta hay que hacer especial énfasis,  
17 por ese detalle.

18 Muchísimas gracias.

19 **Director Presidente:** Muchas gracias, Selene por la explicación y por las aclaraciones.  
20 Bueno, instar a los compañeros que no han completado la encuesta que lo realicen. Creo  
21 que es sumamente rápida y está clara la encuesta.

22 **Sr. González Zumbado:** Sí, la idea es tener la mayor cantidad de resultados, porque en  
23 algunos años hemos tenido tal vez una o dos respuestas, entonces eso no nos da como  
24 para poder formarnos una idea clara de cuál es la posición de la Junta Directiva, con  
25 respecto a la Auditoría.

26 Por eso, la idea de hacer todas estas actividades para tratar de que tengamos la mayor  
27 cantidad de respuestas posibles y obviamente utilizar esta información para referencia  
28 nuestra.

29 **Sra. Serrano Delgado:** Bueno, buenas tardes.

30 **Directora Barrantes Castegnaró:** Muchas gracias. Feliz Navidad, Selene.

31 **Sra. Serrano Delgado:** Felices fiestas también a ustedes.

32 **Director Presidente:** Muchas gracias.

33 [Se retira de la sesión la señora Serrano Delgado]

34 \*\*\*\*\*



1

2 **2° Solicitud de aprobación de 54 bonos extraordinarios individuales**

3

4 [Se incorpora a la sesión el señor José Carlos Olmos Cruz, Director del FOSUVI y se  
5 presenta la Directora Grillo Espinoza]

6 **Director Presidente:** Listo, continuamos con el punto dos.

7 **Sr. Olmos Cruz:** Buenas tardes a todos. Ya vamos a empezar con los casos individuales.

8 **Director Presidente:** Buenas tardes; adelante.

9 **Sr. Olmos Cruz:** Bueno, tenemos para hoy 54 casos de bono extraordinario, los cuales se  
10 conforman de la siguiente manera:

11 - Empezamos con Coopealianza: Son cinco casos, esos casos son por ₡90,670,006,93  
12 (noventa millones seiscientos setenta mil cero seis, con noventa y tres centavos) y los cinco  
13 casos son por compra de lote y construcción, y de extrema necesidad.

14 - Tenemos a Coopeuna R.L: son seis casos son por ₡116,050,657,70 (ciento dieciséis  
15 millones con cero cincuenta mil seiscientos cincuenta y siete, con setenta) de los cuales  
16 son cinco casos de compra de lote y construcción y un caso de construcción en lote propio;  
17 de los cuales son cinco de extrema necesidad y un caso de adulto mayor.

18 - Luego tenemos a Grupo Mutual Alajuela La Vivienda: son 19 casos en total. Tenemos que  
19 son ₡333,698,738,30 (trescientos treinta y tres millones seiscientos noventa y ocho mil  
20 setecientos treinta y ocho mil, con treinta) de los cuales, esos 19 se subdividen de la  
21 siguiente manera: Son 13 casos de compra y lote de construcción, cinco casos en  
22 construcción de lote propio y un caso de compra de vivienda existente. De los cuales, son  
23 12 de extrema necesidad, seis de adulto mayor y un caso que es del proyecto La Ivannia,  
24 ya que son esos segundos casos de Ivannia y La Flor, que son proyectos que hemos  
25 mencionado antes.

26 - Luego tenemos el caso de Coopenae; son cuatro casitos por ₡82,748,402 (ochenta y dos  
27 millones setecientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos dos) en este caso son tres casos de  
28 compra de lote y construcción, un caso en construcción de lote propio, los cuales son cuatro  
29 casos en extrema necesidad.

30 - Tenemos a Mutual Cartago con 19 casos por un monto de ₡356,602,891,20 (trescientos  
31 cincuenta y seis millones seiscientos dos, ochocientos noventa y uno, con veinte) de los  
32 cuales son 13 casos de compra de lote y construcción, un caso de compra de vivienda  
33 existente, cinco casos en construcción de lote propio. De los cuales del programa son 12

1 casos de extrema necesidad, un caso de emergencia por inundación, un caso por  
2 discapacidad y cinco casos de adulto mayor PÍA.

3 - Y por último tenemos un caso del Banco Popular que es por ₡32,336,201,15 (treinta y dos  
4 millones trescientos treinta y seis doscientos uno con quince). Es un caso de compra de  
5 vivienda existente y es un caso de extrema necesidad.

6 Esos serían los 54 casos de por parte de la Administración, para aprobar el día de hoy.

7 **Director Presidente:** Muchas gracias. ¿Algún comentario u observación? si no, para  
8 someterlo a votación.

9 **Director Carazo Campos:** Don Marlon.

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

11 **Director Carazo Campos:** Tengo una consulta a don Dagoberto y a don Walter. ¿Estos  
12 casos son los son ya los que aprobamos con el presupuesto de la modificación de lunes o  
13 no? ¿Todavía no son esos?

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, son esos, don Marcos. Es del grupo de los 103 casos que  
15 presentamos el lunes, que ya estaban revisados, sin contenido, son estos, efectivamente,

16 **Director Carazo Campos:** Está bien, perfecto.

17 **Director Presidente:** Gracias. Marco. Sigue, arrancamos con la votación.

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

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

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

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

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

23 **Director Presidente:** Gracias.

24 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los  
25 **acuerdos N° 1 y N° 2** que se anexan a esta acta]

26 **Director Presidente:** Una pregunta, quedaron dos temas, sin firmeza el lunes, entonces,  
27 ¿cómo manejamos eso, doña Ericka? Ahí, si me orienta. Dos o tres temas dejamos; es que  
28 no recuerdo bien.

29 O don David, si usted me dice...

30 **Sr. López Pacheco:** Sí señor. Con mucho gusto.

31 Se quedó sin firmeza la aprobación del proyecto Veredas de Río y una anulación de un  
32 bono de la primera etapa del mismo proyecto Veredas, y el otro era dar por recibido un  
33 informe de la Auditoría Interna.

- 
- 1 **Director Presidente:** Mariana, bueno, no estabas en esta conversación, creo que ya  
2 habías salido.
- 3 Con Veredas quedamos en aprobarlo en la parte técnica y a lo de la variable social, darle  
4 un mes para completar.
- 5 Si me equivoco, me corrigen. Pero creo que ese era el tema con el proyecto.
- 6 **Director Carazo Campos:** Sí, así es.
- 7 **Directora Grillo Espinoza:** Pero perdón, Veredas del Río, ¿Ese es el que está en Liberia?
- 8 **Director Carazo Campos:** Liberia, sí.
- 9 **Director Carazo Campos:** ¿Esa es la segunda parte?
- 10 **Director Carazo Campos:** Segunda etapa, sí.
- 11 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, eso es lo que no le comprendía.  
12 ¿Para votarlo ahorita?
- 13 **Director Presidente:** Sí, para salir de esos dos. Sí, de esos dos casos.
- 14 **Directora Grillo Espinoza:** Okey, no hay problema.
- 15 **Director Presidente:** Empecemos. Marcos.
- 16 **Director Carazo Campos:** Sí, sí, yo lo voto en firme. Ya, ya lo había aprobado. Yo no tengo  
17 problema. Bueno, no sé, no sé si esto procede, no sé, preguntarle a doña Ericka don Marlon.
- 18 **Director Presidente:** Sí, es que esa es la duda, Para ver cómo hacíamos con eso para  
19 dejarlos también en firme una vez.
- 20 **Sra. Masís Calderón:** No, es que no se puede votar. O sea, no se puede volver a votar. Ya  
21 los que lo votaron lo conocieron. No es que ahora se pueda volver a votar.  
22 Vamos a ver, ese día los que lo votaron, lo votaron y ya no tiene firmeza. O sea, ahora  
23 quiere los que la firmeza en ese momento. A ver, el día que se conoce el proyecto, los que  
24 lo votaron, se votaron no en firme, o sea, cuando uno lo vota en firme es porque ese día ya  
25 adquiere firmeza y no tiene que esperarse el trámite normal de votación ordinaria, digamos,  
26 normal.
- 27 Ahora, este proyecto queda aprobado con el trámite de votación normal, ¿verdad don  
28 David? Ahorita cuando uno vota en firme, es que en ese momento ya queda aprobado en  
29 firme. Cuando no está en firme, va a quedar aprobado con el momento que tres días  
30 después de que el acuerdo queda redactado y tomado.
- 31 **Director Presidente:** Ya, ya, perfecto. Nos queda clarísimo doña Ericka. Muchas gracias.  
32 No, no, entonces quedo tranquilo. Perfecto.
- 33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, ¿Entonces está en firme?, ¿Ya no tenemos  
34 nada que hacer, Ericka?

- 
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** No está en firme.
- 2 **Sra. Masís Calderón:** No, ahorita después de que cuando se lee, cuando se aprueba el  
3 acta, cuando ustedes, o sea, cuando don David hace la publicación del acta, cuando la  
4 duda. Exacto. Cuando don David hace la publicación del acta y que ustedes aprueban el  
5 acta, es cuando queda en firme.
- 6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, sí. Sí. Está bien, eso sí lo sabemos. La duda si había  
7 algo que pudiéramos hacer ahora, que era lo que Marlon quería hacer.
- 8 **Sra. Masís Calderón:** Ahorita no se puede.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta. ¿Puedo, Marlon?
- 10 **Director Presidente:** Sí, sí, adelante, doña Eloísa.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Entonces estoy entendiendo que lo que aprobamos,  
12 sobre todo me refiero al proyecto. O sea, no se puede dar orden de nada hasta que el año  
13 entrante se vea el acta y hasta ahí el proyecto empieza.
- 14 O sea, que haberlo aprobado no nos sirvió de nada. ¿Es así? Lo hubiéramos aprobado en  
15 enero y hubiéramos usado esa plata en otra cosa. ¿Es eso?
- 16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Exactamente.
- 17 **Director Carazo Campos:** Igual, cualquier cosa no hubiera quedado en firmeza.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Si hubiéramos estado cinco, sí. Si hubiéramos sido cinco, nos  
19 queda en firme, Marcos.
- 20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, pero no éramos, no éramos cinco.
- 21 **Director Presidente:** Entonces no comprometemos los recursos. ¿Quedan los recursos  
22 ahí?
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** ¡Qué lástima!
- 24 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, perdón, don Marlon y compañeros y todos en la Junta.  
25 Vean, el acto administrativo para todos los efectos es válido.
- 26 **Director Carazo Campos:** ¡Exacto!
- 27 **Sr. Hidalgo Cortés:** El acto administrativo es válido, ya está aprobado. Entonces, no hay  
28 tema, los recursos están comprometidos, el tema es cómo lo implementamos, qué podemos  
29 hacer, etcétera, etcétera. Entonces vamos a ver, no nos compliquemos.
- 30 Hay una serie de tareas administrativas que deben ser preparadas por la entidad, el  
31 desarrollador tiene que prepararse, todo eso puede ir avanzando, eso no tenemos que  
32 devolvernos ni mucho menos, y no tiene ningún efecto negativo sobre el presupuesto.
- 33 Por supuesto que quedó, ya quedó comprometido, así que podemos ir avanzando sin  
34 ningún problema.

1 En todo caso, en lo que queda diciembre no pueden sacar los permisos de construcción,  
2 no pueden terminar eso, así que no pasa nada, seguimos con normalidad y todo lo podemos  
3 adelantar y no pasa nada. O sea, continuamos.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Dagoberto, yo estoy entendiendo, bueno, estoy entendiendo  
5 mal seguro. Vamos a ver; el que no está en firmeza no puede ser comunicado a la entidad  
6 todavía, el acuerdo. ¿Es cierto? Hasta que esté en firmeza se puede comunicar.

7 O sea, que para efectos de la entidad nosotros no le podemos decir nada, hay que  
8 esperarse enero para que le comuniquemos que fue aprobado. -Pregunto -.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo que no podemos hacer es firmar contratos y hacer desembolsos y  
10 todo, pero eso no impide que podamos ir adelantando en tareas en paralelo. Así que yo no  
11 veo ningún inconveniente en eso.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que he visto que hemos tomado otros acuerdos que no  
13 hemos podido dejar en firme y no recuerdo que después le hayamos dado firmeza. No sé  
14 si es que realmente aquí estamos en un enredo. Yo también creía, porque así lo había  
15 entendido, que hasta que el acta se apruebe se puede dar firmeza, pero no me parece que  
16 eso es lo que hayamos practicado últimamente. O sea, ni siquiera hemos hablado.

17 No sé, David, cuántos acuerdos hemos tomado, que no hemos podido dar firmeza porque  
18 no hay quórum. Pero imagínate que eso es hasta que el Acta entonces se pase, podemos  
19 darle firmeza, no hablemos de este, hablemos de general de los acuerdos que se toman y  
20 después hay que darles firmeza. Y ahora sabiendo esto, tenemos que esperarnos entonces  
21 ¿Es así, don David? Usted que se la sabe todas, todas.

22 **Sr. López Pacheco:** No, en efecto. Sí, hay como cerca de cuatro acuerdos que adquieren  
23 firmeza a la hora de aprobarse el acta, que eso será en la primera sesión de enero.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Y que por ahora ni siquiera se pueden comunicar?,

25 **Sr. López Pacheco:** No, porque no están en firme. Se puede obviamente, como dice don  
26 Dagoberto, hacer gestiones desde ahora con la misma entidad y a lo interno del Banco,  
27 para ir trabajando en los pasos previos, para que cuando ya el acuerdo se comunique, se  
28 haya avanzado.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo cual podría ser en febrero o en marzo.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero ¿por qué en febrero o en marzo? A ver, ¿De dónde sale esto?  
31 ¿Por qué febrero o marzo?

32 **Directora Barrantes Castegnaro:** De que la Junta va a quedar desconstituida.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ah, no, pero vamos a ver, esa es otra historia. Yo no pensaría eso.  
34 Veán, las operaciones de construcción en lote urbanizado requieren un trámite que no es

1 tan rápido, requiere, por ejemplo, obtener permisos de construcción. Entonces esas tareas  
2 administrativas se pueden ir avanzando, los contratos se pueden ir adelantando.

3 Obviamente no se pueden firmar, no se pueden hacer los desembolsos, pero vamos a ver,  
4 eso es algo propio del programa, propio de cómo funciona el Sistema Financiero Nacional  
5 para la Vivienda, propio de las actividades que están en una alianza público – privada,  
6 donde intervienen otras partes.

7 Y me parece a mí, que tenemos que enfocarnos en que el asunto avance. Si no quedó  
8 firme, pues como dijo doña Lina: “No fue”.

9 **Director Presidente:** Tenemos otra opción: Hacer una sesión relámpago para aprobar las  
10 actas. Que don David nos diga cuándo puede hacer una. Dura 15 min.

11 **Sr. López Pacheco:** Perdón, don Marlon. Recordar que hay un contrato para la  
12 transcripción de las actas y la empresa tiene cuatro días hábiles para hacer las  
13 transcripciones. El lunes nos estaría entregando la transcripción de esta sesión. Por lo tanto,  
14 tendría que ser por ahí del miércoles o jueves de la otra semana si se quisiera dar la firmeza.

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pues francamente a mí eso me parece mejor, esa idea  
16 de Marlon, porque si la Junta va a estar desconstituida y deja de estar en nuestras manos  
17 la posibilidad de sesionar, ahí me parece que podríamos estar atrasando el funcionamiento  
18 de la Administración, indefinidamente.

19 **Director Presidente:** Hagamos eso, don David. Yo voy a hablar con los compañeros en el  
20 chat y veo anuencia de hacer una sesión ahí rapidita y salimos de eso. ¿De acuerdo don  
21 Dagoberto, también?

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Totalmente de acuerdo. Me parece bien.

23 **Sra. Masís Calderón:** La sesión sería ordinaria, porque van a aprobar las actas.

24 **Director Presidente:** Sí, está bien. Gracias.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** La otra duda, ¿Nosotros podemos sesionar, aunque el  
26 Banco está cerrado?

27 **Sra. Masís Calderón:** Sí, señora. O sea, siempre, normalmente hemos sesionada incluso  
28 hasta el 24 de diciembre. Antes, hemos sesionado el 23 de diciembre en la mañana.

29 **Director Presidente:** Continuamos con el punto 3.

30 \*\*\*\*\*

31

32 **3° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Las Brisas II**

33

1 [Se incorpora a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento  
2 Técnico]

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, buenas tardes. Voy a ceder la palabra a Mariella y a  
4 Sebastián también, para que presenten el casito

5 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, buenas tardes a todos. ¿Cómo están? Nada más para  
6 confirmar que están viendo la presentación y que me escuchan bien.

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

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, gracias. Esta es la solicitud de financiamiento adicional en el  
9 proyecto Las Brisas II.

10 Las Brisas II es el condominio, ubicado en La Unión de Cartago.

11 Son 156 soluciones habitacionales.

12 La entidad autorizada es Fundación Costa Rica - Canadá.

13 La empresa constructora Molina y Arce Construcción y Consultoría.

14 Son 13 torres de edificios, de las cuales se lograron construir solo 10. Por eso es el 80% de  
15 avance constructivo.

16 Y, un financiamiento total a la fecha de ₡5.417 (cinco mil cuatrocientos diecisiete millones)  
17 de colones.

18 Dentro de la línea de tiempo de la solicitud.

19 Esta es una solicitud que ingresó en octubre, solicitando ajustes en la topografía y en el  
20 anteproyecto. Esto se hizo a partir de unas sesiones que se tuvieron en conjunto con el  
21 MIVAH, Fundación Costa Rica - Canadá, el INVU, la misma empresa desarrolladora, para  
22 ir buscando una solución alterna a la problemática que tenemos por la falta de construcción  
23 de los tres edificios y lo que ya a ustedes les hemos indicado anteriormente; que hay una  
24 franja, una sección del terreno que estaba cayendo en reserva forestal. Esta remisión, esta  
25 solicitud se recibió el 18 de octubre.

26 Se tuvo una reunión para recibir aclaraciones y ver algunos pendientes el 19 de noviembre,  
27 y el 26 de este noviembre fue cuando salió el informe del Departamento Técnico.

28 Como antecedentes muy, muy generales:

29 La aprobación se dio el 5 de setiembre del 2011 para este proyecto, en la Sesión N° 64 de  
30 ese año. Eran obras de infraestructura y construcción de 13 edificios, que solo 10 se  
31 culminaron a mediados del año 2020.

32 Actualmente todas estas familias habitan esos edificios en comodato y la situación es que  
33 el INVU mantiene el criterio de no aprobar el proyecto para la modificación de esos tres  
34 edificios por incumplimiento al Plan Regulador.

1 Lo que ya hemos venido conversando también en otras sesiones y les he explicado un poco  
2 sobre la zona de protección forestal, que hay cinco de los edificios que están más en la  
3 parte de arriba, que estaban cayendo en esta zona de protección forestal.

4 A pesar de que ya en algún momento la Municipalidad había dado los permisos de  
5 construcción, el mismo Concejo Municipal había también ampliado esta trama en el Plan  
6 Regulador, e insiste en que esto no es viable, que hay que hacer una modificación al Plan  
7 Regulador.

8 Como solución, después de todas estas sesiones que se hicieron dentro de esta comisión,  
9 se plantea hacer un rediseño del proyecto completo, porque para nosotros poder tramitar  
10 los tres edificios que faltan, hay que agarrar el proyecto completo de los 13 y hacer una  
11 modificación, qué es lo que el INVU nos decía.

12 Al nosotros estar haciendo esta modificación sobre un condominio, que un proyecto que ya  
13 se tramitó como condominio, y al ser una sola finca, no es factible, a pesar de que los tres  
14 edificios se vayan a construir en una zona donde actualmente no tiene esa restricción de  
15 protección, de zona de protección.

16 Entonces, la propuesta consiste en replantear completamente el proyecto y tramitarlo como  
17 uno nuevo, uno nuevo pensando en esta nueva forma que hemos ido trabajando y  
18 manejando con el INVU, de hacer una urbanización de condominio similar, no es igual, pero  
19 similar al tema de Cerro Verde. Que tenemos una calle de acceso pública, y que a partir de  
20 esa calle pública se empiezan a desarrollar cuatro fincas en este caso, para ir segregando  
21 el proyecto en esas cuatro fincas, y hacer de esas cuatro fincas dos de ellas condominios  
22 actuales, y poder entonces agilizar el tema de la construcción y de las formalizaciones.

23 Estos cuatro sectores, no sé si los pueden ver aquí en esta imagen. Esta es la propiedad.  
24 Actualmente la propiedad es toda esta, que parece como un lacito de corbatín, y la solicitud  
25 consiste en segregarla en cuatro lotes. Actualmente este lote, esto que no se ve aquí, que  
26 se ve en vacío, es la propiedad de la Municipalidad, que fue entregada para la planta de  
27 tratamiento. Y esta planta de tratamiento alberga tanto el condominio como la urbanización  
28 las Brisas I, que está en este sector de aquí.

29 ¿Cuál es la propuesta?

30 Segregar nuestra finca en cuatro lotes. Un lote primero que estaría en este sector, que es  
31 aquí donde tenemos todavía los albergues, donde viven todavía a la fecha algunas de las  
32 familias, y donde existía la mayor cantidad de precarización en su momento de la propiedad,  
33 aquí.



---

1 Todos los precarios que había aquí, son de las familias que logramos ubicar finalmente en  
2 las torres.

3 Una segunda propiedad, que, bueno, este Lote 1, no estaría siendo afectado por la franja  
4 esta de reserva forestal. Y este lote enfrentaría esta calle pública que ven aquí.

5 Entonces, al segregar este lote, tendría frente a calle pública por este sector, y frente a calle  
6 pública en este otro sector, aquí en esta esquina que vemos.

7 Un segundo lote, que es este que vemos aquí como Lote 2, que es en donde hay ahorita  
8 cinco edificios, y en donde se pensaría en construir los otros tres, que aquí pueden ver  
9 ustedes las huellas de los tres edificios, que estarían pendientes. Este segundo lote  
10 funcionaría como un condominio solo él, al final ocho torres. Este segundo lote enfrentaría  
11 calle pública por este sector y además como no está en zona de reserva forestal, nos  
12 permitiría hacer la modificación de estos lotes, tramitar el anteproyecto, tramitar el diseño y  
13 la construcción de estos tres lotes y formalizar finalmente estas familias que viven en estas  
14 propiedades de aquí.

15 Un tercer lote, que consistiría en este otro de aquí, que es donde están los otros cinco  
16 edificios que son los que están siendo afectados por esta trama, que en realidad la trama  
17 va como por aquí, una línea así que caen ya en la zona de reserva, y dejaríamos al  
18 pendiente de formalizar y poder finalmente constituir este segundo condominio, hasta que  
19 se venga la modificación con el Plan Regulador.

20 Entonces estaríamos con pendiente de esa espera. Y dentro de todo este análisis se revisó  
21 la posibilidad, porque también aquí arriba, yo no sé si ustedes recuerdan, se construyó un  
22 tanque de almacenamiento de agua potable que nos pidió la Municipalidad.

23 Entonces, dentro de las propuestas están también segregar un cuarto lote y unificarlo con  
24 el que ya se le donó a la Municipalidad para la planta de tratamiento, para ceder a la  
25 Municipalidad toda esta franja y el terreno donde está ahorita el tanque de almacenamiento  
26 de agua potable.

27 Eso permitiría también, que la Muni se haga cargo sin tener que hacer alguna servidumbre  
28 o permiso a través del condominio al tanque de agua, puesto que estaría ya en terreno de  
29 ellos.

30 Entonces, este cuarto lote o esta cuarta franja sería para donarle a la Municipalidad y que  
31 ellos entonces puedan entrar de lo más bien y hacer todos los mantenimientos, con respecto  
32 al tanque de agua potable.

33 Entonces, así las cosas, esta modificación, todo eso tiene que volverse a tramitar ante la  
34 APC.

1 Y se tramitaría como un proyecto nuevo. Y para ello, entonces necesitamos ampliar la  
2 contratación de los diseñadores que están ahorita contratados para hacer la modificación  
3 de estas tres torres, para que además amplíen esta configuración y esta propuesta de partir  
4 la finca en cuatro, e ir desarrollando este condominio de condominios y poder entonces ir  
5 dándole solución por etapas.

6 Ya, como les digo, esto fue conversado con el INVU, se habló en sesiones con el MIVAH  
7 también y la Municipalidad, Fundación Costa Rica - Canadá, el diseñador y todos estuvieron  
8 completamente de acuerdo. Digamos, la parte Técnica y Legal, ya analizó todas estas  
9 situaciones y es por eso entonces que el día de hoy traemos esta propuesta.

10 Bueno, esto es un poco lo que les acabo de explicar, el Lote 1, se conformará un lote para  
11 un posible desarrollo a futuro. Ah, bueno, eso también el Lote 1, que estaría quedando libre,  
12 podría pensarse a futuro también un desarrollo ahí de algunas torres, que podría  
13 desarrollarse, no sé, para clase media o pensar también, no sé, en un Artículo 59, pero  
14 bueno, ahí podría desarrollarse eventualmente, a futuro.

15 Tenemos el Lote 2, donde se ubicarían de las torres de la 1, a la 8, que actualmente  
16 tenemos cinco torres construidas y donde estarían las tres torres que faltan para las familias  
17 de núcleo numeroso.

18 El lote 3, donde estarían ubicadas las torres del 9 a la 13.

19 Y, el lote 4, que se reuniría con la finca ya traspasada de la Municipalidad de la Unión,  
20 donde se encuentra la planta de tratamiento, para unificar toda esa franja y dar también el  
21 sector del tanque de agua potable.

22 Entonces, bueno, para esto necesitamos primero contratar primero, a un ingeniero  
23 topógrafo, por un monto total de ₡6.831.000 (seis millones ochocientos treinta y un mil  
24 colones) para todo este levantamiento topográfico, detallando las obras construidas del  
25 condominio, porque hay que definir y decir: "Sí, ya esto es obra construida", así como la  
26 afectación de los cuatro planos de catastro para la división de ese condominio.

27 Sobre esa topografía hay que reconocer los costos de inspección, de IVA y los gastos  
28 administrativos de la entidad autorizada. Eso nos da un montón total de ₡7.339.278, 83.  
29 (siete millones trescientos treinta y nueve mil doscientos setenta y ocho con ochenta y tres  
30 céntimos.

31 Y, por otra parte, hay que hacer las modificaciones al anteproyecto con los diseñadores,  
32 que es el arquitecto Maggi Cercone y su equipo, para que nos definan el anteproyecto con  
33 la solución ya definitiva.

1 A partir de este anteproyecto, ya vendríamos, en una fase posterior, la fase ya definitiva de  
2 diseño, confección de planos constructivos de esas tres torres y posteriormente ya con la  
3 construcción de esto, a partir de esa segregación de los cuatro lotes que vimos  
4 anteriormente.

5 Esta modificación al anteproyecto es de ₡20.905.000 (veinte millones novecientos cinco mil  
6 colones). Al igual que en rubro anterior, hay que reconocer los aspectos de inspección, IVA  
7 y gastos de formalización, los que nos suman un total de ₡22.460.492 (veintidós millones  
8 cuatrocientos sesenta mil cuatrocientos noventa y dos colones)

9 Y, tenemos un adicional porque hay que hacer unas reparaciones al mantenimiento de los  
10 sistemas de alarmas contra incendios que solicitó Bomberos en los edificios que están  
11 actualmente construidos.

12 Recordemos que esto, a pesar de que las familias viven ahí, todavía están en comodato,  
13 no hemos podido constituir el condominio como tal, porque la falta de la construcción de los  
14 otros tres edificios y entonces todavía hay algunos aspectos a nivel de Bomberos, que  
15 tenemos que ir ajustando. El sistema de alarmas contra incendios es esto.

16 En total suman ₡5.410.829.79 (cinco millones cuatrocientos diez mil ochocientos  
17 veintinueve colones, con setenta y nueve céntimos) Igual que los rubros anteriores, hay  
18 rubros por inspección, IVA y gastos administrativos que nos suman un total de  
19 ₡5.813.437,06 (cinco millones ochocientos trece mil cuatrocientos treinta y siete colones,  
20 con seis céntimos).

21 Entonces, así las cosas, la solicitud es:

22 “Avalar el financiamiento adicional para el proyecto condominio residencial Las Brisa II, por  
23 un monto total de ₡35.613.208,33 (treinta y cinco millones seiscientos trece mil doscientos  
24 ocho colones con treinta y tres céntimos), según el detalle que bueno, acabo de mencionar  
25 alrededor de 7 millones para la topografía, 22 millones para el anteproyecto y 5.8 millones  
26 para el sistema de alarmas.

27 Eso es, don Marlon.

28 **Director Presidente:** Gracias, Mariella.

29 Doña Eloísa, adelante.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, varias preguntitas. Bueno, analizando esto, entiendo  
31 entonces que son cuatro nuevos planos de catastro, una segregación en cuatro  
32 propiedades y me quiero referir a la propiedad donde están hoy en día, donde se van a  
33 construir las tres torres. Bueno, también la otra. Entonces yo entiendo que a la hora de  
34 hacer estos planos sería confección de planos la segregación y lo otro tiene que ver con los

1 planos del condominio, porque ya los planos que se tenían anteriormente dejan de ser  
2 utilizados, ya no son posibles. Y habría que hacer los planos del condominio del lote 3 y los  
3 planos del condominio del lote 2.

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto. Eso hay que tramitarlos como nuevos.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí. eso no lo veo yo en esta propuesta que me parece  
6 sumamente importante, o no sé si está y no lo entiendo, porque precisamente lo que nos  
7 interesa a nosotros es formalizar a las familias, que ya están habitando en estos edificios.  
8 Amén de que nos interesa construir los tres edificios. Claro.

9 Entonces, estamos hablando de que Maggi Cercone, una vez va a ser los planos, el  
10 anteproyecto. El anteproyecto del 2 ¿Te estoy entendiendo?

11 **Sra. Salas Rodríguez:** Ellos van a armar y van a montar el anteproyecto completo,  
12 segregando las cuatro fincas, los cuatro lotes y van a trabajar el anteproyecto ya  
13 propiamente del Lote 2 y del Lote 3.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Ok. Donde el Lote 2, ya tiene cuatro edificios, el Lote 3, cinco,  
15 edificios.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, sí, señora.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces, lo que quiero ver es ...La lógica sería entonces que  
18 este señor es Magi Cercone, que, por cierto, si no me recuerdo mal, ya diseñó los tres  
19 edificios.

20 **Sra. Salas Rodríguez:** Él ya los tiene.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ya los tiene diseñados. Ya tiene diseñados los tres edificios.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Digamos que esa parte está adelantada, por decirlo de alguna  
23 manera.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Adelantada y pagada. Y pagada, entiendo yo, por el Banco,  
25 todo eso. Lo lógico entonces sería que este señor haga el anteproyecto y haga los planos  
26 del condominio y los tramite, tanto del 2, como del 3.

27 O sea, lo lógico es para que lo hagamos de una vez, no hagamos ahorita el anteproyecto  
28 para después entonces contratar a ver quién nos hace los planos y no tiene mucho sentido,

29 **Sra. Salas Rodríguez:** No. Ya como eso está adelantado, él sería el que seguiría el proceso  
30 con la parte constructiva.

31 Lo que pasa es que por ahora necesitamos avanzar con esto del anteproyecto, porque si  
32 no, no podemos, estamos como decir en un punto muerto, porque necesitamos segregar  
33 los lotes, de hacer el levantamiento como tal topográfico, tramitar el anteproyecto nuevo,  
34 porque esto hay que tramitarlo como proyecto nuevo. No podemos hacer una modificación

1 del condominio porque como usted lo menciona, doña Eloísa, los planos actuales no  
2 funcionan y entonces al tramitarlo eso como anteproyecto, ya después yo puedo venir solo  
3 con el Lote 2 y solo con el Lote 3, a tramitar los planos definitivos.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, por eso digo yo, ¿Por qué no se hace eso de una vez en  
5 esta propuesta? O sea, ¿Por qué no tomamos todo para dejar ya los planos constructivos  
6 listos y poder constituir el condominio? O sea, ¿Por qué llegamos a medio camino y nos  
7 paramos ahí?

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, es que bueno, es que eso fue lo que el INVU nos recomendó en  
9 su momento, que lo mejor era primero tramitar toda la fase de anteproyecto y una vez  
10 tramitada ya el anteproyecto, generar después los diseños finales. Yo entiendo su punto,  
11 de tramitarlo de una vez.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, claro, claro. ¿Usted sabe lo que lleva cada trámite? Lo  
13 hablamos nosotros ya en otros temas, donde ya en los proyectos del BANHVI de una vez  
14 vaya diseño y construcción, tratar de ser en una sola.

15 Yo creo que, si nosotros hacemos esto primero y después venimos a lo otro, vamos a  
16 alargar más el plazo de un proyecto que ya está súper requete atrasado y con una inversión  
17 altísima y donde el BANHVI es el dueño de todo esto. O sea, todo lo que pase aquí en todo,  
18 todo el BANHVI sigue siendo el dueño y nadie más se hace cargo. Yo preferiría que se  
19 arme ya completo y verlo para aprobarlo.

20 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, es que la situación es esta, doña Eloísa: Sí nos urge poder  
21 avanzar en esta parte para ya dejar definido el tema de la división de los cuatro lotes y  
22 poder tramitar el anteproyecto, porque es que hay que tramitarlo de nuevo otra vez, ya con  
23 el anteproyecto aprobado a partir de todas las instituciones, ya es mucho más fácil tramitar  
24 nada más el Lote 2 con los planos y posteriormente el Lote 3 con los planos.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero eso no es tan cierto, porque van a ser unos trámites como  
26 proyectos nuevos. Son proyectos nuevos para efectos.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, pero según lo que nos dijeron a nosotros es: “Una vez que eso  
28 se tramite como anteproyecto, el anteproyecto va a todas las instituciones”.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, hasta donde yo sé, el anteproyecto es un paso y el  
30 diseño y la aprobación de planos constructivos es otro totalmente diferente.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, son diferentes, pero en este momento el trámite de anteproyecto  
32 también va a las instituciones y tiene que ser revisado.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Pues seguro que sí. Que, por cierto, solo condominio hace ante  
2 proyecto, porque ningunos de los otros. Yo no sé lo del anteproyecto, si es obligatorio o se  
3 hace porque se quiere hacer. ¿Cómo es el enredo?

4 **Sra. Salas Rodríguez:** En realidad no es obligatorio, pero en este caso, para poder  
5 nosotros después tramitar solo el Lote 2, digamos que es el que nos urge y en el que hay  
6 que tramitar los tres casos y es el que podemos después tramitar, necesitamos haber  
7 tramitado el anteproyecto de la segregación completa, porque si no, entonces nos van a  
8 decir que ellos ya tenían un trámite de un proyecto completo y que qué pasó con ese resto  
9 de finca. Esa es la situación.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, es que quizás usted no me entiende lo que yo quiero  
11 decir. Yo entiendo que hay que hacer la segregación de los cuatro lotes. ¡Claro que hay  
12 que hacerla! Pero lo que digo es que eso es topografía y no tiene nada que ver con diseño.  
13 ¿De acuerdo? Entonces, okey, los topógrafos que vayan hagan, segreguen y todo el  
14 asunto, pero a nivel de planos constructivos, lo que yo estoy diciendo es que agarremos el  
15 condominio del Lote 2 y el condominio del Lote 3 y tramitémoslo desde ya. Ya está todo.  
16 Ya están los planos constructivos de los tres edificios que faltan. Está construido todo.  
17 Entonces lo que tenemos que hacer son planos, me imagino, para poner todo eso ya en un  
18 plano real y hacer el trámite que corresponda, que no sé cuál es, pero hacerlos con  
19 segregación, con anteproyecto, - Perdón, que no sé cuál es el anteproyecto -, porque ya  
20 está todo hecho.

21 Pero en teoría, habría que hacer unos planos del condominio del Lote 2 y planos del  
22 condominio del Lote 3. Llámese “ante proyecto”, “proyecto”, “diseño”; lo que usted quiera,  
23 pero hacerlo todo de una vez para dejar los planos aprobados y constituir los condominios.  
24 Es más, es que estamos yendo por etapas. ¿Para qué lo vamos a hacer por partes? Mejor  
25 de un solo tiro.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** No podemos. Por eso es que los dividimos, doña Eloísa. Porque si  
27 hubiéramos podido hacerlo de un solo tiro, hubiéramos constituido el condominio entero  
28 como está ahorita.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, no me entiende. Que hagamos las contrataciones que  
30 corresponda, obviamente que tiene que ser separados. Que hoy que nosotros, como Junta  
31 aprobemos todo el paquete de un solo tiro, llámese “segregaciones”, “separaciones”,  
32 “planos del Lote 2”, “planos del Lote 3”. Todo eso en un solo paquete, ¿Por qué nos traen  
33 la mitad, para que después tengamos que ir después a aprobar lo que es planos  
34 constructivos?

1 O sea, Dagoberto hasta ha sido insistente en eso, que hagamos planos y anteproyecto,  
2 hagamos el proyecto. Aquí no vamos a contratar la construcción porque ya está construido,  
3 y después, habrá que contratar la construcción de los tres edificios, que es lo que falta. ¿Me  
4 explico?

5 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, entiendo que usted lo que quiere es, que traigamos el paquete  
6 completo ante la Junta Directiva, no la tramitación, porque sí, la tramitación no la podemos  
7 hacer junta, pero es la aprobación de la solicitud completa.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Y yo ahorita les digo que nosotros podemos aprobar ahora la  
9 segregación de los lotes, que tiene que hacerse; los cuatro, y es un proceso primario.  
10 Yo sé que también el diseñador podría hacer los planos ya sobre esos supuestos lotes y  
11 después ajustarlos de acuerdo al plano catastro que vaya a dar, se podría ir avanzando  
12 también.

13 Pero que, no hagamos anteproyecto cuando tenemos el anteproyecto, que lleva trámites y  
14 un montón de tiempo, nos vengamos después a hacer los planes constructivos, ¿Me  
15 explico? que es hasta ese momento que, con los planes constructivos aprobados, hasta  
16 ese momento, podemos hacer la constitución del condominio.

17 ¿Para qué vamos por pedazos? Es con lo que yo que no estoy de acuerdo.

18 No sé, Dagoberto, qué piensa, porque me gustaría escucharlo.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, doña Eloísa. Es que, bueno, hoy la propuesta era traer  
20 esto para ir resolviendo según lo que hemos estado trabajando en la mesa técnica, entre  
21 Fundación, el mismo INVU, nosotros y MIVAH, que han estado muy interesados también  
22 en el proyecto.

23 Entonces, pues ahora que estamos trayendo hoy esta parte así estructurada de esta  
24 manera, porque así fue como se convino en esa mesa técnica.

25 Sin embargo, si ustedes desean que lo manejemos de una manera ya completa, tendríamos  
26 que volver otra vez a la mesa técnica.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón. En la mesa técnica no sé quiénes están, pero  
28 sinceramente no lo vieron en forma tan integral. Y claro que lo que está diciéndose en esa  
29 mesa técnica hay que hacerlo, pero falta.

30 Veán para la parte de la segregación, la parte topográfica la tenemos que aprobar ya, para  
31 que esto vaya corriendo, que es lo más urgente, este punto a).

32 El b) es un anteproyecto, que yo no entiendo. Si no es un requisito hacer un anteproyecto  
33 cuando ya tenemos hasta planos, deberíamos entrar a planos constructivos del condominio,  
34 ya. En serio.

1 Me gustaría que ... no sé quién está dirigiendo, quiénes están en la mesa. Pero en lugar de  
2 irnos a esa elaboración de anteproyecto, vámonos a planos, ¿Para qué un anteproyecto?  
3 Todo el tiempo que nos va a llevar eso, mejor decirle a este señor: “Haga ya, los planos de  
4 los condominios”.

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es que ya, doña Eloísa, Mariella, tal vez, si no me equivoco, la idea  
6 es generar el anteproyecto, para después sacar el concurso diseño más construcción. ¿Es  
7 así?

8 **Sra. Salas Rodríguez:** No. Ya el diseño está, don Walter. ¿Qué es lo que el INVU nos dice  
9 a nosotros? *El proyecto hay que tramitarlo como nuevo, un proyecto nuevo.*

10 Cuando nosotros tenemos la sesión con el INVU, le decimos: “Bueno, ya nosotros tenemos  
11 los planos consultivos de esta parte”.

12 Y entonces ellos nos dicen: “Sí, el problema es que ustedes ya ingresaron un trámite de  
13 modificación de un condominio completo, entonces hay que echar para atrás ese trámite y  
14 tramitar nuevamente. Nuestra recomendación es que lo tramiten como anteproyecto  
15 primero, y hagan todas esas modificaciones en anteproyecto, para que después con los  
16 diseños que ya tienen, nada más vengan a hacer la Fase Constructiva y tramiten la Fase  
17 Constructiva del Plano 2, que es lo que podemos hacer ahora para construir los tres  
18 edificios. Y el otro plano de la otra finca del Plano 3, que es donde están los que están  
19 ahorita en reserva forestal, eso nos esperamos hasta que la Municipalidad haga la  
20 modificación en el Plan Regulador”.

21 Entonces, eso fue lo que el INVU, a nosotros nos dijo.

22 En un principio, la propuesta era, como decía, “Tramitemos de una vez los planos”. Pero es  
23 que ellos dijeron que “eso no podía ser posible porque ya había un antecedente de un  
24 proyecto completo”, y entonces ellos iban a decir: ¿“Y qué pasó con los edificios que están  
25 arriba? ¿Dónde están? ¿Desaparecieron?”

26 ¡No, no han desaparecido!

27 Entonces ellos necesitan tener la noción de la totalidad, y entonces por eso hay que tramitar  
28 el anteproyecto completo y decir: “Esto va a ser una urbanización, con cuatro lotes  
29 completos que se van a tramitar de esta manera”. Y eso fue lo que a nosotros nos dijo el  
30 INVU, que esa era la única forma que es, digamos, la institución en donde se nos ha pegado  
31 este trámite.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero Dios mío, el anteproyecto lo que va a mostrar son cuatro  
33 lotes, de los cuales dos son condominios. Uno a futuro, porque no vamos a poder hacer  
34 nada en el tres, creo, en el de el que tiene cuatro edificios. El de la derecha, el Lote 3.



1 Vamos a tener que hacer de todo, menos no lo vamos a poder hacer en los planos, porque  
2 todavía necesitamos que la Municipalidad haga el cambio de suelos en la zona. ¡Qué  
3 lástima! Claro, hasta modificación del Plan Regulador, que también me gustaría usted me  
4 dijera para cuando lo tienen planeado, porque si no el BANHVI va a seguir siendo, o sea,  
5 sigue siendo dueño de todo eso y haciéndose cargo de todo. Lo que podemos tramitar es  
6 el Lote 2, hay que hacer los planos constructivos del Lote 2.

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto. Así es. Sí señora.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta es ¿Por qué no podemos hacer los planos  
9 constructivos del Lote 2, sin hacer un anteproyecto en el Lote 2? Porque estamos hablando  
10 de anteproyecto del Lote 2 y el anteproyecto del Lote 3, ¿Verdad?

11 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, el anteproyecto hay que tramitarlo con toda la finca, porque el  
12 INVU nos dijo que ya ellos tenían un antecedente de un trámite con toda la finca.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero entonces, ¿el anteproyecto que usted me dice *tramitar*,  
14 ¿De qué va a constar? ¿Qué es?

15 **Sra. Salas Rodríguez:** El desarrollo de toda la finca segregada en cuatro lotes.

16 En donde en el Lote 2 ya hay cinco edificios construidos con todas las obras construidas, y  
17 en el Lote 3 también todas las obras construidas. Hay que definirlo de una vez en el  
18 anteproyecto.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Qué extraño, si dicen que hay que echar para atrás  
20 absolutamente todo, es como que uno tuviera la finca en el Lote 2, nada más y ya está. No  
21 sé, no entiendo por qué están pidiendo anteproyecto de todo, si no podemos tramitar, ni  
22 siquiera, el condominio del Lote 3. Sinceramente no entiendo.

23 Pero sinceramente lo que creo que ese anteproyecto es un montón de plata para después  
24 pagar un proyecto que se basa en el anteproyecto. Casi me parece que no sé, no lo veo.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Y sí, le digo doña Eloísa. Fueron bastante complejas las sesiones  
26 de trabajo. Tuvimos bastantes sesiones, porque sí, había ... Y, al final esa fue la luz que se  
27 que se vio. Tramitarlo como anteproyecto y segregarlo de esta manera.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Y a futuro, segregar los Lotes 1 y el Lote 3 y el Lote 4.

29 O sea, la segregación... Es que, lo que yo no entiendo... Bueno, pero mejor no voy a seguir  
30 porque yo no comprendo la propuesta y ustedes me dicen que solo así se puede hacer,  
31 entonces ya no puedo hacer nada.

32 **Director Presidente:** Adelante, Mauricio y don Dagoberto.

33 **Sr. González Zumbado:** Okey, varias consultas. Primero, yo no sé si con ese dibujo estoy  
34 desubicado o no. Me queda la duda de si hay acceso a calle pública en el Lote 3 y el Lote

- 1 4. Porque si el Lote 2, lo convertimos en un condominio como está diseñado, o como se ve  
2 por lo menos en el dibujo, me parece que esos dos lotes quedarían como enclaustrados.  
3 No estoy seguro, no sé si estoy perdido con el diseño, porque el Lote 3, tiene como una tira  
4 casi hasta la entrada, pero no tiene acceso directo.  
5 Si el Lote 2, se convierte en un condominio individual, me parece que quedarían esos lotes  
6 encerrados. No sé. Primera duda.
- 7 **Sra. Salas Rodríguez:** Le digo de una vez: La calle pública viene por aquí. Lo que pasa es  
8 que posiblemente es la sobreposición en la fotografía aérea lo que no está ayudando  
9 mucho, porque la calle pública viene por aquí y vea que aquí hay como un quiebrecito. Ellos  
10 tendrían, enfrentarían calle pública en este sector de aquí.
- 11 **Sr. González Zumbado:** Okey. Por eso más bien se hizo esa tira, ahí de acceso.
- 12 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto. Porque entonces la calle del condominio viene por aquí,  
13 viene por aquí y se uniría aquí a esta sección de calle pública, igual la de la del Lote 2.
- 14 **Sr. González Zumbado:** Y el Lote 4 ¿tendría acceso por dónde? ¿por dónde sería la parte  
15 de la planta de tratamiento?
- 16 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto. Hay que unificarlo. Hay que unificarlo y hacerlo una sola  
17 propiedad: Lote 1, con el de la planta y tiene acceso aquí, porque la calle pública llega como  
18 hasta este punto.
- 19 **Sr. González Zumbado:** Okey. Ahora, mi segunda pregunta es sobre el tema de la planta  
20 de tratamiento.  
21 ¿La planta de tratamiento, está construida ya al hacer lotes segregados y hacer tres  
22 condominios diferentes, y no va a haber ningún problema para que los tres condominios  
23 que estamos generando, tengan acceso a esa planta de tratamiento? ¿O hay alguna  
24 limitante en ese sentido?
- 25 **Sra. Salas Rodríguez:** No, porque ya está construida, ya todas las tuberías existen en sitio  
26 y las servidumbres constituidas. Inclusive, ya la planta fue recibida por la Municipalidad y  
27 está operando.
- 28 **Sr. González Zumbado:** Sí, lo raro es que son condominios, y son condominios diferentes.  
29 Entonces no sé, hasta donde sé de normativa, si hacemos un condominio, el tema de la  
30 planta de tratamiento tendría que ser administrado por el propio condominio. Aquí estamos  
31 hablando de tres. En ese caso, no pasa eso.
- 32 **Sra. Salas Rodríguez:** No, porque la planta Mauricio. No, es que la planta... No sí, no  
33 necesariamente. Esta planta de tratamiento no fue construida solo para el condominio, sino  
34 que atiende toda la urbanización.

1 Entonces, es una planta que recibe las aguas residuales de los condominios, que ahora  
2 van a ser dos, y de toda esta urbanización.

3 **Sr. González Zumbado:** Y si eventualmente se desarrollara el Lote 1, ¿entonces también  
4 tendría acceso a esa misma planta de tratamiento?

5 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, habría que ver si da la capacidad y si se podría, pero sí,  
6 eventualmente también podría conectarse ahí.

7 **Sr. González Zumbado:** Okey. Y la tercera. Bueno, yo en realidad tal vez no he estado  
8 presente en las diferentes sesiones en las que se ha discutido sobre el tema de este  
9 proyecto.

10 En algún momento estuve en una sesión y todo esto que ha sucedido con este proyecto,  
11 digamos que ¿Por qué razón? O sea, ¿De quién es la responsabilidad de que hayan venido  
12 sucediendo todas estas cosas? ¿O fue que se cambiaron reglas del proceso, digamos, en  
13 el camino, por parte de la Municipalidad o por parte de un tercero que haya generado que  
14 tengamos que tomar todas estas decisiones?

15 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey. Vamos a ver. Esta es la finca. Existe un Plan Regulador en  
16 el cantón de la Unión que dice que por aquí viene una línea, así como una curva que parte  
17 como en dos la finca, justamente aquí en la parte más hermosa, y dice que todo lo que está  
18 de esta línea hacia la derecha es zona de protección forestal.

19 Cuando se tramitó este proyecto, hay un uso de suelo, que es parte de los requisitos,  
20 previos al trámite de la APC, donde el uso de suelo decía: “Efectivamente de aquí para allá,  
21 es zona de protección forestal”.

22 Pero, el Concejo Municipal, toma un acuerdo y dentro del Plan Regulador, hay una  
23 excepción que dice que: “Cuando ya la finca está intervenida, - que en este caso estaba  
24 intervenida porque ya estaba precarizada y la gente vivía aquí -. se permite extender la  
25 trama 200 metros, 300 metros, una cierta cantidad”.

26 Entonces, eso permitió que entonces se pudiera gestionar el proyecto. Y el proyecto se  
27 tramitó ante la APC, fue a la Municipalidad, la Municipalidad dio el permiso de construcción  
28 y se desarrolló el proyecto con esa situación.

29 Cuando nosotros vamos a tramitar la modificación de este condominio, porque este  
30 condominio se ve modificado a la hora de cambiar el diseño de estas tres torres para  
31 albergar a familias de núcleo numeroso, hay que volver a hacer el trámite otra vez ante la  
32 APC, y es entonces en donde va a todas las instituciones.

33 Entonces, cuando llega al INVU, el INVU viene y dice: “Señores Municipalidad, ustedes no  
34 pueden hacer eso que hicieron.

1 A pesar de que el Concejo haya tomado un acuerdo, el Plan Regulador, es el Plan  
2 Regulador y no se puede modificar de esa manera. Entonces es donde, caemos en esta  
3 situación, ya nosotros con el proyecto construido, con un montón de gestiones realizadas,  
4 ya el AyA, Bomberos, como les digo, todo el resto de las instituciones revisando y avalando,  
5 y nosotros viniendo con esta modificación de estos tres edificios. Entonces eso ha hecho  
6 que nosotros no podamos construir esos tres edificios.

7 ¿Por qué? Porque la finca es una sola, y a pesar de que los tres edificios físicamente no  
8 están en esa zona de restricción, el INVU dice: "Esa restricción afecta a toda la finca".

9 Y, es entonces donde no se nos ha permitido el desarrollo de esos tres edificios. A partir de  
10 eso entonces, es que se decide segregar para que entonces este Lote 2, quede dentro de  
11 eso y podamos construir los tres edificios, quede dentro de la zona permitida para construir.

12 **Sr. González Zumbado:** ¿Y el Lote 3, queda totalmente fuera de la zona?

13 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, y la Municipalidad está anuente. Ellos dicen: "Nosotros  
14 sabemos". Y, están haciendo una modificación al Plan Regulador para cambiar esa zona.

15 **Sr. González Zumbado:** O sea, si eso no sucede, esos edificios no se podrían habitar. ¡Así  
16 de simple es!

17 **Sra. Salas Rodríguez:** Los edificios están habitados ahorita; las familias viven ahí en  
18 comodato.

19 **Sr. González Zumbado:** Sí, pero me refiero que no podría legalizarse la propiedad de esas  
20 soluciones, si la Municipalidad no modifica, en cuyo caso, digamos, los recursos que se han  
21 invertido se perderían.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Mj.

23 **Sr. González Zumbado:** Okey. No, eso era lo que quería tener claro.

24 **Director Presidente:** Gracias.

25 Dagoberto, adelante para continuar.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, don Marlon. Vean: este caso efectivamente es muy complejo,  
27 y la única forma de encontrarle una solución es fraccionar el problema. Hubo tres momentos  
28 en el desarrollo de este proyecto. Recordemos que esto era un terreno del BANHVI y es un  
29 proyecto que inició ... Mariella, ¿usted lo recuerda? Aproximadamente.

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, en 2011 se aprobó la modificación.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Imagínense. Y tuvimos tres o cuatro elementos que son que son  
32 críticos y que no se pueden resolver, aunque queramos, aunque en una finca en verde  
33 podamos hacerlo todo integral, lo cual yo comparto con doña Eloísa, que nos han hecho  
34 muy compleja la solución.

- 
- 1 - Uno de los primeros problemas que teníamos que resolver era el de la planta de  
2 tratamiento; justamente porque sin la planta, pues no podemos seguir con todo lo demás  
3 del proyecto. Es como cuando no hay agua, no hay agua, no hay proyecto, no hay  
4 tratamiento de aguas residuales, no hay proyecto. Eso finalmente se resolvió, como ya digo,  
5 Mariella: "Fue recibida". No fue sencillo, pero bueno, se resolvió.
- 6 - Otro problema que teníamos era el tema del agua potable. Con lo del agua potable,  
7 Mariella, - usted me corrige -, pero también tuvimos, dentro de todas las gestiones que  
8 hacer, tuvimos que firmar un famoso convenio a 99 años. ¿Es así, Mariela?
- 9 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señor, así es. Y parte de eso también fue el tanque ese, que se  
10 tuvo que construir ahí en el terreno.
- 11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Exacto. ¡Así es!
- 12 - Tercer gran problema: teníamos una situación con el uso de suelo, por una aprobación  
13 que dio el Concejo Municipal en su momento, después que ya no era.
- 14 - Cuarto problema: el tema del Plan Regulador por las zonas, por la naturaleza que tiene  
15 cada una de las zonas.
- 16 - Después tuvimos en el camino, una serie de dificultades con Salud, con Acueductos y  
17 Alcantarillados y con Bomberos, con lo que ya estaba construido.
- 18 Y hubo que hacer también, todo un plan remedial para resolver esos temas, porque resulta  
19 que los planos de este proyecto se elaboraron en un momento, donde la normativa permitía  
20 tramitarlos con una famosa declaración jurada del profesional responsable y que, pues,  
21 podía y tenía la competencia, tenían la competencia las instituciones de hacer una  
22 verificación posterior, para ir a ver que lo que se dijo en la declaración jurada se estaba  
23 haciendo.
- 24 Bueno, nos encontramos y nos topamos con observaciones de Bomberos, Acueductos y  
25 Alcantarillados, Salud, me parece. ¿Cierto, Mariana? Y bueno, al final todo se corrigió.
- 26 Nos quedamos con la situación del Plan Regulador, con la situación del uso del suelo y con  
27 la naturaleza jurídica del lote donde están cinco de los edificios que albergan a 120  
28 personas, me parece, viviendas que están ocupadas no hace un año, estas casas están  
29 ocupadas hace cinco, seis o siete años, están en comodato y ahí están, y la entidad sigue  
30 dando el soporte, el mantenimiento, el acompañamiento y demás.
- 31 Entonces, a lo que voy es que el problema tuvimos que fraccionarlo en partes para  
32 atenderlas.
- 33 Se han creado múltiples comisiones de muchas instituciones, hasta en la última debo  
34 reconocer que hemos logrado un mayor avance, porque hemos tenido una participación

1 directa de uno de los funcionarios del Ministerio de Vivienda que nos ha ayudado mucho,  
2 el viceministro José David, y logramos, después de muchas negociaciones, después de  
3 muchas reuniones, que el INVU nos señalara que este es el único camino a seguir.  
4 Entonces, no es que nosotros digamos que no se puede hacer más, o que nosotros  
5 pensemos que no se puede hacer más.

6 El planteamiento que está haciendo doña Eloísa es totalmente válido, me parece que es  
7 lógico, es razonable, pero eso es lo que nosotros creemos, y aquí dependemos de las otras  
8 instituciones.

9 No es algo que el Banco puede resolver, ni podemos ir a ponerle un arma en la frente a los  
10 funcionarios de otras instituciones para que resuelvan como nosotros creemos que es lo  
11 mejor.

12 Y eso nos pasa, no en este caso, nos pasa en todos.

13 Entonces, es la vía que encontramos, aunque quisiéramos ir de una vez a los planos  
14 constructivos, hay muchas cosas que en el camino que tenemos que resolver y que no  
15 quisiéramos generar una falsa expectativa e invertir en recursos adicionales, sin antes  
16 haber ido quemando etapas como las que hemos ido quemando hasta la fecha.

17 Entonces, yo puedo entender y comparto que la solución ideal, la solución ideal en el papel,  
18 en el escritorio, es esa, pero no es algo que sea factible en este momento, porque las  
19 acciones no dependen del Banco, únicamente.

20 Entonces, o nos quedamos esperando a que nos den la posibilidad de la solución total, o  
21 empezamos a ir resolviendo por partes.

22 Lo del Plan Regulador, es imposible para nosotros, doña Eloísa. Es imposible para  
23 nosotros, decir cuándo va a estar el Plan Regulador. ¡No depende del Banco! ¡No depende  
24 de nosotros!

25 Entonces: O nos quedamos esperando eso, o vamos resolviendo parte del problema del  
26 proyecto.

27 Hoy tenemos dos urgencias:

28 - La primera es, ver cómo formalizamos, cómo logramos formalizar lo de las viviendas y los  
29 edificios que ya están ocupados.

30 - Pero, además tenemos la urgencia de reubicar a 36 familias que no lograron ser atendidas  
31 en los tres edificios que no se construyeron.

32 Así que yo lo que sugiero por ahora, si es factible y si así lo considera la Junta: Aprobemos  
33 esto y perfectamente, podemos en una sesión siguiente, hacer un repaso completo de todos  
34 los antecedentes, de toda la planificación, de toda la estrategia; porque incluso la entidad

1 autorizada y nuestro equipo técnico trabajaron en un cronograma detallado que les requerí  
2 justamente para poderle dar seguimiento al tema.

3 A mí me parece que podemos avanzar y dar pasos para ir resolviendo esto. Hoy es muy  
4 fácil decir: “Yo lo hubiera hecho así hace 11 o 15 años”.

5 Bueno, ya no se hizo y ahora tenemos que resolverlo.

6 Y esa es la posición y esa es la línea, y es lo que le he pedido al equipo, es lo que le he  
7 pedido a los funcionarios del MIVAH que nos han acompañado y las otras instituciones que  
8 han estado en esto.

9 Hay otros temas extra - instituciones que nos han afectado y que hay que decirlos:

10 El profesional responsable que en su momento llevó y dirigió todo esto, no nos dio la  
11 respuesta que esperábamos en su momento y nos atrasó. Pero bueno, ya estamos en un  
12 camino donde por lo menos la ruta técnica existe, la solución técnica existe. Yo creo que  
13 debemos dejar que nuestros Equipos Técnicos, avancen en la línea que vemos factible con  
14 las instituciones que finalmente nos van a aprobar, e ir quemando etapas, avanzando en  
15 esto, en estas actividades, para ver si al final logramos resolver toda la problemática.

16 Y termino con esto. Este es un ejemplo claro de las cosas que por A o por B se quedaban  
17 por ahí en algún escritorio, guardados sin gestionar.

18 Bueno ya. Llegó un equipo que sí quiere resolver, y Mariella y ellos han estado tratando de  
19 resolver. Esa es mi apreciación.

20 Creo que es lo mejor, es lo más conveniente, lo más efectivo. Aunque no nos resuelva todo,  
21 por lo menos debe resolvernos una parte. Y creo que tenemos que plantearnos eso, para  
22 salir de otro de los proyectos que forman parte de ese *portafolio de clavos mal gestionados,*  
23 *mal administrados, mal dirigidos, mal gerenciados.* Y esto, ¡Ya no es culpa de nadie!

24 Ahora nos toca a los que estamos tratando de buscarle una salida.

25 Entonces, yo sugeriría con todo respeto que, si podemos avanzar en lo que hoy se plantea  
26 y por supuesto asumiendo el compromiso Walter, Mariella, José de traer una fotografía  
27 luego integral, completa y darle mucho seguimiento al avance del caso.

28 **Director Presidente:** Muchas gracias.

29 Doña Eloísa y don Mauricio. Un poquito más cortos, porque la idea era llevar con tiempo  
30 los temas y era estudiar la agenda, para ir un poquito más acelerados, pero adelante.

31 **Directora Ulbarri Pernús:** No. Voy rápido porque yo creo que nada más me han  
32 malinterpretado o yo no me he dado a entender. Pero en todo caso Dagoberto, ya entendí  
33 que el anteproyecto hay que hacerlo completo. Pero podemos llevar este anteproyecto y  
34 contratar el diseño de los planos. Es lo que yo digo, ese va a ser el anteproyecto si le

1 contratamos a la misma persona ante proyecto y diseño de planos, que podemos hacerlo  
2 en una segunda etapa ahorita, pero rápido.

3 ¿Por qué? Porque cuando te tocan hacer las dos cosas: Ante proyecto y el proyecto, más  
4 un proyecto que ya se sabe todo, porque está construido y se tiene, lo que tienes que hacer  
5 es una integralidad entre todo esto y hacer una división entre condominios, etcétera,  
6 etcétera.

7 Entonces que llamemos a esa empresa y que nos haga una oferta de proyectos, si es que  
8 se puede, para que lo contratemos muy rápido y se pegue con este proceso, para no hacer  
9 un paso y después de que está el anteproyecto completo y tramitado, hasta ese momento  
10 vamos a hacer la contratación de los planos. ¿Me doy a entender?

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señora. Perfectamente. Lo entiendo perfectamente, pero vean: Ese  
12 fue nuestro planteamiento original.

13 El tema es que, ocupamos que las instituciones que finalmente nos van a recibir esto y nos  
14 van a aprobar, nos digan: “Okey con el anteproyecto”, para saber que lo que sigue va a  
15 estar bien. Porque la experiencia nos dice que cuando las instituciones simplemente se  
16 cruzan de brazo y dicen: “Okey, yo lo veo cuando lleguen al APC”. Y resulta que ese “Lo  
17 veo cuando llega al APC”, nos hacen mil observaciones, nos hacen mil observaciones como  
18 nos pasó en este caso: Aprobaron los planos, aprobaron todo, dieron el permiso y después  
19 de que estamos en medio proceso, todo el mundo dice: “Yo no dije que la declaración”, que  
20 “vamos a ir a verlo”, que “ahora cámbielo”.

21 Entonces, imagínense lo que sería ir de una vez, contratar los planos, pagar los planos y  
22 que después cuando lleguen nos digan: “No, no era esa la vía”.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** No me estás entendiendo.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Entonces, parte del esfuerzo institucional es: “Aválenme el  
25 anteproyecto para garantizarme que lo que finalmente llevemos a planos constructivos está  
26 bien y ustedes me lo van a aceptar”.

27 No es fácil, o sea, esto de verdad que hay que sentarse, hay que estar en la mesa y a veces  
28 queremos hacerlo de una forma, pero no depende de nosotros. Y esa es la parte que yo  
29 también quisiera que me comprendan. No es que el Banco no quiere, no es que yo no ... Yo  
30 creo en eso doña Eloísa, yo creo 100% de eso.

31 Si de mí dependiera, si dependiera solo de nosotros, así lo hacemos, pero tenemos que  
32 llevar y cargar con los criterios, las posiciones de otras instituciones y hasta hay que saber  
33 llevarlo, hay que saber llevarlo, porque lo más fácil para una institución es apegarse a la  
34 letra, apegarse a la normativa, apegarse a los reglamentos, tenerles miedo a los entes de



1 supervisión y control y no tomar la decisión. Y dejar que las cosas sigan ahí botadas como  
2 estaban.

3 Entonces yo sugiero:

4 Presentemos el anteproyecto, que nos digan: "Okey". Aún más, el INVU se comprometió a  
5 hacer una revisión previa para decirnos: "Van bien muchachos". Okey, entonces seguimos  
6 y yo coincido con usted, vamos a caminar en paralelo en todo lo factible y vamos a traer  
7 informes a la Junta Directiva, para que puedan ustedes ir midiendo el avance y nosotros  
8 recibiendo toda la retroalimentación del caso.

9 Doña Eloísa, yo estoy de acuerdo con usted, aún más, hasta la invito a la siguiente sesión  
10 técnica, usted siempre nos apoya y nos acompaña.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Con mucho gusto voy.

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y así lo vemos. Por favor, Mariella, tome nota para que doña Eloísa  
13 nos acompañe en la siguiente sesión de trabajo.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, me quiere meter "en la boca del lobo"; pero no le temo; ahí  
15 voy.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** No importa. Ahí, entre todos los sacamos.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo nada más y ya no intervengo más. Yo estoy de acuerdo,  
18 digamos, con este planteamiento. Vámonos con el anteproyecto, perfecto.

19 Pero lo que yo digo es que después, entre terminar el anteproyecto y contratar el proyecto,  
20 no pasen meses, que eso es lo que nos pasa, sino que estemos listos para tenerlo ya listo  
21 y contratado. ¿Aprobaron el anteproyecto?, sigue inmediatamente el proyecto. Eso es lo  
22 que yo digo, ya tenemos la empresa y todo contratada.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Estoy totalmente de acuerdo.

24 **Director Presidente:** Don Mauricio.

25 **Sr. González Zumbado:** Voy rápido: Dada la recurrencia que tenemos en situaciones de  
26 este tipo, donde instituciones toman decisiones, nos aprueban procesos y el Banco invierte  
27 los recursos y luego todo el mundo o se quita, o nos echamos para atrás, o hablamos de  
28 modificaciones normativas, etcétera. Yo no sé, si administrativamente o legalmente, el  
29 Banco ha valorado la posibilidad de mandar estos temas a consulta a la Procuraduría  
30 General de la República.

31 O sea, hay una serie de actos administrativos que se toman por parte de instituciones  
32 públicas que nos terminan afectando. Y finalmente el Fondo de Subsidio para Vivienda, es  
33 quien paga "los platos rotos", cada vez que hay que hacer una modificación a una planta  
34 de tratamiento, a una calle, en este caso a un proceso de condominios, por errores de otras

1 instituciones, el Banco termina aportando los recursos, porque finalmente somos los que  
2 tenemos que cumplir con el objetivo final.

3 Yo no sé si la Administración del Banco, ha valorado la posibilidad de que, para la  
4 autorización, aprobación o no sé, de los actos administrativos que se toman por parte de  
5 esas instituciones, será factible recurrir a la Procuraduría, para que de alguna manera exija  
6 que esas instituciones, por los actos que, o por las decisiones que tomaron, tengan que  
7 aceptar los términos en que fueron originalmente aprobados los proyectos.

8 No sé, solo quería dejar planteado ese tema porque me parece que es un tema que es  
9 recurrente, es delicado y nos está costando muchos recursos.

10 **Director Presidente:** Perfecto.

11 **Sra. Hidalgo Cortés:** Bueno, yo creo que eso es una discusión que podemos ver en una  
12 de esas sesiones de valoración de temas estratégicos. Yo, sinceramente, y es mi  
13 percepción como Gerente; creo que ese no es el camino, creo que no es el camino, pero  
14 no lo descarto.

15 Me parece que es una observación, podemos discutirla, Mauricio, creo que es una mesa  
16 de trabajo donde tenemos que estar todos. Incluso la asesoría de la Auditoría Interna sería  
17 valiosa, pero es algo de muy largo plazo, y hoy en el punto en que estamos, no lograríamos  
18 nada, la verdad.

19 **Director Presidente:** Listo, muchas gracias. Perfecto.

20 Entonces someto a votación esta recomendación.

21 ¿Don Marcos?

22 **Director Carazo Campos:** Sí, vean, yo lo voy a aprobar en firme. Lo que sí le voy a pedir  
23 a la Gerencia y a la Administración es que, ojalá que cuando hagamos el anteproyecto y se  
24 vaya a sacar a construcción, estemos claros, que se revise bien el anteproyecto y todo,  
25 porque ya hemos tenido problemas con diseños que hacen y después cuando contratamos  
26 la construcción, empiezan los problemas.

27 Entonces, yo sí les pediría que por favor revisemos bien lo que se va a hacer, revisemos  
28 que cumplan, revisemos, o sea, que estemos claros de lo que vayamos a construir para no  
29 tener problemas más adelante, que ya los hemos tenido.

30 Entonces para que después no tengamos que decir: "Es que quien diseñó lo hizo mal". Pero  
31 nosotros lo contratamos, nosotros revisamos, nosotros lo aprobamos.

32 Entonces, yo sí quisiera pedirles vehementemente que, por favor, esos anteproyectos los  
33 revisemos y estemos claros de lo que vamos a contratar. Yo lo apruebo en firme.

34 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias, don Marco.

- 1 **Director Presidente:** doña Lina.
- 2 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 3 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 4 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo lo voy a aprobar en firme también, y quiero pedir que nos  
6 presenten este proyecto cada dos meses, cada tres meses máximos, para ir viendo los  
7 avances que se vayan teniendo del mismo. Quiero que quede dentro del acuerdo, por favor,  
8 para que nos presenten sus avances.
- 9 **Director Presidente:** Sí, claro que sí, don David, para que tome nota.
- 10 Gracias. Listo, continuamos con el punto 4.
- 11 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
12 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]
- 13 \*\*\*\*\*
- 14
- 15 **4° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto de Bono Colectivo Juanito**
- 16 **Mora II**
- 17
- 18 **Sr. Muñoz Caravaca:** José Carlos, tal vez ahí que haga una introducción.
- 19 **Sr. Olmos Cruz:** Bueno, este proyecto era con Wilber y Mariella, sin embargo, Wilber está  
20 en gira hoy. Anda en Limón. Entonces no nos va a poder acompañar. Para excusarlo, nada  
21 más – como ingeniero a cargo –, pero Mariela nos va a ayudar con la presentación.
- 22 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, gracias. Este es un bono colectivo que ya está en proceso de  
23 cierre y que, dentro del proceso de cierre, nosotros empezamos a analizar los costos y  
24 vemos que se autorizaron unos financiamientos adicionales, en donde no se hicieron los  
25 ajustes correspondientes a los gastos administrativos de la entidad autorizada.
- 26 Recordemos que los bonos colectivos, del monto total aprobado, el 5% se le reconoce a la  
27 entidad autorizada por gastos administrativos. Entonces, básicamente ese es un  
28 financiamiento adicional para reconocer esos montos.
- 29 Esto tiene un 100% de avance constructivo.
- 30 Fundación Costa Rica - Canadá es la entidad autorizada, y lo que se hizo fue construir un  
31 centro de cuidado diurno infantil. Ese fue el desarrollo del bono colectivo.
- 32 Se aprobó en el año 2019.
- 33 Ha habido financiamientos adicionales hasta por 152 millones.

1 No sé si todos los miembros de Junta conocen la historia, pero aquí había una tubería del  
2 AyA que cruzaba por debajo del edificio, que no estaba inventariada, que nadie la conocía,  
3 ni el mismo AyA sabía que esa tubería existía, que se tuvo que reubicar, porque  
4 evidentemente no podíamos tenerla ahí bajo, y resulta que era una de las más importantes  
5 que daba agua todo a el sector ahí de Juanito Mora, de Barranca, y por eso también ha  
6 habido tantos financiamientos adicionales.

7 Finalmente, ya todo eso se subsanó: El tema de la tubería, la conexión, la interconexión de  
8 todo eso. Y el edificio evidentemente está construido hace varios años.

9 Según los ajustes que logramos revisar, después de todos esos financiamientos  
10 adicionales, a la entidad autorizada le corresponden ₡32.684.000 (treinta y dos millones  
11 seiscientos ochenta y cuatro mil colones) aproximadamente de gastos administrativos que  
12 corresponden a ese 5%.

13 A la fecha se le han pagado solo ₡18.665.000 (dieciocho millones seiscientos sesenta y  
14 cinco mil colones). Hay una diferencia de 14 millones aproximadamente. Nosotros tenemos  
15 un monto, ahí por girar todavía de 11 millones, que podría hacerse esa reasignación, pero  
16 hay un saldo que quedaría al descubierto. Esos son los ₡4.212.853,11 (cuatro millones  
17 doscientos doce mil ochocientos cincuenta y tres colones, con once céntimos) que estamos  
18 trayendo el día de hoy a solicitud.

19 Básicamente eso fue lo que les acabo de explicar. Hay un monto pendiente por facturar  
20 más el IVA.

21 Esa diferencia ₡4.212.853,11 (cuatro millones doscientos doce mil ochocientos cincuenta  
22 y tres, con once céntimos) es lo que habría que reconocerles como financiamiento adicional.

23 Estas son algunas de las fotografías de los inmuebles. Esto también fue ya recibido por la  
24 Municipalidad y prácticamente, como les digo: Nosotros estamos en el proceso ya de cierre  
25 del proyecto.

26 Esto que ven aquí en Amarillo fue parte de la reubicación de la tubería que se hizo y un  
27 poco de imágenes ilustrativas, para que vean cómo finalmente quedó el Centro de Cuido  
28 Diurno.

29 Eso es, don Marlon. Gracias.

30 **Director Carazo Campos:** Me dijo Marlon que le ayudara un segundito, nada más.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Ah bueno, don Marcos. Entonces, adelante.

32 **Director Carazo Campos:** No se preocupe, Mariella. No sé si alguien tiene alguna consulta.  
33 Si no lo sometemos a votación.

34 Yo lo apruebo en firme.

- 1 ¿Doña Lina?
- 2 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, nada más una intervención, una consulta: Mariella, Juanito
- 3 Mora, ¿Es bono comunal?
- 4 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señora.
- 5 **Sra. Masís Calderón:** Ajá, okey. Ahí, nada más. En cuanto al tema de financiación, ¿No se
- 6 está superando el 50%, ni nada de eso?
- 7 **Sra. Salas Rodríguez:** Estos son gastos administrativos de la entidad, entonces no implica,
- 8 no es sobre la oferta, entonces no tiene nada que ver con ese 50%.
- 9 **Sra. Masís Calderón:** Okey, perfecto. Gracias.
- 10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 11 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
- 13 **Director Carazo Campos:** Listo, seguimos con el siguiente punto.
- 14 **Sr. López Pacheco:** Perdón, don Marcos, tal vez cuando se incorpore de nuevo don
- 15 Marlon, se le consulta si está de acuerdo en la firmeza, porque hasta ahorita tenemos solo
- 16 cuatro votos.
- 17 **Director Carazo Campos:** ¿Don Marlon?
- 18 **Director Presidente:** Aprobado en firme. Sí señor.
- 19 **Director Carazo Campos:** Sí, es que don Marlon lo que me dijo fue que iba a estar ahí
- 20 escuchando y votando, pero por ahorita, le ayudara nada más a guiar la sesión.
- 21 **Sr. López Pacheco:** Perfecto.
- 22 **Director Presidente:** Gracias.
- 23 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 24 **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta]
- 25 \*\*\*\*\*
- 26
- 27 **5° Solicitud de ampliación al plazo del proyecto Esparzol**
- 28
- 29 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, este punto también lo voy a exponer yo, es la ampliación de
- 30 plazo en la maduración del proyecto Esparzol, que queda en Esparza, Puntarenas.
- 31 Esta maduración la está desarrollando la entidad autorizada Fundación Costa Rica -
- 32 Canadá.
- 33 Como pueden ver ahí. Ese es básicamente, el levantamiento que se ha ido generando a
- 34 nivel topográfico de todas las fincas.

---

1 En color morado son las 24 fincas que están a nombre del Banco. Aquí se aprobó un  
2 financiamiento total de 275 millones, aproximadamente para la maduración.  
3 Llevamos un avance del 24% en esa maduración y la vigencia del contrato se vence ahora  
4 el 24 de abril del próximo año.  
5 La presente es una solicitud de ampliación de plazo, por cuanto ya una vez que se tuvieron  
6 algunas gestiones avanzadas, inclusive les comento que el día de ayer asistí a la  
7 Municipalidad de Esparza a una reunión, pudimos determinar algunas líneas de trabajo y  
8 vimos que el plazo que originalmente se había planteado, hay que extenderlo.  
9 Entonces eso es lo que voy a venirles a preguntar.  
10 A la fecha, ya dentro de ese 24% que les decía que hay de avance, estos son algunos de  
11 los entregables: Se hizo todo un levantamiento y consultas a nivel de las instituciones sobre  
12 las vías de acceso, donde 23 de las 24 fincas tienen acceso mediante servidumbre agrícola.  
13 Eso quiere decir que esta servidumbre agrícola forma parte de la finca madre, y que hay  
14 que ver cómo se piensa y se traspasa esto ya y se formaliza a vía pública, a calle pública.  
15 En la reunión que tuvimos ayer, se acordó y el alcalde se llevó el compromiso de que iban  
16 a declarar de interés público el que esa servidumbre agrícola, que de por sí ya es calle y  
17 así lo tiene ya definido el resto de la gente y de las propiedades, no solo de las de del  
18 Banco, sino todas las demás.  
19 Y la Municipalidad dijo que iban a tomar ese acuerdo. Nosotros entonces les dijimos que  
20 con ese acuerdo y con el levantamiento topográfico, que eso es parte de las acciones que  
21 hay que realizar aquí y por eso es que hay que ampliar un poco el plazo de toda esa  
22 servidumbre agrícola, íbamos a darle el derecho de vía correspondiente, que son 14 metros  
23 y la vamos a traspasar y a donar de una vez a la Municipalidad, para que ya quede  
24 consignada como calle pública.  
25 Entonces eso fue uno de los acuerdos de la reunión de ayer. Entonces muy próximamente  
26 vendremos con esa solicitud de donación ante la Junta Directiva, para que efectivamente  
27 ya toda esa franja quede como calle pública y eso entonces nos permita a nosotros avanzar  
28 en otros procesos con respecto a los temas de catastro y demás de los planos.  
29 Este tema que tenemos ahorita es que esa zona actualmente está definida en el Plan  
30 Regulador y la zonificación como una zona agrícola, entonces no permite segregaciones  
31 que no sean menores a 5.000 metros y permite solo una vivienda por esa segregación.  
32 Entonces, evidentemente con esta estructura no podríamos desarrollar el proyecto como lo  
33 tenemos planteado.

1 Entonces eso también fue otro de los temas que tratamos en la reunión de ayer y ellos nos  
2 indicaron: “Una vez que esa servidumbre agrícola se traspase a calle pública y se vuelvan  
3 a catastrar y a unificar eso, nosotros cambiamos esa zonificación que ya de por sí está  
4 como en el Plan Regulador, pensado de esta manera, y podríamos entonces ya pasar a  
5 zona residencial”. Eso también ya nos lo nos lo indicó la Municipalidad.  
6 Yo sí fui muy insistente, inclusive es Fundación Costa Rica - Canadá también la que está  
7 llevando esta maduración y yo les dije: “No quiero que la Muni vuelva a hacernos lo mismo  
8 que nos hizo en Brisas”, que es lo que les acabo de decir, que hubo un cambio a nivel  
9 municipal del Plan Regulador que no era así.  
10 Entonces ya legalmente, ellos también están revisando que esa modificación esté y esté  
11 permitida dentro del Plan Regulador para no caer en una situación similar a que a lo que  
12 nos pasó en Brisas.  
13 Entonces toda esta investigación que hay que realizar, este nuevo levantamiento  
14 topográfico, así como otros aspectos que les voy a explicar un poquito más adelante con  
15 los nuevos estudios, es lo que han hecho que el cronograma se nos vaya ampliando.  
16 Adicionalmente, después de toda esta revisión que se hizo previa institucional y a nivel  
17 catastral, que se definieron estos temas de la servidumbre agrícola y los usos de los lotes  
18 actuales, también se entregó el diagnóstico ya social, se hizo todo el levantamiento, el  
19 censo y se definieron un total de 486 lotes. Les decimos “lotes” - entre comillas - porque  
20 sabemos que no están inscritos, pero son como los predios ahí, las cercas que actualmente  
21 las familias tienen, definidas y atienden en total, a 519 familias.  
22 Esta diferencia es porque hay familias que comparten, hay dos casas en esos mismos  
23 “lotes”, - entre comillas- , porque les acabo de decir que son simplemente los predios. Al  
24 final las fincas del Banco 24 en total, que son los lotes que están formalmente, digamos,  
25 catastrados, pero en sitio al final son 486.  
26 De esos:  
27 - Hay ocho lotes que se encuentran vacíos, que podremos decirle que no hay ocupación.  
28 - Hay en dos de ellos iglesias.  
29 - Y, tenemos 476 lotes con viviendas.  
30 Además, se hizo una estadística aquí con los rangos de edades:  
31 - Tenemos entre 0 y 5: 212 personas.  
32 - Entre 6 y 17 años: 417.  
33 - Entre 18 y 64: 812.  
34 - Adultos mayores – más de 65 años: 86.

- 
- 1 - Y, 47 que no se pudo determinar.
- 2 Y así también tenemos la cantidad de miembros, que componen el núcleo familiar, estando
- 3 la gran mayoría en dos o tres miembros, pero sí tenemos algunos núcleos familiares con
- 4 bastantes personas, y dentro de ellos hay uno inclusive hasta con 10 miembros.
- 5 El estado migratorio también se levantó, que bueno, eso ahí lo presentamos nada más
- 6 como estadística:
- 7 - 1318 son costarricenses.
- 8 - Indocumentadas: habían 55.
- 9 - Con permiso laboral: 23.
- 10 - Refugiados: 3.
- 11 - Residente permanente: 138.
- 12 - Residente temporal: 2.
- 13 - Solicitando refugio: 3
- 14 - Y, 30 donde no se logró todavía determinar su estado migratorio.
- 15 Después, dentro de las principales problemáticas que se encontraron en todo este
- 16 diagnóstico que se hizo, tenemos:
- 17 - El faltante de agua potable.
- 18 - La venta y el consumo de drogas en la zona.
- 19 - La ausencia de transporte público.
- 20 - El mal estado de las calles.
- 21 - La inseguridad.
- 22 - La ausencia de servicios de salud pública.
- 23 - La falta de servicios recreativos.
- 24 - La violencia doméstica.
- 25 Y, el mal manejo de los desechos sólidos.
- 26 Actualmente las fincas que están a nombre del BANHVI, no presentan anotaciones ni
- 27 gravámenes de ningún tipo. Entonces, a nivel legal, eso se encuentra libre, a pesar, como
- 28 les decía, que hay una servidumbre agrícola, pero esta servidumbre agrícola existe en sitio,
- 29 está identificada en los planos de catastro, pero no así está a nivel registral. Ese es un
- 30 asunto muy particular.
- 31 En cuanto a la topografía, como les decía, se está todavía continuando con el levantamiento
- 32 topográfico y está por iniciarse el proceso de contratación, para realizar los estudios de
- 33 suelos.
- 34 Esto es un poco la línea de tiempo del trámite:



- 
- 1 - En agosto del 2023, se dio la firma del contrato para esta maduración.
- 2 - En octubre, se recibieron los pliegos y se dio la asignación para revisión de los pliegos de  
3 la Asesoría Legal, en ese mismo mes.
- 4 - La Asesoría Legal revisa que no esté frente a una fragmentación, en noviembre y en ese  
5 mismo mes, descarta la fragmentación y envía observaciones sobre el pliego de  
6 condiciones.
- 7 - Se modifican las observaciones por parte de Fundación Costa Rica – Canadá, en  
8 noviembre del 2023.
- 9 - Y, en enero del 2024 atiende Fundación las observaciones.
- 10 Posteriormente hay observaciones por parte nuestra, el Departamento Técnico también en  
11 el mes de enero.
- 12 - Finalmente, cuando ya se tiene ese levantamiento, la Asesoría Legal vuelve a enviar  
13 comentarios a Fundación en el mes de febrero y en ese mismo mes, Fundación atiende las  
14 observaciones.
- 15 - Finalmente, en febrero también hay una reunión entre Fundación el BANHVI y el Asesor  
16 Externo en contratación, para poder verificar el tema del pliego de condiciones.
- 17 Todo este proceso fue por el cambio en la normativa y que bueno, esto llevaba una curva  
18 importante de aprendizaje por parte de la Fundación - Costa Rica Canadá.
- 19 - En febrero presenta el pliego con la atención de las observaciones.
- 20 - Y, en marzo se reciben los primeros entregables por parte de Fundación.
- 21 - La Asesoría Legal envía sus observaciones nuevamente y sus comentarios a Fundación,  
22 en el mes de abril y en ese mismo mes de abril, Fundación envía ya el pliego de condiciones  
23 con esas observaciones atendidas.
- 24 - El primer desembolso se hace en ese mes de abril por 17 millones. La Asesoría Legal  
25 nuevamente vuelve a hacer observaciones al pliego de condiciones.
- 26 - Se da visto bueno del pliego de topografía finalmente en julio. Se presentan, además, los  
27 pliegos para los estudios de suelos hidrogeológicos, el inventario forestal en ese mismo  
28 mes y se envían también observaciones a Fundación. La atención de las observaciones por  
29 parte de Fundación a esos otros pliegos se da también en el mes de julio.
- 30 - Finalmente se da visto bueno por nuestra institución a esos pliegos y se presenta la  
31 primera versión de ampliación de plazo en agosto.
- 32 Finalmente, en octubre, se presenta una segunda versión y se solicita ampliación de esa  
33 información a Fundación, en el mes de octubre. Ellos contestan ese mismo día y nosotros  
34 revisamos finalmente la solicitud de ampliación de plazo.

1 - Se genera la línea de tiempo en noviembre y finalmente en ese mismo mes se recibe toda  
2 la información de la entidad autorizada y es donde finalmente atendemos y emitimos el  
3 informe de recomendación por parte del Departamento Técnico.  
4 Entonces, esta ampliación de plazos se debe primero, bueno, a lo que les expliqué al inicio.  
5 Dentro de los entregables se empezaron a descubrir algunos aspectos a nivel catastral y  
6 registral con respecto a esa servidumbre agrícola que hay que trasladarla y declararla vía  
7 pública y hacer todo ese trámite ante la Municipalidad. Eso nos amplía un poco los tiempos,  
8 además de que hubo toda esta curva de aprendizaje, de parte de Fundación Costa Rica -  
9 Canadá y toda esa revisión de varios pliegos de condiciones que se hicieron con la Asesoría  
10 Legal, con los Asesores Externos, con el Departamento Técnico, que también se extendió  
11 más de lo que se había programado inicialmente ese proceso y eso entonces también vino  
12 a aumentar, aún así más, los tiempos de respuesta.  
13 Y también se empezaron a ver que en el primer cronograma había unas actividades que se  
14 habían desarrollado de forma paralela y que viendo la situación que tenemos particular no  
15 vamos a poderlas hacer de forma paralela.  
16 Ahí tenemos: las actividades como el estudio de topografía, el estudio de suelos y las  
17 investigaciones hidrogeológicas.  
18 Entonces estos se vuelven a replantear y se organizan ahora de forma secuencial. Hay  
19 algunas que se traslapan en algunos procesos, pero ya no son de forma paralela completa  
20 como se había originado anteriormente.  
21 Finalmente, de todos estos estudios, de uno secuencialmente se genera el otro. Por  
22 ejemplo, y para no leer todo lo que dice aquí, de los estudios de suelos surgen datos que  
23 son importantes y son necesarios para que se tomen de insumo para los estudios  
24 hidrogeológicos. Entonces no podemos ir avanzando en el estudio hidrogeológico si no  
25 tenemos antes el estudio suelos antes, ya que ahí podría arrojar situaciones particulares  
26 que nos definan una cosa u otra cosa para ver hacia dónde encaminamos ese estudio  
27 hidrogeológico.  
28 Entonces, por ejemplo, esa es una de las razones.  
29 Después, finalmente todos estos estudios son necesarios para cumplir el requisito de  
30 SETENA, de la viabilidad ambiental, y entonces toda esta logística hizo que el plazo se nos  
31 ampliara.  
32 Finalmente, la recomendación es:  
33 “Que el ajuste en la maduración se dé hasta el 26 de mayo del año 2026”.  
34 Eso es, don Marcos.

1 Gracias.

2 **Director Carazo Campos:** Es casi un año de plazo.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señor. Sí, como le digo, porque el declarar calle pública ante la  
4 Municipalidad, eso nos va a atrasar bastante el proceso, eso lo teníamos pensado hacerlo  
5 hasta, digamos, posterior ya en el proceso constructivo, pero vimos inclusive en la sesión  
6 de ayer que era, este, importante y medular, inclusive Fundación ha ido detectando que hay  
7 un terreno, en donde hay un tanque de agua potable, que eso entonces eventualmente  
8 también deberíamos de donarlo ya al AyA, que además en ese terreno donde está ese  
9 tanque es una zona muy quebrada, entonces donde no se podría tampoco pensar en  
10 desarrollar por ahora y además que el tanque tiene sus retiros correspondientes, entonces  
11 bueno, esa parte también ya se ha estado manejando.

12 Entonces, la idea es que nosotros muy pronto, en el próximo año traigamos ante ustedes  
13 esas aprobaciones para ir ya, declarando calle pública y haciendo las donaciones de todas  
14 esas franjas de terreno para irnos ayudando un poco, ir avanzando nosotros en los otros  
15 procesos.

16 Eso nos está, digamos, alargando un poco el proceso de maduración, pero nosotros lo  
17 vemos también que va a agilizar después el otro proceso ya final de recepción y de  
18 segregación cuando estemos con los lotes.

19 Además, que dentro del levantamiento también ya Fundación ha ido identificando algunas  
20 viviendas que están bastante bien construidas, que entonces hay que ver cómo se van a  
21 atender a esas familias, si lo que únicamente vamos a hacer es como a definirles un predio  
22 a titular, que se tendrían que tramitar un poco diferente y hay además en los lotes que no  
23 son del Banco, pero que están invadidos en lotes de terceros, que eventualmente esas  
24 invasiones, pues podríamos atender a esas familias si es que finalmente califican.

25 Entonces todo ese estudio ya se está, se ha ido avanzando y se tienen unas líneas mucho  
26 más claras de lo que se tenía inicialmente cuando se planteó el cronograma. Recordemos  
27 que este cronograma se presentó de previo a que, a que se desarrollara, digamos, todo  
28 este diagnóstico. Entonces una vez que este diagnóstico se da y ya se tiene una visión más  
29 clara de lo que está sucediendo en sitio, es que se determina que efectivamente sí, el plazo  
30 había sido muy reducido y por eso estamos hablando al 26 de mayo del 2026.

31 **Director Carazo Campos:** Okey. Yo lo veo muy largo el plazo, pero, pero bueno y ojalá en  
32 el camino podamos acortarlo y poder hacer los esfuerzos para que no sea tan largo. No sé  
33 si alguno tiene alguna duda, si no lo sometemos a votación.

- 
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo solo una preguntita. Entonces quiere decir que ¿Cumplido  
2 este plazo, tendremos ya los planos catastro de todas las propiedades segregadas?
- 3 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, ya cumplido este plazo, doña Eloísa, ellos tienen que estar ya  
4 presentando el, el S-004 al Banco.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, es que ellos van, yo pensé que tenemos nada más la  
6 segregación, ¿Ellos van a entrar con la Fundación hasta la construcción de las viviendas?
- 7 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, digamos al final la maduración es de todo el proyecto. Esta  
8 primera etapa lo que está haciendo es todos los estudios básicos y toda la generación,  
9 digamos, hasta de un anteproyecto de un máster plan. Después de ahí ya habría que sacar  
10 los pliegos de condiciones y todo el resto para hacer diseño y construcción.  
11 En este 26 de mayo, ya estaríamos entonces nosotros recibiendo esa solicitud para diseño  
12 y construcción, para dar la no objeción de ese proceso licitatorio.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, Mariela, pero nada más lo que quiero tener claro, entonces,  
14 en ese momento los lotes van a estar segregados, los servicios están porque para poder  
15 hacer un S-004, tendría que ser con servicios, ¿O no? ¿Tendría que meter tuberías y todo  
16 eso también ya en el proceso y la construcción de las viviendas?
- 17 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto, eso iría ya en el proceso.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, okey, gracias.
- 19 **Sra. Salas Rodríguez:** Con la diferencia que ya tendríamos, digamos, declarado calle  
20 pública, esa servidumbre y que nos permitiría ya a nosotros ir definiendo qué vamos a hacer  
21 con los lotes. Ese, donde están las iglesias, dónde está el tanque de agua potable, que hay  
22 que irlos definiendo esos predios, irlos identificando, sacándole plano de catastro y donando  
23 a las instituciones que haya que donar.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sería eso. Gracias.
- 25 **Sra. Salas Rodríguez:** Con gusto.
- 26 **Director Carazo Campos:** Gracias. Mariella. Entonces lo sometemos a votación.  
27 Yo lo apruebo en firme.
- 28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo también. Aprobado en firme.
- 29 **Directora Espinoza Grillo:** Aprobado en firme.
- 30 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme
- 32 **Director Carazo Campos:** Continuamos el siguiente punto.
- 33

1 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
2 **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Salas Rodríguez]  
3 \*\*\*\*\*

4  
5 **6° Informe sobre la gestión del FOSUVI con corte al 31/10/2024 y 30/11/2024**

6  
7 [Durante el análisis del tema, se incorpora a la sesión el Director Rojas Jiménez]

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias don Marcos. Bueno, este informe de gestión FOSUVI, es  
9 con corte al 30 de noviembre del presente año.

10 Entonces vamos a iniciar con lo que es la presentación común de los bonos. En este caso  
11 tenemos casos formalizados por estrato, ya lo que es bono ordinario al corte el 30 de  
12 noviembre, tenemos 6.689 bonos para un monto de ₡60.243.300 (sesenta mil doscientos  
13 cuarenta y tres millones trescientos mil colones) aproximadamente.

14 Como ustedes pueden ver, en su gran mayoría está en el Estrato 1: un 50% y si sumamos  
15 lo que son estos bonos y lo que vamos a ver ahorita de los de Artículo 59, tenemos en este  
16 momento 8.261 bonos tramitados.

17 Como les decía, este es el de Artículo 59, donde tenemos:

18 - El 83%, en el Estrato 1.

19 - Tenemos 17%, en el Estrato 2.

20 - Y, como podemos ver, 3 casos en el Estrato 2.

21 y tenemos 1.572 bonos al corte de 30 de noviembre por un monto de ₡34.175 (treinta y  
22 cuatro mil ciento setenta y cinco millones)

23 Por estratos totales, tenemos:

24 - Para el Estrato 1, igual, ya sumando ambos, tanto ordinario como Artículo 59, tenemos  
25 4.365.

26 - En el 1.5, tenemos 1.516.

27 - En el 2: 699 y así sucesivamente.

28 - En el 3, por ejemplo, 726 y así sucesivamente para completar los 8.261 casos, para un  
29 total de ₡94.418 (noventa y cuatro mil cuatrocientos dieciocho millones).

30 Ahora vemos estos 8.231 casos, fueron por categoría, según INEC. Tenemos:

31 - 2.341 en pobreza extrema.

32 - En pobreza: 2.608.

33 Y, en no pobreza: 3.312.

1 Y como podemos ver, aglutinando tanto pobreza extrema como pobreza, tenemos  
2 alrededor del 72% de los casos que hemos estado trabajando.

3 Ahora, casos por propósito:

4 - Siempre lo que es construcción es el que está en la delantera base, tenemos un 63% o  
5 5.232.

6 - Lo que es compra de lote y construcción: 1892.

7 - Vivienda existente 493.

8 - Bono RAMT: 483.

9 - De segunda planta: 161 casos.

10 Luego lo tenemos por género, donde igual el género femenino es el que siempre está a la  
11 cabeza con 63% o 5.232 casos.

12 - No binario con 65.

13 - Y, masculino 2.964 casos.

14 Por rango de edad tenemos que:

15 - De 18 a 35 tenemos 4.503 casos.

16 - De 36 a 65 años tenemos 3.342.

17 - Y, ya para adulto mayor 416 casos.

18 Ahora le podemos dar acá lo que es la vista de bonos emitidos por mes, aquí está el  
19 acumulado:

20 - En ordinario sin Artículo 59, lo que va del año, tenemos 6.642 en ordinarios.

21 - En Artículo 59, tenemos: 1.589.

22 - En lo que fue la producción de mes de noviembre, 740 casos ordinarios emitidos y en  
23 Artículo 59, 147.

24 - El programa RAMT, como les decía, en noviembre tenemos 51 casos de RAMT, para un  
25 total de 520 al acumulado de lo que va del año.

26 Y por acá, tomando en cuenta el corte al 30 de noviembre, los casos que estamos  
27 tramitando, o en sus diferentes fases de ciclo de vida de análisis en el Departamento  
28 Técnico, los proyectos que estaban en ese momento al 30 de noviembre, como podemos  
29 ver: Don Fernando, reservas indígenas, tenemos el proyecto Alta Luz, Santa Fe, que está  
30 terminando tramitar; Jacarandas, La Flor, La Cajeta, Cerro Verde, que ya, muchos de estos  
31 ya están aprobados, pero al corte del 30 de noviembre estaban todavía en procesos de  
32 análisis.

1 El monto total de esto, de toda esta lista de proyectos y grupos de casos, tanto indígenas  
2 como tenemos ₡37.095 (treinta y siete mil noventa y cinco millones) de colones en  
3 ejecución, para un total de 1.145 soluciones.

4 Expedientes de Artículo 59 individuales, que están en trámite al corte del 30 de noviembre,  
5 como podemos ver, tenemos:

6 - El Grupo Mutual con 528.  
7 - Tenemos después a MUCAP con 93.  
8 - Después Fundación con 28 casos.  
9 - ASEPANDUIT, con 20 y así sucesivamente.  
10 - Coocique, por ejemplo, tenía 37 en su momento para un total de 865.

11 Y, por último, tenemos lo que es la tabla de superávit, tenemos el superávit de 2024, una  
12 variación del 11% que corresponde a ₡127.772 (ciento veintisiete mil setecientos setenta y  
13 dos colones)

14 Eso sería don Marlon, don Marcos. Quedó atento a cualquier consulta.

15 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias, Walter, no sé si alguno tiene alguna duda,  
16 consulta de mi parte, pues bueno, ahí creo que es importante que lográramos colocar el  
17 100% los recursos.

18 Sigo insistiendo y lo he repetido algunas veces que el próximo año ojalá terminando ya  
19 podamos correr menos y que podamos, ojalá ya lo que nos queda del otro año, porque el  
20 que sigue no lo terminamos nosotros, pero también dejar avanzado, para los que vengan,  
21 la ejecución presupuestaria.

22 Entonces yo sí de verdad, ojalá el próximo año podamos marcar la diferencia de tanto que  
23 lo que lo he pedido por lo menos en ese tema, entonces para no correr.

24 Y lo otro: el tema de analizar algunos temas que he conversado con Walter y con Dagoberto,  
25 que es el tema de que creo que el bono ordinario se ha convertido cada día en un tema un  
26 poquito más difícil de conseguir por el tema de que no todas las familias hoy tienen su lote  
27 propio, entonces es un tema que yo el próximo año si les voy a pedir que lo analicemos y  
28 vamos a ver cómo podemos buscar alguna solución, porque este año el bono ordinario no  
29 fue lo que esperábamos en ejecución como ha sido años atrás y bueno eso es de esperarse  
30 porque los lotes de las familias que tienen ya van construyendo y pues bueno se van  
31 agotando, entonces creo importante el tema de analizar el otro año porcentajes en bono  
32 ordinario, Artículo 59 que sé que es de ley pero, pero bueno eso es importante que lo que  
33 lo toquemos en esas sesiones extraordinarias que hemos dicho que son de estrategia y

1 análisis para propuestas integrales, que vengan a mejorar el tema de la ejecución del  
2 Banco.

3 Pero por lo demás, agradezco el esfuerzo de la Administración, de la Gerencia, de los  
4 Subgerentes y que bueno, no ha sido un año fácil, creo que para todos ha habido cosas en  
5 el camino que tenemos que levantarnos y seguir y pues bueno creo que lo importante es  
6 cumplir la meta y no es por lo menos a mi gusto el tiempo, pero lo logramos.

7 Entonces, gracias por el esfuerzo y esperemos que, en el 2025, podamos mejorar esta  
8 carrera contra el tiempo.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchísimas gracias. Agradezco mucho sus palabras, estamos  
10 haciendo todo el esfuerzo siempre en un proceso de mejora continua, para ir mejorando la  
11 gestión de la Administración.

12 **Director Carazo Campos:** Así debe ser.

13 Creo que lo importante es hacer un análisis de lo que hicimos este 2024, buscar las  
14 oportunidades de mejora, como lo ha dicho don Dagoberto y creo que tenemos que  
15 ocuparnos, ocuparnos de cómo buscar estrategias, buscar alianzas, buscar ese compartir  
16 criterios, ese tema de que aquí las alianzas público - privadas, que creo que son  
17 importantes, para que las entidades y los desarrolladores entiendan que necesitamos de  
18 que ellos sean más rápidos, más eficientes, y creo que ahí hay un punto medular que es el  
19 que las entidades esto lo tomen con más seriedad en el tema de proyectos y ejecución.

20 Creo que algunas, no todas, pero algunas sí esperan mucho tiempo para caminar, y creo  
21 que lo que hay que acelerar un poco, pero por lo demás me parece que hemos hecho cosas  
22 buenas, se han hecho cosas buenas, hemos logrado cosas importantes y bueno, eso es,  
23 eso es de rescatar. Entonces, por mi parte me parece bien.

24 ¿Doña Eloísa?

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, un momentito, también igual que vos, me parece que hemos  
26 llegado al final del año colocando todos los recursos con los proyectos, llegamos a veces  
27 poniendo un poquito, a veces, pero básicamente bien, y eso pues es un gusto. Saber que  
28 pudimos colocar todos los recursos este año, igual el año entrante yo espero, Marcos, que  
29 podamos tener el análisis de ciertos temas estratégicos, más allá de este, para que  
30 realmente podamos analizar nosotros como Junta Directiva, temas y pensar en estrategias  
31 y en mejores formas, si podemos nosotros, digamos, llegar junto con la Administración a  
32 tener logros en muchos temas.

33 De hecho, se nos presentan retos para el año entrante de temas que no teníamos este año.  
34 Más, si es un año también ya último. Aunque después nos queda un poquitillo de meses,



1 pero para efectos nuestros es así, el año de llegar quizás a diseñar y practicar y poner en  
2 operación algunos aspectos que nos han interesado se den durante el año.

3 Así que, igual y lo felicito, digamos, a la Administración por haber llegado ya al final de año  
4 con todo cumplido, de verdad que sí.

5 Gracias.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, doña Eloísa.

7 **Director Carazo Campos:** Gracias, doña Eloísa.

8 ¿Doña Lina?

9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Si yo también. Me alegra mucho que hayamos llegado,  
10 cumpliendo metas realmente. Así que, muy contenta de que tengamos, de que hagamos  
11 hoy este informe en la que normalmente tendría que ser en la última sesión.

12 Pero bueno, hora decidimos que íbamos a hacer otra para darle firmeza a algunas cosas  
13 que la Administración necesita. Pero sí, es un motivo de alegría escuchar esta presentación  
14 de Walter.

15 Muchas gracias.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchísimas gracias, doña Lina, por sus palabras.

17 **Director Carazo Campos:** Gracias compañeros. Perfecto, seguimos con el siguiente punto  
18 entonces.

19 [Se retira de la sesión el señor Olmos Cruz]

20 \*\*\*\*\*

21

## 22 **7° Presentación final de la propuesta para la creación del Fondo de Avales**

23

24 [Se incorpora a la sesión la licenciada Mariela Calderón Román, funcionaria de la Dirección  
25 FONAVI]

26 **Sr. Bolaños Sandoval:** Buenas tardes. Hoy no nos va a acompañar doña Tricia. Ella está  
27 de vacaciones y en su lugar, para cualquier consulta específica, técnica, nos va a  
28 acompañar doña Mariela Calderón.

29 Entonces vamos a hacerles la exposición sobre el documento final de la propuesta del  
30 Programa de Avales, que nos hemos comprometido a presentarles a ustedes.

31 Y tal vez, lo primero es hacer como unos antecedentes de este programa y muy rápido,  
32 puntuales, porque ya también ya los habíamos presentado anteriormente, pero no está de  
33 más, digamos, mencionarlos en esta presentación.

1 - Entre el 2012 y el 2013, se estuvo gestionando el desarrollo de un Programa de Avales,  
2 al amparo en aquel momento del Artículo 116, que hoy es el 130 de la Ley 7052. Ese  
3 reglamento, fue reglamentado en primera instancia, mediante decretos ejecutivos, dos  
4 decretos ejecutivos que se mencionan acá, por parte del Ministerio de Hacienda, y se  
5 fundamentó en aquel momento exclusivamente en la garantía del Estado. No existía en esa  
6 propuesta el respaldo de un aporte inicial para la constitución de un Fondo y Avales, sino  
7 que se iba más que todo por la garantía estatal.

8 Luego, se emitió el Reglamento Interno Asociado, incorporando como un Título IV del  
9 Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del FONAVI, en aquel momento, y  
10 debido a la carencia un fondo inicial para responder a los avales, se establecieron una serie  
11 de controles y procedimientos un tanto complejos, más allá de lo que se requiere en un  
12 instrumento financiero de esta naturaleza, y eso provocó que no funcionara realmente por  
13 lo complejo que era operar eso y tampoco las entidades tuvieron mucho apetito por eso.

14 - En el 2013, - esto es importantísimo -, se emite la Ley 9157, que faculta al Banco a otorgar  
15 avales a las familias con ingresos.

16 Y esto también, esto que les voy a mencionar es muy importante, porque esta es la base  
17 de nosotros para la presentación del Programa de Avales, es que los ingresos van entre  
18 cuatro y 10 salarios mínimos, y el monto máximo a avalar es un 15%, del financiamiento  
19 total, otorgado por la entidad.

20 Esos son como los parámetros muy, muy claros que establece esta ley en función del cual  
21 nosotros creamos este Programa de Avales.

22 - En el 2020, se estudiaron algunas experiencias, a nivel internacional y de Costa Rica y se  
23 determinó como condición necesaria la constitución del Fondo Avales con aportación inicial.  
24 Es decir, ya no era sólo hacer el Programa de Avales con la garantía del Estado, sino que  
25 debía existir recursos para responder ante la ejecución de alguna de las garantías que  
26 debieran cancelarse. Eso en un Programa de Avales es lo más normal y lo que debe de  
27 operar son recursos líquidos para poder hacer frente a ese tipo de condición.

28 Y pues esto permitió, digamos, hacer algo mucho más sencillo. Hubo un evento que el año  
29 pasado que ustedes recuerdan bien, que nos marcó, que fue un requerimiento de la  
30 Contraloría General de la República en marzo del 2023, que determinó que el superávit de  
31 periodos anteriores debía ser trasladado una buena parte, - 7.186 millones para ser  
32 exactos-, de periodos anteriores, debía pasarse al FONAVI.

33 Esa suma pasó a constituir parte del patrimonio FONAVI y por tratarse de recursos, sin  
34 costo financiero, resulta una fuente de fondeo ideal, para la constitución de este fondo.

- 1 En aquel momento recuerdo que a don Dagoberto le hicimos la propuesta y dice: “Démosle  
2 para avanzar en esto y tratar de tenerlo lo antes posible”.
- 3 Entonces, ¿Cuáles son los aspectos principales de la propuesta?
- 4 - Bueno, el Programa de Avales contará, con un aporte inicial de 7.000 millones de colones  
5 para la constitución del Fondo de Avales. Este fondo se irá incrementando, mediante la  
6 generación de intereses y los pagos y comisiones por los avales otorgados.
- 7 Ese es un fondo líquido que va a estar disponible y que tiene que invertirse por parte de  
8 nosotros en el Banco, para efecto que vaya generando rendimientos adicionales que vayan  
9 fortaleciendo ese fondo.
- 10 - Las obligaciones asociadas a los avales se atenderán con los recursos del Fondo de  
11 Avales. Eso es lo que se requiere, por lo que el respaldo legal de la propuesta, - Eso es  
12 muy importante -, es el Artículo 8 de la Ley 9157. Eso es una condición importante de tener  
13 presente. Hay una legislación que nos autoriza a hacer este tipo de operaciones, como les  
14 decía anteriormente.
- 15 - La operativa del programa se simplifica grandemente por existir recursos líquidos que  
16 podamos utilizar, para efectos de gestionar este programa.
- 17 - Y entonces lo que les traemos es “Una propuesta de modificación al Título IV del  
18 Reglamento del Programa de Créditos y Avales del FONAVI. También vamos a solicitar la  
19 anulación de los Decretos N°37426-H y el N°37925-MP-H del MIVAH, emitidos  
20 previamente.
- 21 ¿Qué es lo que hemos hecho, con respecto a este programa?
- 22 Para recordarles a ustedes:
- 23 - Remitimos una propuesta a la Gerencia General. Se remitió a la Gerencia General por  
24 parte de la Dirección de FONAVI, la revisión de la experiencia en otros países y la  
25 elaboración de un plan de negocios. Eso fue en el 2023.
- 26 - Posteriormente se hicieron varias presentaciones a Junta Directiva: Una en la Sesión 55-  
27 24, del 15 de julio. La siguiente en la Sesión 56-24 del 18 de julio. Y, la última, en la Sesión  
28 60-24 del 1 de agosto del 24.
- 29 - Posteriormente, ustedes recuerdan que habíamos quedado en que nosotros íbamos a  
30 hacer unas presentaciones a las entidades autorizadas a efecto de tener retroalimentación  
31 de esas entidades autorizadas para ver cómo veían ese programa y pues incluir los aportes  
32 que ellos pudieran hacer o considerar los aportes y analizarlos si procedían. Entonces  
33 tuvimos reuniones en los meses de setiembre y octubre, ahora vamos a ver un detalle de  
34 las visitas que hicimos con ocho entidades autorizadas.

1 Les hicimos la presentación de la propuesta y análisis a la Unidad de Riesgo, durante  
2 reuniones en mayo y junio, conforme lo detallamos acá.

3 - Se hizo una revisión de la identificación de riesgos relevantes del Programa y así como  
4 las acciones de mitigación e indicadores de seguimiento. Y también se planteó la  
5 modificación del Reglamento del Programa, específicamente el Título IV del Reglamento  
6 de Crédito y Aavales, al Área de Asesoría Jurídica, que nos remitió algunas observaciones  
7 importantes, pero digamos que no cambian significativamente la propuesta que nosotros  
8 tenemos. Esas observaciones de la Asesoría Legal, en buena parte se van a tomar, por  
9 ejemplo, en el contrato de aavales que vamos a considerar, así como en una serie de  
10 procedimientos que nosotros tenemos que establecer internamente para efectos de  
11 gestionar de la mejor forma, los riesgos asociados a este producto de aavales, que en  
12 definitiva es un producto de crédito.

13 ¿A cuáles entidades visitamos?

14 - Bueno, visitamos a MUCAP, el 17 de setiembre.

15 - A Coopeande N° 1, el 20 de setiembre.

16 - A Grupo Mutua, el 24 de setiembre.

17 - Al BAC - San José. Hicimos dos sesiones virtuales: una el 27 de setiembre y otra el 16 de  
18 octubre.

19 - Banco Nacional, el 27 de setiembre.

20 - Scotiabank, el 1° de octubre.

21 - Banco de Costa Rica, el 2 de octubre.

22 - Coopenae, el 9 de octubre del 2024.

23 ¿Qué fue lo que nos plantearon, en resumen, este tipo de las entidades?

24 Bueno, primero que todo, quiero mencionarles que lo vieron con muy buenos ojos. Les  
25 pareció un producto bastante interesante. Con todos los que participamos, nos indicaban  
26 que era un programa bastante atractivo y que se podían hacer combinaciones interesantes  
27 con algún programa especial que ellos puedan tener para lanzar este producto.

28 Nosotros les solicitamos que nos indicaran si ellos estaban interesados en lanzar un  
29 programa especial, con condiciones especiales de tasa de interés y todo lo demás. Y dijeron  
30 que sí, que estaban interesados, que había que ver ya el documento final y todo lo demás  
31 para efectos de establecerlo, pero que ellos les parecían interesante y podían promoverlo.  
32 Pidieron un aumento en aspectos que consideran en el plazo de vigencia del aval.  
33 Recordemos que la propuesta de nosotros es seis años. Ellos indican que seis años es un  
34 periodo muy corto. Sin embargo, nosotros valorando esta estimación de seis años,

1 consideramos que tal vez, desde el punto de vista del riesgo del Banco, no es recomendable  
2 llevarla más allá de seis años, sino dejarla, en los seis años y no más allá, por varias  
3 razones:

4 1) Porque recordemos que el aval es una condición, es un crédito indirecto, lo que llama la  
5 Superintendencia General de Entidades Financieras, un crédito indirecto que estamos  
6 dando. Si lo damos a seis años, a partir de que venza cada uno de esos avales, podemos  
7 irlos colocando en nuevas operaciones que, como van a ver ustedes adelante, nos van a  
8 generar una comisión de formalización y también nos van a comenzar a generar intereses  
9 sobre un monto mayor, porque no, no comienza a decrecer y financieramente nos conviene  
10 más eso.

11 2) Que es la posibilidad de aplicar avales para créditos en dólares. Nos hicieron alguna  
12 propuesta. No lo vemos en este momento conveniente, ni necesario para efectos de  
13 impulsar lo que nosotros queremos. Queremos impulsar lo que es créditos en moneda  
14 nacional, que no involucren riesgo cambiario y exposiciones a las entidades autorizadas en  
15 ese sentido.

16 3) Y otro punto fue que el producto adicional al bono familiar aplica para los Estratos de 4 a  
17 10. En eso nos hicieron una observación y les pareció muy bien que aplique de 4 a 10.  
18 Perdón, al cuatro aplica para estratos del 4 al 6 aplicando el bono. Pero el programa va a ir  
19 del 4 al 10.

20 Es decir, del Estrato 7 al 10, no va a haber posibilidad de darle ningún bono adicional, pero  
21 se puede impulsar lo que es clase media, para efectos de constitución de soluciones de  
22 vivienda a estos estratos; lo cual lo vieron de forma muy, muy positiva.

23 - Y lo otro es aplicación del 5% de prima a gastos de formalización. Ellos generalmente  
24 formalizan, digamos, financian gastos de formalización, lo cual se puede y no vemos ningún,  
25 ningún inconveniente que se financien esos 5%, si ellos quieren hacerlo, para efecto de  
26 darle mayor impulso al Programa. Es una asunción de riesgos de parte de ellos y lo vemos  
27 beneficioso, más bien.

28 Mediante este Programa de Avales, el BANHVI avanza en el cumplimiento de los objetivos,  
29 principalmente lo que establece el Artículo 5. ¿En qué puntos específicos?

30 - Bueno, procura solución de problemas de vivienda, facilita el acceso a ingresos medios y  
31 posibilidades de créditos con primas inferiores. Eso, definitivamente va a impulsar lo que es  
32 el crédito.

33 - Segundo: Promover y garantizar a entidades autorizadas. En eso va a haber un  
34 crecimiento de cartera de crédito, una disminución del riesgo de pérdida, reducciones de

1 estimaciones y liberación de requerimiento de capital de parte de las entidades, lo cual  
2 pueden utilizar para más créditos adicionales. Entonces esto da un impulso a las entidades,  
3 desde el punto de vista financiero.

4 - Luego, promueve lo que es el desarrollo secundario de mercado de hipotecas. Con esto,  
5 si nosotros podemos ir impulsando este Programa y si se cumplen las proyecciones que  
6 nosotros estamos estableciendo, no hay ninguna duda de que va a incentivar la  
7 estandarización de la información y promueve liquidez del mercado, calidad y estandariza  
8 el tipo de créditos que tienen una condición de esta naturaleza y da la posibilidad de  
9 desarrollar el mercado de hipotecas, vendiendo parte de esas hipotecas y volviendo a  
10 constituir nuevas hipotecas.

11 ¿Cuál es el objetivo del programa?

12 Bueno, siendo el objetivo principal del Sistema Financiero Nacional, la solución del  
13 programa habitacional, que existe en el país, al amparo del Artículo 8, como les mencioné  
14 anteriormente de esta Ley 9157, la creación de un fondo para el financiamiento de vivienda  
15 de clase media, mediante la implementación de un Programa de Avaes para las familias  
16 con ingresos entre los ingresos de estratos 4 y 10 salarios mínimos. Y esto, con el fin de  
17 dotar de seguridad y respaldo a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional  
18 de la Vivienda, para que otorguen créditos para vivienda a familias que no cuenten con  
19 capacidad para aportar la prima, regularmente requerida para tales entidades autorizadas.

20 ¿Cuál es la descripción del programa?

21 Bueno, básicamente el destino del aval va a ser créditos en colones, primer grado, primera  
22 vivienda, - eso es muy importante -. Porcentaje del requerimiento de prima va a ser al menos  
23 el 5% del valor de la solución.

24 ¿Por qué esto? ¿Por qué le pedimos poner 5% del valor de la solución a la familia?

25 Porque esto es compartir el riesgo, la familia va a estar, va a honrar, digamos, el crédito  
26 que van a obtener con la entidad autorizada de mejor forma si ellos han aportado a la  
27 solución de vivienda y pues no es cuestión de dejar nada más el crédito botado e irse de la  
28 casa, sino que ellos también tienen su aporte y le van a tener mucho más interés en  
29 conservar la vivienda y sacar el crédito adelante; el crédito y el aval también, porque el aval,  
30 como les mencioné anteriormente, es un crédito indirecto.

31 Cliente primario: Entidades Autorizadas supervisadas en condición de normalidad. Eso está  
32 claro. Claramente, tienen que ser supervisadas y tienen que estar en una condición de  
33 normalidad, de acuerdo con los reglamentos establecidos por la Superintendencia General  
34 de Entidades Financieras.

1 Población objetivo: Va a estar entre 4 y 10 salarios mínimos.  
2 El monto máximo de la vivienda: va a ser el 75% del valor exento del impuesto solidario.  
3 Eso son 108.7 millones de colones.  
4 Ahora vamos a ver una tabla con algunas cifras de cuotas y montos máximos de soluciones  
5 de vivienda.  
6 Plazos y tasas de interés del crédito: Esto lo establece la entidad autorizada, pero el máximo  
7 es de 30 años. Tasa variable con referencia a tasa objetivo de mercado.  
8 Comisiones de aval: Aquí esto es, digamos, los costos que nosotros consideramos si vamos  
9 a cobrar en el financiamiento del Aval, una comisión por una única vez del 1% sobre el  
10 monto avalado sobre el 15% del total del crédito una sola vez y por comisión de riesgos un  
11 1% anualizado, cobrado de forma mensual sobre el saldo del aval.  
12 Vigencia del aval: Como dije anteriormente, un máximo de seis años a partir de la fecha de  
13 formalización y el pago del aval va a ser irrevocable, incondicional a partir de los 70 días  
14 naturales de atraso del deudor. Es decir, si una operación de estas, avalada por nosotros,  
15 se atrasa a partir del día 70, la entidad autorizada puede hacer el cobro correspondiente al  
16 Banco de la parte que nosotros avalamos. Evidentemente no del total del crédito.  
17 Únicamente del 15% del crédito otorgado, que lo máximo que nosotros avalamos.  
18 ¿Cuál es el esquema de financiamiento, en programa de vales?  
19 Muy sencillamente en la parte izquierda que ustedes tienen aquí, ven ustedes que esto es  
20 un financiamiento normal, como existe actualmente.  
21 Generalmente la entidad autorizada financia un 80% del crédito y la prima la tiene que dar  
22 la familia, que es un 20%.  
23 Entonces una familia que no tenga ahorro de un 20% no le es factible obtener su solución  
24 de vivienda, pero con el Programa de Avaluos, que es la columna de la derecha, la entidad  
25 va a poder financiar directamente hasta un 95%. ¿Cómo se compone ese 95%?  
26 Bueno, se compone de 80% que usualmente da, más el 15% que el Banco le va a avalar.  
27 Por lo tanto, ellos pueden otorgar el crédito hasta 95%. Y, el 5 % restante lo da la familia,  
28 que sería una parte sustancialmente menor al 20% de la solución vivienda.  
29 Esto pues tiene varios beneficios, evidentemente las entidades autorizadas les van a servir,  
30 porque pueden prestar más dinero, sin realizar estimaciones adicionales, porque el Fondo  
31 de Avaluos del Banco Hipotecario, es reconocido como un fondo, digamos que mitiga el  
32 riesgo de crédito, de acuerdo con los parámetros establecidos por la Superintendencia y,  
33 por ende, es considerado como mitigador, como les mencioné anteriormente.

1 Esta es la población objetivo, tiene algunos datos, en la primera columna vean ustedes que  
2 es el estrato del ingreso, en la segunda el ingreso máximo, la cuota máxima que se paga  
3 por cada uno de los estratos, el monto máximo en el crédito y el valor máximo de la vivienda.  
4 Entonces, por ejemplo, en el estrato ingreso 4, el ingreso máximo que vamos a poder  
5 financiar ahí digamos es ₡1.242.224. La cuota esta familia podría pagar son ₡372.667 el  
6 monto máximo del crédito al cual puede esta familia acceder, es 41.010 millones de colones  
7 y el valor máximo de la solución, sería un valor máximo de 43.169.400 [ininteligible].  
8 Recordemos que la diferencia entre ese valor máximo de la vivienda y el máximo del crédito  
9 es el aporte de la familia del cinco del 5%.

10 En el estrato 10, por ejemplo, el ingreso máximo que tiene la familia sería ₡3.105.560. La  
11 cuota máxima que puede pagar es ₡931.668, el monto de crédito máximo al que puede  
12 acceder es ₡102.527.483 y el valor máximo de la solución son ₡107.923.666.

13 Entonces son como alguna tabla para que ustedes se den una idea, digamos, de los montos  
14 máximos que se pueden acceder.

15 Recordemos, - insisto en eso -. Del estrato 6 en adelante. Es decir, desde el 7,8,9 y 10, no  
16 hay posibilidad de otorgarles un bono. Se les va a dar el aval, pero el aval no es un regalo  
17 que el Sistema les está dando, es un medio, una herramienta que sirve para que ellos  
18 puedan acceder de mejor forma el otorgamiento de crédito para aquellos casos en donde  
19 no haya ahorro o no haya posibilidades de tener una prima para poder adquirir la vivienda.  
20 El fondo de avales, bueno aquí muy rápidamente. Algunos aspectos importantes de la  
21 constitución del fondo de avales:

22 El aporte inicial, como les dije anteriormente son 7.000 millones del FONAVI. A esto se le  
23 va a ir sumando las sumas adicionales o utilidades del fondo, utilidades del fondo que va  
24 teniendo, los intereses y las inversiones que tiene que hacerse, como se los expliqué  
25 anteriormente, las comisiones que vamos a cobrarle a las entidades autorizadas. Eso va  
26 sumando al fondo y va creciendo.

27 Y un aspecto que en este tipo de instrumentos financieros se utiliza es el apalancamiento.  
28 El apalancamiento significa que cuando se tenga información de varios años digamos de  
29 gestionar este fondo, la información le va a dar y va a revelar datos que son sumamente  
30 importantes para efectos de apalancarse.

31 ¿Qué es un apalancamiento?

32 Bueno, un apalancamiento significa digamos para entender muy claramente, por ejemplo,  
33 si fuéramos a apalancarlo inicialmente que no lo podemos hacer, pero para ejemplo esos  
34 7.000 millones que podemos por ejemplo avalar ₡10.000 millones, por ejemplo, pero



1 tenemos 7.000 millones, ¿A que jugamos acá o que es el análisis financiero que se hace?  
2 Bueno que evidentemente no se van a cancelar todas las operaciones que avalemos,  
3 evidentemente no es así porque los riesgos de crédito deben manejarse adecuadamente,  
4 deben gestionarse de una manera prudente y evidentemente esto hay que analizarlo a  
5 fondo, pero sí, en el Reglamento dejamos la posibilidad abierta de que se pueda apalancar,  
6 en el entendido que ese apalancamiento requiere de un informe técnico profundo para  
7 efecto de justificar adecuadamente el porcentaje del apalancamiento que se vaya a hacer  
8 sobre el monto del aporte inicial o del Fondo de Avaes que se tenga en ese momento y  
9 evidentemente también tiene que ser autorizado por la Junta Directiva, cuando eso se  
10 requiera.

11 Hay un indicador que es la Sostenibilidad del Patrimonio del Fondo de Avaes. Este es un  
12 indicador que consideramos importante ir vigilando para efectos de medir la sostenibilidad  
13 principal patrimonial del fondo, que es el margen ajustado del riesgo entre el patrimonio  
14 promedio.

15 El margen ajustado del riesgo es la diferencia entre los ingresos que va a generar el fondo,  
16 menos los gastos que va a generar, ese es digamos el margen que va a obtener entre el  
17 patrimonio promedio.

18 ¿Cuál es la meta – objetivo?

19 Bueno, la inflación anual, se supone que un patrimonio no debería crecer menos que la  
20 inflación anual como meta, para efectos de que vaya creciendo razonablemente  
21 considerando la inflación que vayamos teniendo.

22 Algunos pasos importantes del Programa de Avaes:

23 Bueno, la Junta Directiva va a aprobar anualmente, - cada año – sus programas de avales  
24 que tenemos, vamos a tener que hacer acreditaciones anuales según requisitos,  
25 normalidad y procedimientos idóneos, formularios, solicitud, etcétera, que son condiciones  
26 que vamos a solicitarle a las entidades.

27 Tenemos que hacer año a año una distribución de recursos, probablemente la estamos  
28 dejando en reglamento, que sean varias formas de hacerlo, vamos a analizarlo  
29 técnicamente cuál es la más conveniente, solicitudes, invitación, subasta u otra. Creemos  
30 que la subasta podría ser un buen comienzo para subastar esos 7.000 millones el próximo  
31 año, en donde vamos a establecer condiciones, que le sirvan al Sistema, como por ejemplo  
32 el establecimiento de un programa de crédito, a tasas de interés preferenciales.

33 Uno podría decir las entidades que ofrezcan mejor tasa de interés para colocar estos  
34 recursos, tienen cierta prioridad y hacer una distribución, técnicamente establecida para

1 efectos de poder canalizar esos recursos y con el único propósito de favorecer a las familias  
2 que tengan mejores condiciones; no solamente el aval que les está dando el Banco  
3 Hipotecario, que ya de por sí es una gran ayuda, sino también ayudas en condiciones de  
4 tasas de interés.

5 Hay que hacer postulaciones de operaciones y que ellos van a remitir acá solicitudes de  
6 avales al Banco. El Banco va a aprobar ese aval en tres días hábiles y esa es la meta que  
7 nosotros nos estamos estableciendo.

8 Va a haber un cobro de comisiones, como se los mencioné anteriormente, un 1% de  
9 formalización y un 1% analizado por el riesgo analizado, pagadero mensualmente por el  
10 riesgo que está tomando el Banco, de tomar una posición de avalar a una entidad financiera  
11 para que otorgue un crédito a una familia.

12 Vamos a tener probablemente, que hacer pagos de avales, para aquellos créditos que  
13 incumplan. Vamos a tener que cancelar ese aval.

14 Procesos de cobro: En el Reglamento estamos estableciendo que vamos a subrogar los  
15 derechos de cobro a las entidades autorizadas, en el entendido que las entidades  
16 autorizadas, tienen que devolvernos el aval, cuando ejerzan el cobro judicial y vendan el  
17 activo, para efectos de recuperación de los recursos del aval, que es lo que indica la última  
18 casilla.

19 Y en los arreglos de pago, es posible los arreglos de pago. Si el aval se ha pagado y hay  
20 un arreglo de pago posterior, es posible volver a la condición anterior, devolviendo la entidad  
21 autorizada el monto del aval y siguiendo el proceso normal. Eso es por una única vez, lo  
22 estamos estableciendo. Debe la entidad autorizada, claro que sí, está en enviar información  
23 periódica, básicamente los avales vigentes, pagados, cambios, procedimientos y políticas  
24 que establezcan, vamos a estar muy vigilantes de estas entidades y dándoles un  
25 seguimiento estricto en las condiciones, en la situación financiera que se encuentran y la  
26 evolución del balance de situación y el estado de resultados para efectos de determinar  
27 cualquier condición que nos pueda alertar sobre algún problema que puedan tener alguna  
28 entidad autorizada.

29 ¿Cuáles son las proyecciones financieras?

30 Tal vez no me voy a detener mucho en esto, porque ya nosotros habíamos presentado eso  
31 a ustedes. Nada más el resumen de los supuestos:

32 - 7.000 millones de inicio del programa. Con eso arrancamos, estamos estableciendo que  
33 vamos a ir creciendo 1.000 millones por año, durante los tres años siguientes al primer año.

1 - Hicimos las proyecciones a 10 años plazo, el porcentaje de aval, como les mencioné  
2 anteriormente, es de un 15%.

3 - Estamos estimando 5% anual de morosidad y pago de avales, un escenario moderado,  
4 para efectos de establecer cuál sería la posición financiera del Fondo de Avales.

5 - El reconocimiento incumplimiento de 12 meses posteriores a la fecha de asignación.

6 - La comisión de riesgo, que ya le dijimos, un 1% y la de formalización de un 1%.

7 Y pues lo que tenemos acá básicamente con estos escenarios. Ahorita lo vamos a ver en  
8 forma resumida, para efectos de indicarles cuál es la situación de cada uno de ellos.

9 Bueno, aquí probablemente tenemos que hacer alguna reorganización de recursos dentro  
10 de la parte de la Dirección del FONAVI y necesitamos avanzar en eso.

11 Vamos a trabajar con información manual al inicio, dado que la condición es que nosotros  
12 no vamos a otorgar directamente el aval; sino se va a hacer a través de una entidad  
13 autorizada. Nosotros lo que tenemos que llevar es la condición, el estricto seguimiento y  
14 cumplimiento es de los avales que se van otorgando y cuál es la situación mensual que se  
15 va presentando con esos avales.

16 Vamos a tener el apoyo de otras áreas del Banco, como Tesorería, Departamento  
17 Financiero - contable, Asesoría Legal, etcétera y bueno, el aporte inicial ₡7.000 millones de  
18 colores, hay una reserva especial que es vamos a tenerla como capital restringido, dentro  
19 del Balance de Situación e inversiones restringidas; esto separado del patrimonio de activos  
20 del FONAVI, básicamente. Eso es una condición necesaria que tenemos que establecer, a  
21 efectos de garantizar el pago y también de dar la información correspondiente a los entes  
22 supervisores, así como a los entes supervisores tanto internos como externos.

23 Vamos a tener información de avales y sus estados, como les mencioné anteriormente,  
24 avales ejecutados, otorgados, otros. Vamos a tener que manejar en cuentas de orden, fuera  
25 de balance general del Banco.

26 Veamos los avales que se hayan cancelado a efectos de darle seguimiento a las ejecutorias  
27 de los procesos judiciales que llevan las entidades autorizadas con estos avales, para  
28 efectos de la recuperación correspondiente.

29 Otros registros, estimaciones, de inversiones, productos por cobrar, que tenemos que  
30 gestionar también es un poco más operativo, pero nos pareció importante señalarlos.

31 En realidad, tenemos que hacer Estados financieros, Balance de situación, Estado de  
32 resultados de este Programa de Avales, porque tiene que sostenerse por sí solo y tenemos  
33 que llevar el control adecuado y necesario.

- 1 Hay un cronograma que tenemos establecido ya. Hay varias etapas, esto lo vimos como en  
2 tres grandes etapas.
- 3 A) Una, que fue la propuesta del Fondo de Avales a la Gerencia para su valoración, como  
4 dijimos allá por el año 23.
- 5 B) La aprobación del Fondo de Avales por parte de la Junta Directiva, que sería lo que  
6 estamos presentando hoy; el octavo punto, que ese es el que está en cero, todos los demás  
7 se han completado.
- 8 C) Entrada en operación del Fondo de Avales, – que esto es importante – .
- 9 Hay varias actividades que debemos realizar, a partir de la aprobación, si la Junta Directiva  
10 lo tiene a bien aprobar este programa de avales hoy.
- 11 Tenemos que trabajar en el desarrollo de subprogramas anuales, manuales de políticas,  
12 procedimientos, contratos, formularios, reportes y manuales de operación. - Eso es  
13 sumamente importante y necesario, antes de iniciar operaciones-. Definir claramente cómo  
14 vamos a operar.
- 15 Tenemos que llevar la aprobación del subprograma anual del Fondo de Avales a la Junta  
16 Directiva. Evidentemente tenemos que pasarlo por la Subgerencia Financiera, la Gerencia  
17 General y llevarlo a aprobación de la Junta Directiva.
- 18 Tenemos que acreditar las entidades autorizadas y firmar los contratos con ellas, que esto  
19 va a ser trabajo ya propiamente de la Administración y estamos estableciendo iniciar,  
20 digamos, en la operación del fondo en junio del próximo del próximo año.
- 21 Con respecto al Reglamento de Avales, básicamente está dividido en algunos puntos  
22 específicos, tal vez no voy a entrar en cada uno de ellos porque nosotros les remitimos el  
23 documento ayer y ya se lo habíamos compartido anteriormente.
- 24 • Objetivos: Tiene un capítulo de que es básicamente lo que son los objetivos, Ámbito de  
25 aplicación, Alcance.
- 26 • Habla de la Constitución del Fondo y el Apalancamiento, básicamente lo que les mencioné  
27 anteriormente.
- 28 • De la población objetivo y de los requisitos mínimos, características que deben tener las  
29 operaciones avaladas.
- 30 • Establece el establecimiento de los subprogramas que hay que aprobar anualmente por  
31 parte de la Junta Directiva.
- 32 • La acreditación de las entidades autorizadas.
- 33 • La distribución de los recursos, suscripción de contratos y avales.

- 
- 1 • Otorgamiento o formalización avales y que pueden ser individual o de cartera y los  
2 expedientes de información periódica que debemos tener.
- 3 • El plazo y vigencia del aval, que ya se los comenté anteriormente.
- 4 • Y, la estructura y pago, pago convencional.
- 5 • De igual forma el pago del aval, la subrogación de derechos crediticios y la recuperación  
6 del aval.
- 7 En realidad, toda esta presentación que yo les he hecho es un resumen del documento que  
8 le remitimos a ustedes para su estudio correspondiente.
- 9 Eso sería, don Marco, la presentación de la propuesta final del Programa de Avales.  
10 Quedaría a la orden de ustedes para cualquier consulta que quieran hacer.
- 11 **Director Carazo Campos:** Perfecto, don Guillermo.
- 12 Muchísimas gracias por la presentación, muy clara, concisa, creo que es un programa muy  
13 importante, que creo que el sector clase media - baja, por decirlo alguna manera, lo necesita  
14 y creo que es algo que hemos venido hablando, que tenemos que incentivar el tema de  
15 todos esos estratos para que podamos tenerlo y uno importante es el programa que se  
16 manejó y que se dejó de trabajar, o se ha dejado un poco de lado, que es el de clase media  
17 y creo que es importante retomarlo el próximo año, también; con las entidades, volverle a  
18 dar mercadeo, volverlo a llamar y creo que estos nichos son importantes porque también  
19 necesitan.
- 20 Entonces, me parece muy bien, creo que esa estrategia de subasta me parece. Creo que  
21 es importante porque mucho lo que lo que las personas esperan es mejores tasas de  
22 interés, mejores beneficios y creo que es importante que las entidades ofrezcan todo ese  
23 tipo de cosas para que al final haya mayores beneficios y mayores atracciones para que los  
24 beneficiarios pues tomen los productos. Entonces, creo que es importante esa estrategia y  
25 me parece súper bien.
- 26 ¿Don Dagoberto?
- 27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias don Marco, y gracias, Guillermo por la presentación. Yo quiero  
28 hacer cuatro comentarios muy, muy puntuales.
- 29 - El primero es, recordarle a la Junta que este fue uno de los compromisos de la  
30 Administración y uno de los aspectos que así consideramos en nuestro Plan Estratégico  
31 vigente, específicamente en uno de los ejes estratégicos definidos para los siguientes  
32 cuatro años de la institución, que es precisamente el 1, que habla de estabilidad y solvencia  
33 financiera, con el objetivo de consolidar la posición financiera y el crecimiento paulatino y

1 sostenible, tenemos este instrumento. Por su parte, en los objetivos estratégicos tenemos  
2 uno, justamente el f-01) f, porque están en la perspectiva financiera.

3 Nosotros determinamos como objetivo estratégico institucional *lograr un crecimiento*  
4 *económico financiero de la entidad que permita seguir cumpliendo el fin para el cual fue*  
5 *creada.*

6 Es decir, para cumplir la finalidad, la misión que le fue encomendada a este Banco. Y más  
7 específicamente en el objetivo específico f-01-03), tenemos la meta, tenemos la meta de  
8 ampliar la oferta de productos y servicios del portafolio ofrecido por el Banco, y así podemos  
9 ir bajando en nuestro Plan Estratégico, hasta acciones ya más tácticas, más puntuales, que  
10 aterrizan en los planes operativos de las distintas unidades. Y este es el caso de FONAVI.

11 Entonces, N°1, saber que esto responde a nuestra planificación estratégica, no es un  
12 invento, no es algo que surgió por ahí, no, esto es parte de nuestro Plan Estratégico.

13 - El segundo tema es que no hay duda de que además de los beneficios que ya señaló  
14 Guillermo en su presentación, esta es una forma puntual, una forma directa, bien dirigida  
15 de cumplir con lo que establece la Ley 7052. Ahí Guillermo citó varias cosas y no voy a  
16 repetirlas.

17 - Tercero, a mí realmente me alegra y me llena de satisfacción de ver que nuestro equipo  
18 se enfoca en un proceso de diseño, de trabajar una propuesta que es realmente estratégica  
19 con algo y con un trabajo muy profesional. Y yo quiero reconocerlo, así como, como otras,  
20 otras cosas que hemos venido viendo últimamente.

21 Y digo que es un trabajo muy profesional porque está alineado a nuestra misión, porque  
22 está alineado a nuestro Plan Estratégico. Pero, además, ha tratado y hemos tratado como  
23 Administración de cubrir todos los flancos, analizar los aspectos: Primero, de legalidad, de  
24 si esto forma parte de las facultades, de las obligaciones o las competencias del Banco.

25 Segundo, llevar un proceso ordenado de diseño de un producto, un proceso de diseño que  
26 no sólo toma en cuenta lo que nosotros creemos que es lo mejor o lo que nosotros  
27 queremos. No, reúne y recoge las observaciones de los actores, de quienes están frente al  
28 cliente final y que saben cómo hacerlo. Hemos llevado esto en un proceso participativo,  
29 donde hemos obtenido información, donde hicimos un testeo, donde hicimos una  
30 investigación de lo que hay en el mercado, justamente para obtener un diseño.

31 Una de las cosas en que más fallan las instituciones, es el diseñar sus productos, en función  
32 de lo que a un funcionario o a un grupo reducido de funcionarios o a una Gerencia o a una  
33 Junta Directiva le gusta. Y resulta que cuando se pone en funcionamiento, los que están  
34 afuera te dicen: "Eso no funciona".

1 Bueno, aquí hemos tenido ese cuidado y debo también reconocerlo.

2 ¿Por qué no funcionó la herramienta que teníamos ya antes para el tema de avales?

3 No funcionó porque lo hicimos como nosotros pensábamos que iba a funcionar y nunca le  
4 tomamos el parecer a las entidades autorizadas y por eso nunca funcionó. Y tiene años de  
5 existir, pero no era funcional.

6 Además, se han abordado los ejes financieros, bueno, el equipo hizo toda esta  
7 sensibilización, proyecciones, etcétera, etcétera, pero lo consideró.

8 Se analizaron también los procedimientos para otorgar un aval: ¿Qué hay que hacer  
9 operativamente para otorgar un aval?, ¿Cómo otorgar un aval? Algo que sea competitivo,  
10 que funcione, que les funcione a las entidades, que le genere una ventaja competitiva para  
11 colocar créditos, como decía don Marcos Carazo, en condiciones favorables para las  
12 familias.

13 Y esa ventaja competitiva, nosotros tenemos que garantizarla a la hora de decir: “Se  
14 autoriza ese aval, vamos a avalar”. No es solo decir: “Lo tengo”. Porque decir *lo tengo* y si  
15 aquí duramos cuatro meses para dar un aval, no es competitivo, eso no genera una ventaja  
16 competitiva y no es atractivo para las entidades autorizadas.

17 También hemos considerado cuál era el mejor procedimiento para los procesos de  
18 ejecución o hacer efectivo los avales. ¡También tienen que ser competitivos!: tienen que  
19 generar una ventaja competitiva, tiene que ser operativamente rápido, eficiente.

20 ¿Como operativizarlo? también me encanta la propuesta del equipo cuando dice: “Vamos  
21 a arrancar con lo que tenemos, vamos a arrancar con lo que tenemos, aunque vayamos a  
22 manual, pero vamos y después lo vamos a llevar y después vamos a ver cómo  
23 complementamos las herramientas”. Porque a veces, lo más fácil, es decir: “No tengo  
24 recursos”, “No tengo sistemas”, “No tengo nada”. Y, entonces, no hacemos nada.

25 Y me gusta que el equipo de verdad se plantee y se proponga seguir con esta línea, que es  
26 la línea del Banco.

27 No es la línea de Dagoberto, es la línea del Banco, para hacer que las cosas sucedan.

28 Y, por último, definitivamente esto está alineado al Plan Estratégico, está alineado a la  
29 Política Pública, que es muy importante.

30 Así que, a mí me parece que esto nos da un salto cuantitativo y cualitativo importante, nos  
31 posiciona un poco mejor. Cualquiera diría: 7.000 millones no es nada.

32 Uno de estos días lo hablamos con una entidad, una de las cooperativas más importantes,  
33 y de una de una vez nos dijeron: “Nosotros estamos interesados y vamos a ir”.

1 Listo, vamos al modelo de subasta, todos participan, esto es abierto y listo, arrancamos con  
2 un aporte inicial bajo, sí, pero bueno, vamos a tener los ingresos por las inversiones, vamos  
3 a tener comisiones y lo que nos corresponde a nosotros como Administración Superior,  
4 Junta Directiva y Alta Gerencia, es crear los mecanismos, crear los instrumentos, dejarlos  
5 en funcionamiento y después que el que venga, siga la línea, porque si nos limitamos  
6 porque el monto es bajo, no hacemos nada.

7 Ojalá que todos, absolutamente todos los que estamos en esta sesión estemos  
8 convencidos de que esto va, estemos convencidos de que esto es importante. Y si tenemos  
9 alguna observación, que la hagamos, lo discutamos y lo veamos; porque lo que no se vale  
10 y lo que no se valdría es que después nos pase lo que nos pasó con el Programa de  
11 Ingresos Medios: Todo el mundo estuvo en el proceso de aprobación, pero cuando  
12 teníamos que verlo, salieron observaciones y comentarios, y para mí, eso me parece  
13 fundamental.

14 Por eso lo hemos discutido en otras sesiones, por eso lo hemos planteado, por eso lo hemos  
15 puesto sobre la mesa, porque queremos hacer algo que sea importante para la institución  
16 y que nos sintamos cómodos todos, porque de lo contrario, no hacemos nada.

17 Así que, yo quiero agradecerle a Guillermo, quiero agradecerle a Tricia, a Mariella y todo el  
18 equipo que estuvo detrás de eso. Y ustedes lo ven, es una propuesta concreta, con  
19 cronogramas, con acciones, con responsables, con fechas, con plazos, con recursos  
20 requeridos y con todos los ejes analizados.

21 ¿Tiene oportunidad de mejora? Estoy seguro de que sí, pero acá está el producto. Y desde  
22 la Gerencia, he estado 100% convencido y lo estoy, de que tenemos que dar este tipo de  
23 pasos en el Sistema, para ir mejorando nuestro portafolio de productos y servicios y vernos  
24 como una empresa, como si fuéramos una empresa privada.

25 Tenemos que generar, tenemos que diversificar, porque ya sabemos que lo que tenemos  
26 no nos alcanza. A veces hablamos de promover los programas de ABC y promover bono  
27 crédito y promover todo eso.

28 Sí, eso es muy lindo y podemos hacerlo y lo vamos a hacer. Pero además de tener la buena  
29 intención y de querer crear productos, hay que tener recursos, hay que diversificar y darles  
30 más herramientas a las entidades autorizadas y nunca, nunca pensar que con esto vamos  
31 a favorecer las entidades.

32 No, es que somos un Banco de desarrollo, somos un Banco de segundo piso. Tenemos  
33 que promover las entidades autorizadas porque esa es nuestra función.



1 La ley nos manda a hacer eso. Así que ojalá que sea de agrado de ustedes también, que  
2 podamos discutirlo si es del caso y lo sometemos a valoración del Órgano de Dirección.  
3 Gracias, don Marcos.

4 **Director Carazo Campos:** No sé si alguien tiene alguna otra consulta y si no sería  
5 someterlo a votación, ¿Verdad, don Guillermo?

6 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí señor.

7 **Director Carazo Campos:** ¿Lo votamos, don Marlon? Ya no hay más consultas.

8 **Director Presidente:** Sí señor. Procedamos.

9 **Director Carazo Campos:** Yo lo aprobaría en firme.

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

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

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

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

14 **Director Presidente:** Okey. Nos quedan seis puntos, para que para que nos ayuden con  
15 el tiempo.

16 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
17 **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Calderón Román]

18 \*\*\*\*\*

19

20 **8° Propuesta de plan de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el periodo 2025**

21

22 [Se incorpora a la sesión la licenciada Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento, y se  
23 retira el Director Carazo Campos]

24 **Sra. Solano Granados:** Como primer punto, tenemos la Propuesta de Plan de Trabajo de  
25 la Oficialía de Cumplimiento para el periodo 2025.

26 Ustedes saben que el plan de trabajo de esta Oficialía responde a lineamientos generados,  
27 ya sea por la normativa o los mismos lineamientos internos para la gestión de prevención  
28 de la legitimación de capitales.

29 En esta oportunidad, las actividades del Plan de Trabajo, las he agrupado en cinco grandes  
30 temas.

31 1) El primero es la actualización de lineamientos y metodologías. Ahí está la actualización  
32 del Manual de Cumplimiento, la metodología para Clasificación de Riesgo de Clientes, la  
33 metodología para Clasificación de Riesgo Institucional, una valoración para ver si se incluye  
34 dentro del Riesgo de Legitimación, el tema de aspectos relacionados con el área de

- 
- 1 Proveeduría. Esto para atender una recomendación de la evaluación de la metodología  
2 institucional realizada por la Unidad de Riesgos.
- 3 2) En temas de control, está la verificación de cumplimiento de políticas y procedimientos,  
4 aplicación de la política “Conozca a su Cliente”, “Conozca a su Empleado”, la aplicación de  
5 la política en el manejo de los recursos de FOSUVI, la Autoevaluación del Control Interno  
6 de la Oficialía, el seguimiento de recomendaciones de órganos de Fiscalización y control.
- 7 3) En Gestión de riesgos tenemos lo que es la aplicación de la metodología para  
8 clasificación de riesgo de clientes, el VARI, básicamente.
- 9 4) En reportes regulatorios, son los dos reportes que tenemos que presentar a SUGEF vía  
10 SICVECA.
- 11 5) En requerimientos de órganos de fiscalización y control, tenemos la atención de lo que  
12 son las solicitudes de la Auditoría Externa, Auditoría Interna, SUGEF. Y bueno, el próximo  
13 periodo tenemos la contratación de la Auditoría Externa.
- 14 6) En rendición de cuentas se refiere al informe de labores de la Oficialía hacia la Junta y  
15 el Comité de Gerencia.
- 16 7) En capacitación y evaluación, ahí tenemos todas las actividades de capacitación que se  
17 programan en el año, la inducción y la evaluación anual, tanto en el proceso de inducción  
18 como en dicha evaluación anual.
- 19 8) En planificación tenemos: la elaboración del POI, presupuesto, plan de trabajo de la  
20 Oficialía y sus correspondientes seguimientos.
- 21 9) Requerimientos institucionales, son todas aquellas actividades que nos solicitan las  
22 diferentes áreas del Banco.
- 23 También aquí, en requerimientos institucionales para el próximo periodo, se incluyó la  
24 participación de la Oficialía de Cumplimiento en la Fase III del Proyecto ÓPTIMUS.
- 25 10) Y, finalmente en el Comité de Cumplimiento, corresponde a las actividades que están  
26 relacionadas con ese Comité, básicamente participación en las sesiones, levantamiento de  
27 actas, informes de rendiciones de cuentas y los informes que solicita la Unidad de  
28 Cumplimiento Normativo.
- 29 Cada una de las actividades que desglosa estos grandes temas, está en el documento que  
30 se les hizo llegar.
- 31 Eso sería básicamente lo que es el Plan de Trabajo, el cual debe ser aprobado por esta  
32 Junta Directiva.
- 33 ¿Alguna consulta? con mucho gusto.

1 **Director Presidente:** Muchas gracias. ¿Algún comentario u observación a lo que expuso  
2 doña Rita?

3 ¿Ahí tenemos que aprobarlo, en caso de...?

4 **Sra. Solano Granados:** Sí señor.

5 En caso de sí señor, sí señor.

6 **Director Presidente:** Si es así, entonces ¿Doña Lina?

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

8 **Director Presidente:** Aprobado

9 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.

11 **Director Presidente:** Gracias. Listo.

12 Continuamos con el siguiente punto.

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

14 **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta acta]

15 \*\*\*\*\*

16

17 **9° Informe sobre los resultados de la actualización del Manual de Cumplimiento a la**  
18 **Ley 7786**

19

20 **Sra. Solano Granados:** En realidad, en este proceso de actualización, básicamente lo que  
21 se dieron fueron cambios de forma.

22 Ustedes saben que el Manual de Cumplimiento se compone de todos estos apartados que  
23 se muestran en la gráfica. Básicamente en este periodo lo que se hizo fue modificar o  
24 propone la modificación de tres políticas, un aspecto relacionado con los lineamientos para  
25 aplicación de la política “*Conozca a su cliente*” y en el apartado de sanciones de este  
26 manual, lo que se hizo pues fue, digamos, acomodarlo o actualizarlo más bien de  
27 conformidad con el Estatuto de Personal, que a la fecha se encuentra vigente.

28 En cuanto a lo que son las “*políticas y procedimientos*”, les indicaba en lo que es programa  
29 de capacitación, se dio una modificación básicamente de forma relacionada con el archivo  
30 de la evidencia de inducción.

31 En la política “*Conozca a su empleado*”, creo que este es el punto más importante de la  
32 actualización y es que recordemos, bueno, que esta Junta Directiva acordó que, o dispuso  
33 que el formulario socioeconómico fuera de presentación obligatoria para todos los  
34 funcionarios.

1 Tanto la Oficialidad de Cumplimiento como el Comité de Cumplimiento, por temas de  
2 transparencia, consideramos importante que esta obligatoriedad que se le está dando a los  
3 funcionarios, también aplique para los miembros de Junta Directiva.

4 Entonces la propuesta es que:

5 “El lineamiento establezca que todos los funcionarios y miembros de Junta Directiva, deben  
6 aportar la información socioeconómica de servidor.

7 En sistemas de control para verificar el cumplimiento de esta política. Aquí es para adecuar  
8 el lineamiento a la última actualización del SIG, de manera que no todos los informes que  
9 se generen son parte del SIG, sino solamente aquellos que aporten información relevante  
10 para la prevención del riesgo de legitimación.

11 Obviamente el resto de los informes, se controlan por medio del Plan de Trabajo de la  
12 Oficialidad de Cumplimiento, que ahí están incorporados.

13 Y finalmente, en lineamientos para la aplicación de la política, es una aclaración  
14 básicamente, porque el vigente establece que la certificación de la personería jurídica la  
15 emite el Registro Nacional, pero sabemos que en el caso de las cooperativas pues es  
16 emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, por lo que se hace la aclaración  
17 correspondiente.

18 Básicamente esos son los ajustes que se están proponiendo al Manual de Cumplimiento.  
19 Alguna inquietud, con mucho gusto.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita.

21 **Director Presidente:** Adelante, doña Eloísa.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, perdón, pero yo había entendido que en la cuestión de la  
23 información socioeconómica no se le podía solicitar a la ... O sea, que no era legal o todo  
24 aquel análisis que se hizo y se pidió solicitar al trabajador, más bien. Bueno, nosotros como  
25 Junta Directiva siempre tenemos que darla, pero entiendo que se había dicho que no. ¿O  
26 estoy equivocada yo, Rita?

27 **Sra. Solanos Granados:** Sí señora, está equivocada, porque la misma Junta Directiva  
28 tomó el acuerdo de que fuera obligatoria para todos los funcionarios, producto de ya todo  
29 el análisis que en su oportunidad se había realizado.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Tenés razón. Sí, tenés razón.

31 Sí, nosotros tomamos el acuerdo. Bueno, sí, sí tenés razón.

32 Gracias.

33 **Sra. Solanos Granados:** Con gusto.

34 **Director Presidente:** Gracias.

- 
- 1 Someto a votación entonces, si no hay otro comentario.
- 2 ¿Doña Lina?
- 3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.
- 4 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado
- 5 **Director Presidente:** Aprobado.
- 6 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces en firme. Está José, Mariana, Eloísa, Marlon
- 9 y Lina. Tenemos firmeza.
- 10 **Director Presidente:** Okey, Mariana. Listo. Gracias.
- 11 Mariana, no sé si escuchaste entonces el punto 8 que era “La propuesta de Plan de Trabajo
- 12 de la Oficina de Cumplimiento para el periodo 2025”, para que, si estás de acuerdo,
- 13 aprobarlo.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** Así quedaría en firme.
- 15 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, sí, perdón, es que me tuve que desconectar unos minutos.
- 16 Sí, sí, sí escuché. Aprobado.
- 17 **Director Presidente:** Muchas gracias. Perfecto. Listo.
- 18 Continuamos.
- 19 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 20 **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Solano Granados]
- 21 \*\*\*\*\*
- 22
- 23 **10° Propuesta de actualización de indicadores de la Declaración del Apetito de**
- 24 **Riesgos**
- 25
- 26 [Se incorpora a la sesión la licenciada Kenlly Vega Barquero, jefa de la Unidad de Riesgos]
- 27 **Sra. Vega Barquero:** Muchas gracias. Vamos a revisar lo que es la Declaración de Apetito
- 28 de Riesgo y la revisión que se realizó este 2024.
- 29 Estos indicadores fueron: los Indicadores de Legitimación de Capitales, la Exposición
- 30 Global a Legitimación de Capitales, que es un cálculo que registra la Unidad de Riesgos.
- 31 Para la Oficialidad de Cumplimiento Normativo, se verificaron los límites y se verificó la
- 32 metodología.

1 En el informe que se le envió también a la Oficialía de Cumplimiento, se mencionan varios  
2 ajustes que se recomiendan para la revisión que se va a hacer en esta metodología el  
3 próximo año.

4 Después, con respecto al Riesgo Reputacional, se revisaron los indicadores, se hizo la  
5 eliminación, si no me equivoco, fueron de dos indicadores que se tenían. Uno de ellos lo  
6 calculaba la Defensoría de los Habitantes, pero bueno, tiene mucho tiempo de no poderlo  
7 calcular, entonces no lo estamos considerando. Y se sustituyó en uno de ellos también por  
8 el Indicador de Percepción y Calidad del Servicio. Este es un indicador de una evaluación  
9 anual que realiza el Banco, por medio de un proveedor externo, que evalúa cuatro  
10 componentes. Básicamente: entidades autorizadas, beneficiarios de bonos, pruebas  
11 sociales y la Atención al Cliente Interno en el Banco.

12 Entonces, bueno, este indicador lo incorporamos este año a la Declaración de Apetito de  
13 riesgo con los siguientes límites:

14 - Mayor o igual a 95% estaría en apetito.

15 - Mayor a 85% estaría en niveles de tolerancia.

16 - Y, ya para capacidad. O sea, en rojo, lo que conocemos como ROJO, menor a 85.

17 Y tenemos el indicador de cambio en la exposición negativa en medios de comunicación,  
18 que ese es uno que ya está vigente anteriormente en la declaración y se ratificó para este  
19 periodo.

20 En la declaración de apetito de riesgo legal, nosotros teníamos un indicador que incluso, no  
21 sé si ustedes recuerdan, generalmente lo proyectábamos en rojo. Ese indicador se revisó  
22 y se realizó una comparación para hacerlo porcentual, por decirlo de alguna forma, que es  
23 la Exposición al Patrimonio por la estimación de los procesos legales en trámite, es decir,  
24 lo que podríamos llegar a pagar si esos procesos que están en trámite no resultaran a favor  
25 del Banco, con respecto a lo que representan en el patrimonio. Y se establecieron los  
26 límites, tanto para apetito, tolerancia y capacidad.

27 Estos fueron los tres riesgos que se revisaron este año y sus indicadores. Adicionalmente,  
28 es importante agregar o adicionar a la Declaración de Apetito de Riesgo, el Apetito de  
29 Riesgo Cualitativo.

30 ¿A qué se refiere?

31 Bueno, son como condiciones que no son numéricas. Qué sé yo, por ejemplo, en este caso,  
32 el que traemos aquí es que el Banco en la política institucional de inversiones ha establecido  
33 que por el modelo de negocio y los instrumentos financieros que nosotros utilizamos para  
34 inversiones en cuanto a plazo y apetito de riesgo, no vamos a colocar recursos en emisiones

1 de inversiones temáticas. Entonces ahora esto va a formar parte de la declaración de apetito  
2 y nosotros no podemos hacer este tipo de inversiones a no ser que hagamos un ajuste a la  
3 política y ya, procederemos a modificar la declaración de apetito, conforme corresponda.

4 No sé si tienen alguna consulta respecto a los indicadores revisados y los propuestos  
5 nuevos.

6 **Director Presidente:** Kenlly, perdón, ¿Ese de la Contraloría?

7 **Sra. Vega Barquero:** Era un indicador, no de la Contraloría, de la Defensoría de los  
8 Habitantes. Si no me equivoco, era el grado como de confianza o de, creo que estaba  
9 relacionado con la ética al Banco, lo hacían por institución. Entonces había un indicador  
10 para el BANVI propiamente, eso lo eliminamos porque la Defensoría ya tiene más de un  
11 año; al menos todo este año que yo he estado acá, que no lo calcula.

12 **Director Presidente:** Ok, muchas gracias.

13 Doña Eloísa, adelante.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Kenlly, les comento también que en la sesión que estuvimos  
15 viendo esto, también se nos comentó que analizáramos la posibilidad, y yo esperaba que  
16 sí, de que, a nivel reputacional, pudiéramos darle seguimiento, como a las diferentes redes  
17 sociales, no solamente verlo en medios de comunicación escritos, sino que también  
18 pudiéramos .... Esos son como servicios que se pagan, pero que nos podrían dar también  
19 información de cómo es que está pensando el público. O sea, no solamente si pasa una  
20 situación buena o mala y que sale en el periódico o en la radio, o en lo que sea, o en la tele,  
21 sino también viéramos esto.

22 Entonces, si no me equivoco, habíamos quedado en ese acuerdo de analizar esa  
23 posibilidad para incorporar en reputacional, porque son estratégicos, este reputacional y  
24 bueno, obviamente analizar otros en otros temas más estratégicos, pero en eso habíamos  
25 quedado de acuerdo. ¿Y fue la última sesión, si no me equivoco, Kenlly que lo vimos?

26 **Sra. Vega Barquero:** Sí, señora, fue en esta del 12 de diciembre. De hecho, ya yo le escribí  
27 a Ronald y le indiqué lo que dijimos ahí en la sesión y que vamos a estar revisando este  
28 tema para ver qué más podemos agregar con base en esto que se vio. Sí, señora.

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

30 **Sra. Vega Barquero:** Okey. Entonces esto requiere aprobación. Esto sí requiere  
31 aprobación y aquí está el acuerdo:

32 “Aprobar la propuesta de ajuste a la Declaración de Apetito de Riesgo Institucional,  
33 correspondiente al período 2024 para los indicadores de riesgo legal, riesgo reputacional,  
34 riesgo de legitimación de capitales y declaración cuantitativa de inversiones planteados por

1 el Comité de Riesgos”, en este informe que fue el que le remitimos y que estamos  
2 presentando hoy.

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

4 Someto a votación.

5 ¿Doña Lina?

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 **Director Presidente:** Ok, perfecto.

12 **Sra. Vega Barquero:** De acuerdo, muchas gracias.

13 **Director Presidente:** Muchas gracias. Continuamos.

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

15 **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Vega Barquero]

16 \*\*\*\*\*

17

18 **11° Observaciones de las entidades autorizadas a las propuestas de “Reglamento de**  
19 **Compras por procesos ordinarios de las Entidades Autorizadas para el desarrollo de**  
20 **proyectos habitacionales en terrenos BANHVI o para desarrollo de Bonos**  
21 **Comunales” y “Reglamento de Compras por Principios de bienes y servicios de las**  
22 **Entidades Autorizadas para el desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos**  
23 **BANHVI o para el desarrollo de bonos comunales”;** y propuesta de modificación al  
24 **artículo 24 Bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para**  
25 **la Vivienda**

26

27 [Se incorporan a la sesión los licenciados Marco Mora Gamboa y Marcela Alvarado Castro,  
28 funcionarios de la Asesoría Legal]

29 **Sra. Masís Calderón:** Aquí estamos, buenas tardes. Estamos con todo el equipo de Legal.  
30 Recuerdan ustedes que hace unos meses atrás habíamos presentado el Reglamento de  
31 Compras, dos reglamentos habíamos remitido a la Junta Directiva, a la Auditoría y la  
32 Gerencia General.

33 El reglamento, esos reglamentos en sí, bueno, no son de la, son los Reglamentos de  
34 Compras que habían sido propuestos por la dirección FOSUVI, para que las entidades



1 autorizadas tramiten el desarrollo de proyectos en terrenos BANHVI, o en terrenos de bono  
2 colectivo cuando se tramitan en terrenos municipales para el desarrollo de bonos colectivos.  
3 Ambos reglamentos, tanto de compras, les llamamos Reglamento de Compras, por parte  
4 de las Entidades Autorizadas para el desarrollo en terrenos BANHVI o para el desarrollo de  
5 Bonos Colectivos y el Reglamento de compras igual de las Entidades Autorizadas de  
6 Compras para Bienes y Servicios por compras por principios que efectivamente hasta este  
7 momento la institución nunca ha tenido y no lo hemos tenido porque hasta la entrada en  
8 vigencia por parte de la Ley de compras públicas, ahora recientemente, o ya no tan reciente,  
9 sino a partir de la publicación de la ley en el 2022, las entidades autorizadas deben subir a  
10 SICOP y a partir de la entrada en vigencia de esa ley, entonces efectivamente, tuvimos que  
11 reglamentar esta actividad de compras y tuvimos que colaborar con la Dirección FOSUVI  
12 con estos reglamentos.

13 Habíamos traído los reglamentos para conocimiento de la Junta Directiva y la Junta nos  
14 había instruido que, de previo a ser aprobados, por parte de ustedes, los pusiéramos en  
15 conocimiento de las entidades autorizadas para que las entidades autorizadas hicieran sus  
16 comentarios, sus observaciones y después los trajéramos nuevamente a conocimiento y  
17 aprobación de ustedes.

18 Efectivamente, los remitimos a las entidades, las entidades hicieron sus comentarios, sus  
19 observaciones y después de haberla recibido tuvimos igual un trabajo en equipo con la  
20 parte técnica de las entidades autorizadas, con los departamentos legales.

21 La mayoría de las observaciones que ellos nos remitieron fueron más que todo de forma y  
22 una básicamente fue de fondo.

23 La mayoría de las observaciones fueron aceptadas e incorporadas en el texto del  
24 reglamento que les fue remitido a ustedes ya de manera previa, con bastante antelación,  
25 para que tuvieran conocimiento del reglamento y la parte de fondo, también ya se la vamos  
26 a comentar.

27 Según lo que ellos nos indicaron, la parte de fondo, lo que ellos decían era que nosotros, el  
28 BANHVI, la institución no podía, el reglamento lo que indica básicamente es que la entidad  
29 autorizada efectivamente debe sacar el pliego de condiciones, debe de subirlo a SICOP,  
30 debe hacer la aprobación, o sea, conocer las ofertas, debe adjudicar, conoce los recursos,  
31 el recurso de apelación, el de revocatoria, perdón, en el de apelación se traslada a la  
32 Contraloría y que efectivamente debe de adjudicar.

1 Entonces, según las entidades autorizadas decían que la adjudicación no les corresponde  
2 a ellos y que tampoco lo que era el tema de la básicamente la adjudicación, que eso era el  
3 BANHVI estaba delegando las competencias y que nosotros no podíamos delegar.  
4 Entonces efectivamente nosotros le decimos que eso, el BANHVI no está delegando las  
5 competencias, que nosotros somos un ente de segundo piso y que según lo establecido en  
6 los Artículos 2 y 3 y en el inciso 3) del Artículo 2 de la Ley 7052, se establece que el sistema  
7 está integrado por el BANHVI, como ente rector y por las entidades autorizadas, que ambas,  
8 que son las instituciones y los entes públicos y privados los que componen el Sistema  
9 Financiero Nacional por la Vivienda y que entonces básicamente nosotros, el BANHVI no  
10 puede actuar directamente, no tiene las competencias para contratar, sino más bien son las  
11 entidades autorizadas del Sistema, las cuales están compuestas por entes públicos y  
12 privados y que más bien son ellos las que tienen que hacer la contratación y la adjudicación,  
13 que no es el BANHVI el que puede hacer esa delegación y que específicamente es el  
14 Artículo 24 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que establece por reglamento,  
15 que es el que decía específicamente que el BANHVI daba la no objeción, no es la ley,  
16 entonces que no existe ninguna delegación que esté dada por ley y que efectivamente  
17 siendo el BANHVI, un Banco de segundo piso, le corresponde más bien a las entidades  
18 autorizadas hacer esa adjudicación.  
19 Efectivamente, esta es la filmina que nosotros estamos añadiendo con nuestra facultad para  
20 hacer operaciones financieras directamente con el público. Por ello, la ley prevé que las  
21 entidades autorizadas puedan conceder préstamos y tienen la prohibición expresa del  
22 BANHVI, para operar directamente, para hacer compras o para hacer financiamientos  
23 directos o para hacer construcciones.  
24 Y les decimos que el régimen de contratación pública debe tramitarse aplicando la  
25 normativa especial del régimen de la contratación pública, que son las entidades  
26 autorizadas, quienes actúan como los brazos ejecutores del Sistema, son los actores a  
27 cargo de la estructuración, del desarrollo y el trámite de las contrataciones de bienes,  
28 servicios y de obras y que incluso del seguimiento de la ejecución contractual hasta la  
29 suscripción del finiquito, como parte de los proyectos de vivienda de interés social, cuando  
30 este sea el mecanismo procedente.  
31 Que el rol del BANHVI, como ente rector asume las funciones más estratégicas y de control  
32 propias de su rol de rectoría, tanto en la formulación de inversiones, en el fomento del  
33 ahorro, la identificación del mecanismo para dar vida a proyectos de vivienda claves para  
34 el país, la financiación de esos proyectos y la fiscalización del cumplimiento de los objetivos

1 planteados en cada caso y del correcto uso de los fondos públicos que traslada para esos  
2 efectos.

3 Que, de acuerdo con la normativa sectorial, las entidades autorizadas forman parte integral  
4 del sistema, el cual por la naturaleza y las características que tiene, funciona con la  
5 participación del BANHVI, pero a través de dichas entidades. Es decir, que de alguna forma  
6 las entidades autorizadas son una extensión del BANHVI, para el cumplimiento de los fines  
7 y los propósitos del sistema.

8 Entonces, básicamente, así como para resumirles:

9 Efectivamente, los procedimientos de contratación les corresponde a las entidades  
10 autorizadas, según lo que establece la nueva Ley General de la Administración Pública y  
11 no puede el BANHVI, subir a SICOP y hacer la contratación de manera directa, sino que al  
12 BANHVI le corresponde o a la Junta Directiva del BANHVU, aprobar el proyecto que se  
13 vaya a realizar y de ahí en adelante, le corresponde a la entidad autorizada, establecer el  
14 cartel, el pliego de condiciones, sacar el pliego de condiciones, el concurso y tramitar todo  
15 el procedimiento, hacer la adjudicación y todo lo referente a ese concurso, tal cual se llevó  
16 a cabo actualmente con el proyecto Nueva Angostura, que como es de conocimiento de la  
17 misma Junta Directiva, el proyecto fue calcado tal cual se hizo con este reglamento que  
18 estamos nosotros proponiendo.

19 El procedimiento actual con base en lo que establece la Ley General de la Contratación  
20 Pública, podemos distinguir las siguientes etapas es un acto previo, se establece una  
21 decisión inicial, el pliego de condiciones, el objetivo y o aclaración del pliego de condiciones,  
22 la recepción y el estudio de las ofertas, los recursos contra el acto final o revocación del  
23 acto no firme, el perfeccionamiento, la formalización y la eficiencia del contrato, la ejecución  
24 del contrato, la etapa de ejecución y la terminación formal o anormal del contrato.

25 Luego, la ley perfila para las entidades autorizadas como parte integrante del sistema, lo  
26 que a su vez fortalece el deslinde de las responsabilidades en la ejecución de estos  
27 proyectos.

28 El BANHVI, como ente rector y como principal generador y administrador de los recursos  
29 públicos que financian esos proyectos, debería tener solo un rol y una función  
30 eminentemente estratégica y de control relacionada con el cumplimiento de los objetivos de  
31 financiamiento y de la generación de las soluciones de vivienda, ya que el mismo Banco  
32 identificó como prioritaria.

1 Debería estar en la capacidad de aportar los elementos y parámetros esenciales para el  
2 desarrollo del proyecto a contratar, pero una vez que los traslada a la entidad autorizada,  
3 selecciona y ésta lo acepta.

4 En nuestro criterio debe ser la entidad autorizada la que asume la principal responsabilidad  
5 en la definición del diseño de la solución a contratar, su alcance, las condiciones de  
6 contratación y de ejecución del proyecto.

7 Entonces aquí básicamente ya la entidad autorizada, esto es lo que les indicamos a ellos,  
8 es que no es cierto entonces que con esto nosotros estamos delegando las  
9 responsabilidades, que efectivamente la responsabilidad le corresponde a la entidad  
10 autorizada y que no es un tema de delegación, que tal es así que ya como les indicamos,  
11 MUCAP, efectivamente ya llevó el procedimiento contratación con el proyecto Nueva  
12 Angostura y que así fue tramitado hasta el tema del recurso ante la Contraloría y no hubo  
13 ninguna objeción por parte de la Contraloría. Y entonces el procedimiento que está  
14 establecido en el reglamento que les estamos presentando actualmente, es el que  
15 corresponde, ya todas las entidades lo tienen de conocimiento, lo han aceptado, el  
16 reglamento ya no tiene mayor objeción y ahorita mi compañero lo que les estaría indicando  
17 es cuál es la ruta o cuál es la ruta que establece este reglamento, para no entrarles a  
18 explicar artículo por artículo, sino más bien indicarles cuál es el procedimiento que establece  
19 este reglamento que le estamos proponiendo actualmente.

20 Marco, si gusta les explica.

21 **Sr. Mora Gamboa:** Gracias. Sí, como Ericka bien lo señala, lo que hicimos fue traer la Ley  
22 General de Contratación Pública, el Reglamento de Operaciones, Artículo 24 bis, a un  
23 reglamento concreto para las entidades autorizadas que se va a llamar el Reglamento de  
24 Compras para Bono Colectivo y Terrenos BANHVI.

25 Este reglamento lo que hace es tropicalizar toda la normativa de contratación pública a  
26 través de las entidades autorizadas.

27 Entonces lo que vamos a hacer es que, en caso de bonos colectivos, el MIVAH selecciona  
28 los sitios a atender y define las características en el inicio del procedimiento, posteriormente  
29 pasa el BANHVI en una segunda etapa en donde el BANHVI, previa divulgación del  
30 proyecto va a seleccionar a la entidad autorizada, esto tomando en consideración aspectos  
31 y criterios de interés, su capacidad organizativa, entre otros criterios, capacidad técnica,  
32 financiera, operativa, etcétera.

33 Se va a hacer una formulación del contrato, BANHVI – Entidad autorizada. Posteriormente  
34 a ese contrato, bueno, ese contrato ya lo conocemos de sobra. Después se va a hacer una

1 elaboración del estudio de prefactibilidad, donde la entidad autorizada va a hacer la  
2 elaboración de los estudios, diseños preliminares, especificaciones técnicas, todo como se  
3 hace ahora, lo que pasa es que ya regulado con una normativa autónoma del Banco  
4 hipotecario de la vivienda y de las entidades autorizadas.

5 Posteriormente nuevamente viene lo que es la elaboración de los estudios preliminares,  
6 diseños, planes, presupuestos, pasa la elaboración, después de esta elaboración y decisión  
7 inicial se traslada al Banco, donde el Banco va a tomar su decisión inicial y va a trasladarle  
8 el presupuesto a la entidad autorizada.

9 Ya con esa decisión inicial y el presupuesto, todo el rol de la contratación lo vamos a  
10 trasladar a la entidad autorizada como debería de ser para cumplir con los con los tiempos  
11 que establece la ley General de Contratación Pública. Si lo seguimos haciendo como lo  
12 estamos haciendo ahora, no vamos a poder cumplir con ningún tiempo. Acá la entidad  
13 autorizada va a definir el tipo de procedimiento y elaboración de pliego de condiciones.  
14 Como ustedes saben, en contratación pública tenemos la contratación reducida, la de  
15 menor cuantía y la de mayor cuantía.

16 Posteriormente la entidad autorizada va a trasladar, someterá el cartel a aprobación de  
17 FOSUVI y deberá hacer la licitación conforme lo regulado en el inciso anterior.

18 El paso nueve sería realizar los ajustes al pliego de condiciones en caso de que FOSUVI o  
19 la Asesoría Legal tenga algún tipo de observación o duda. Ya cuando el pliego de  
20 condiciones esté listo, la entidad autorizada hará la invitación a participar.

21 En caso de que exista algún recurso, va a ser la misma entidad autorizada la que lo va a  
22 atender. Anteriormente lo veníamos manejando que esos recursos se trasladaban al  
23 BANHVI y el BANHVI los atendía, pero con los nuevos tiempos de la Ley General de  
24 Contratación Pública eso no nos lo permite, no sería materialmente posible.

25 Una vez atendidos los recursos, se da la apertura de las ofertas, en caso de recursos al  
26 pliego, se atienden, se da la apertura de las ofertas, se elabora el estudio de las ofertas y  
27 la recomendación, ahí seguimos con adoptar el acto final y remitirlo al BANHVI. Acá sería  
28 la entidad autorizada la que va a adoptar el acto final, contrario a lo que se hace  
29 actualmente, que el acto final lo autoriza es el Banco Hipotecario de la Vivienda y el  
30 BANHVI, lo que va a emitir es la no objeción.

31 Es entendido que la aprobación respectiva es un acto discrecional de la Junta Directiva del  
32 Banco y la presentación de la solicitud no implica una obligatoriedad de aprobación, tal cual  
33 lo hacemos ahora, se comunica el acto final, se atienden en caso de que existan recursos,

1 se atienden recursos contra el acto final, se formaliza el contrato, esta formalización de  
2 contrato se hace por medio de SICOP.

3 Todo el procedimiento que se va a llevar desde el inicio hasta el final tiene que estar en el  
4 Sistema de Compras Unificado, que es el SICOP.

5 Posteriormente y se hace la emisión de la orden de inicio, la entidad tiene que, una vez  
6 seleccionado el constructor, realizar toda la fiscalización de la ejecución del contrato, con  
7 la supervisión también del BANHVI, como se hace actualmente, se realiza la recepción  
8 provisional y definitiva, se gestiona el pago de las obras, se elaboran los reajustes de  
9 precios en caso de que existieran, se formaliza el finiquito del contrato y se hace el fin del  
10 procedimiento.

11 Lo que estamos haciendo aquí es, regulando todo el proceso de contratación pública, ya se  
12 hizo con Nueva Angostura, lo que se hizo fue agarrar la práctica y llevarlo al papel, para  
13 que de esta forma tengamos mayor seguridad jurídica y exista homologación en todo el  
14 proceso de compras públicas por parte de las entidades autorizadas.

15 Ya este reglamento, como Ericka lo dice, ya se socializó con las entidades autorizadas, ya  
16 se llevaron dos reuniones con las entidades autorizadas, estaban muy contentos, estaban  
17 bastante satisfechos con este reglamento y ahora sería únicamente su aprobación y  
18 aplicación en caso de ser aprobado por la Junta Directiva.

19 **Sra. Masís Calderón:** Aquí el tema es que, bueno, este reglamento está tal cual así, lo que  
20 pasa es que necesitamos hacerle, si gusta Marco, proyectarse el Artículo 24, porque  
21 efectivamente ahorita lo estamos aplicando tal cual como está el Artículo 24, que lo que la  
22 Junta Directiva da es la no objeción, pero no podemos seguir continuando, o sea,  
23 continuando con que la Junta Directiva dé la no objeción, porque igual no salimos con los  
24 plazos.

25 Entonces en paralelo a eso necesitamos modificar el Artículo 24 bis del Reglamento, porque  
26 lo que necesitamos es que no venga la no objeción por parte de la Junta Directiva, que toda  
27 la adjudicación se quede directamente en la entidad autorizada, porque acordémonos que  
28 la entidad autorizada es la que sube a SICOP y es la que da la aprobación en SICOP.

29 O sea, el BANHVI nunca va a subir a SICOP a dar esa adjudicación. Entonces necesitamos  
30 que en paralelo se apruebe ese reglamento y que se apruebe la modificación a ese Artículo  
31 del 24 bis, para que la entidad autorizada es la que adjudique y la que apruebe esa  
32 contratación en SICOP.

33 **Sr. Mora Gamboa:** Correcto, esta sería la propuesta:

1 *“Eliminar este párrafo del Artículo, en donde dice que la entidad someterá el cartel a la*  
2 *aprobación de la Dirección FOSUVI y el BANHVI deberá hacer la licitación conforme lo*  
3 *regulado en el inciso anterior, para que los oferentes coticen las actividades y las obras*  
4 *previstas con el fin de que se lleve a cabo la adjudicación y luego se comprueben los costos*  
5 *de inversión”.*

6 Tal como lo hacemos, lo que estamos haciendo es un reproceso, se están alargando los  
7 tiempos y en Contratación Pública el manejo de los tiempos es vital. Entonces lo ideal sería  
8 eliminar esto.

9 Igual las entidades autorizadas, como bien lo dijimos a lo largo de la presentación, son los  
10 brazos ejecutores del BANHVI y tienen todas las responsabilidades que les establece la  
11 Ley General de Contratación Pública por el manejo de los fondos públicos. Entonces ellos  
12 tienen que hacer toda su labor con base en los principios de eficiencia, eficacia, valor por  
13 el dinero, transparencia y todo lo que establece la Ley General de Contratación Pública.

14 **Sra. Masís Calderón:** Este sería un reglamento. Y el otro, no sé si terminamos con este y  
15 presentamos el de los Principios o si aprueban este y pasamos al de Principios, o aprueban  
16 los dos en paralelo.

17 ¿Don Marlon?

18 **Sr. Mora Gamboa:** O si tienen alguna observación también.

19 **Sra. Masís Calderón:** ¿Presentamos el otro o/y prueban los dos o si tienen alguna  
20 pregunta, porque nos falta el otro que también es muy rápido.

21 **Director Presidente:** Si gustan, los dos de una vez.

22 **Sra. Masís Calderón:** Marce, entonces si gustas presentas el otro.

23 **Sra. Alvarado Castro:** Efectivamente, el mismo preámbulo que hizo ahora Ericka, aplica  
24 para este mismo reglamento. Lo que pasa es que este reglamento más bien viene todavía  
25 a agilizar y a acelerar más los plazos y los tiempos para las entidades, porque este  
26 reglamento de compras por principios va a regir para esas compras más pequeñas, porque  
27 el ámbito de aplicación, bueno, siempre igual: bienes, servicios y obras que sean tramitadas  
28 por las entidades para el desarrollo de proyectos, ya sea terrenos, BANHVI o bono colectivo.  
29 Pero aquí está la diferencia, que no supere el 50% del límite inferior del umbral para la  
30 licitación menor, según el artículo 36, ese 50% quedaría en ₡29.777.995.

31 Entonces vemos que son compras muy pequeñas. Entonces, como es montos pequeños,  
32 lógicamente se diseñó un reglamento de manera más expedita. Aquí lo que dice es que, si  
33 superara este monto, entonces nos vamos a toda la forma de contratación que les explicó  
34 Marco, ya.

1 Esto lo vamos a explicar muy rápidamente, son como 15 etapas. Lo más importante que  
2 reúne estas 15 etapas, es decir, todo queda concentrado específicamente en la entidad  
3 autorizada.

4 Entonces, este reglamento lo que dice es que una vez que la Dirección FOSUVI haya  
5 aprobado dentro de su planificación presupuestaria las labores que se tengan que hacer,  
6 previas a los proyectos y se asignen a las entidades, una vez que haya presupuesto  
7 asignado a las entidades, arranca la actividad de ellas con la primera, que es la planificación  
8 de los procesos de compra, en función de esa disponibilidad.

9 Luego, ellos mismos hacen una solicitud para los efectos jurídicos, esto va a ser la decisión  
10 inicial y la forma de comunicarlo es mediante correo electrónico, invitando a tres empresas.  
11 Podrían aparecer más empresas que estén interesadas porque se enteren de cualquier otra  
12 forma van a ser aceptadas, claro que sí, pero con solo que se invite a tres, ya el  
13 procedimiento puede arrancar.

14 El tercer paso es que haya la disponibilidad. Entonces ellos hacen la solicitud, que tiene  
15 que contar con los recursos suficientes. Eso siempre es importante, para darle seguridad  
16 jurídica, para que el contratista sepa que ya de previo hay una disponibilidad.

17 Este punto en el que nosotros estamos dividiendo que si es compra directa o compra menor,  
18 lo único que queremos aclarar es que no es compra directa y compra menor en los términos  
19 en los que estaba la ley antes, sino que estos son montos chiquititos que estamos nosotros  
20 previendo para que ellos sepan cuándo pueden utilizar mecanismos más expeditos o no.

21 Aquí nada más me dan un momentito para enseñarles los montos que se definieron son los  
22 siguientes: Para compra directa sería solo ₡5.995 y si supera esa, ₡5.995 y 29 millones,  
23 esas contrataciones las llamaríamos compra menor. O sea, todo dentro de esta licitación o  
24 contratación por principios. Pero a su vez, las vamos a dividir en dos y esta división es  
25 únicamente como para efectos de recursos y todo lo demás, que eso es a las entidades se  
26 les explicaría bien cómo manejan ellos esta división.

27 Bueno, aquí continuando con el siguiente paso, sería ya hacer el pliego de condiciones.

28 El pliego de condiciones, como les decía, lo elabora específicamente la entidad autorizada.

29 Los insumos que va a tener para ese pliego de condiciones son de todos los documentos  
30 que tenga ya asignado para ese proyecto.

31 Luego viene la atención de los recursos, que les decía que es dependiendo del monto de  
32 la contratación.



1 En realidad, no hay muchos recursos contra las cláusulas del pliego, no proceden, solo  
2 procederá solicitar cambios y pueden ser valorados a ver si proceden o no proceden; igual  
3 dependiendo del monto.

4 Luego sigue el análisis del precio. Esto es muy importante, porque el análisis del precio así  
5 sea una contratación diminuta, el oferente siempre tiene que declarar el precio como cierto,  
6 definitivo, y tiene que incluir los costos y tiene que incluir impuestos y eventuales reajustes.

7 Luego sigue el estudio de las ofertas, también, como les digo, todo a cargo de la entidad  
8 autorizada. La entidad autorizada es responsable de elaborar esa recomendación para el  
9 dictado del acto final.

10 Luego viene el acto final, que debe estar por supuesto, fundamentado. Tiene que ser una  
11 recomendación hecha por el responsable de la contratación.

12 Luego sigue la notificación del acto final. Es la misma entidad autorizada la que le va a  
13 notificar al que haya ganado el procedimiento, utilizando los mismos mecanismos con los  
14 que se cursó la invitación, y si la invitación se cursó por correo, pues por correo también se  
15 le va a dictar el acto final.

16 Luego sigue la atención de eventuales recursos contra este acto final. Aquí sí hay. Antes  
17 les dije que contra el pliego de condiciones no había, aquí contra el acto final sí lo hay. Y  
18 los plazos, como pueden ver, son cortísimos. El plazo es apenas un día hábil siguiente a la  
19 notificación y tiene que ser resuelto por el Gerente General de la entidad autorizada o a  
20 quien su Gerente o Junta haya designado para esto.

21 La formalización del contrato viene después de que ya haya quedado el acto final en firme.  
22 Es utilizando también una orden de compra o una orden de pedido, que también es firmada  
23 por ellos.

24 Y ya, los últimos tres pasos de este tipo de contratación es la ejecución contractual, que  
25 para eso se ha nombrado un administrador del contrato, que es el que está siendo  
26 designado para que le dé seguimiento a toda la ejecución de ese contrato. Él mismo tiene  
27 la obligación de hacer la recepción de bienes y servicios y la gestión de pago.

28 Y, por último, si lo hubiera, él es el encargado también de revisar con el contratista si  
29 existiera algún tipo de revisión, reajuste y revisión de precios.

30 Entonces, como lo pueden ver, en realidad este reglamento lo que hace es simplificar  
31 mucho este tipo de compras que se den cuando los montos son pequeños.

32 Entonces, esto sería el Reglamento de Compras por Principios, básicamente.

33 **Sra. Masís Calderón:** Gracias, Marce.

1 Básicamente, esa compra por principios, efectivamente, es cuando las entidades  
2 autorizadas realizan básicamente por servicios, por ejemplo, esto que había presentado  
3 Mariella, cuando se va a contratar un servicio de topografía, un servicio de seguridad, por  
4 ejemplo, seguridad de Limón 2000 por seguridad de una planta de tratamiento, que  
5 efectivamente son servicios que no llevan a un monto tan alto de que no va a subir a una  
6 suma de más de 30 millones, y que básicamente son servicios o bienes que no superan  
7 sumas tan altas como los de una obra pública.

8 Entonces, efectivamente, esto además de que ya refleja más transparencia y mayor  
9 seguridad en el manejo de los fondos públicos.

10 Y efectivamente, hasta antes nosotros, el BANHVI siempre había trabajado todo por  
11 compras por principios, porque efectivamente así lo tenía establecido la Contraloría, hasta  
12 que se publicó esta nueva ley de contratación, que efectivamente ya ordena a que las  
13 entidades autorizadas suban a SICOP y que trabajemos por esto.

14 Básicamente es eso.

15 **Director Presidente:** Doña Ericka, ¿Ya estaríamos?

16 **Sra. Masís Calderón:** Así es.

17 Entonces sería votar la aprobación de ambos reglamentos y la modificación del Artículo 24  
18 bis del Reglamento.

19 **Director Presidente:** Estaríamos. Muchas gracias.

20 ¿Algún comentario u observación? Sino para someterlo a votación.

21 ¿Doña Lina?

22 **Sra. Masís Calderón:** Las dos cosas, don Marlon y la modificación del Artículo 24 bis  
23 también. Son tres cosas.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobados en firme

25 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobados en firme.

26 **Director Presidente:** Aprobados en firme.

27 **Director Rojas Jiménez:** Aprobados en firme.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobados en firme.

29 **Director Presidente:** Listo, continuamos con el último punto.

30 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los  
31 **acuerdos N° 10, N° 11 y N° 12** que se anexan a esta acta y se retiran de la sesión los  
32 señores Mora Gamboa y Alvarado Castro]

33 \*\*\*\*\*

34

1 **12° Propuesta de autorización para que la Gerencia General pueda firmar convenios,**  
2 **según artículo 4 del Reglamento sobre Organización y Funcionamiento del Sistema**  
3 **Financiero Nacional para la Vivienda**

4  
5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, don Marlon. Ericka, te encargo este último punto.

6 En realidad, es bastante sencillo y tiene relación con la conversación que tuvimos el jueves  
7 12 de diciembre respecto a un convenio que íbamos a presentar y justamente el Artículo 4  
8 del Reglamento sobre Organización y Funcionamiento del Sistema, le permitiría a la Junta,  
9 autorizar a que sea la Administración la que maneje ese tipo de cosas.

10 A mí me parece que es totalmente razonable, la Asesoría Legal lo revisó y creo que es lo  
11 más conveniente.

12 Adelante, Erika.

13 **Sra. Masís Calderón:** Sí, gracias, don Dagoberto. Bueno, no tengo aquí el documento.  
14 Básicamente lo que hablábamos, señores miembros de la Junta Directiva, es que  
15 efectivamente el inciso c) del Artículo 4 del Reglamento de Organización y Funcionamiento  
16 de la Junta Directiva, lo que dice es que “Son atribuciones de la Junta Directiva autorizar  
17 en la firma con las entidades autorizadas de Convenios mutuos de Asistencia Financiera,  
18 Cooperación Técnica y Programas de Capacitación”.

19 Entonces, como efectivamente lo que dice es que es una función o una atribución de la  
20 Junta autorizar la firma, pues efectivamente no dice que es que la Junta va a firmarlo, sino  
21 que lo que dice es que:” Autoriza la firma con las entidades autorizadas”.

22 Entonces lo que estamos solicitando es que se tome un acuerdo por parte de la Junta  
23 Directiva para que se autorice en aplicación de este inciso y de este artículo, de este  
24 reglamento, se autorice al Gerente General a suscribir en adelante convenios de  
25 cooperación con los organismos, con entidades, organismos internacionales, como lo dice  
26 aquí, con entidades autorizadas, entes de la administración pública, empresas públicas,  
27 organismos internacionales, gobiernos extranjeros y demás entes sin fines de lucro, para  
28 que suscriba convenios mutuos de asistencia financiera, cooperación técnica y programas  
29 de capacitación a sus funcionarios. Esto en aplicación a lo que establece, reitero, el inciso  
30 c) del Artículo 4 del Reglamento de sobre Organización y Funcionamiento del Sistema  
31 Financiero Nacional para la Vivienda.

32 Eso sería.

- 
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Básicamente yo no tengo ningún problema. Lo único que yo  
2 pediría es que cada vez que lo haga, pues que nos informe, por favor. Eso sería como para  
3 efectos nuestros de Junta.
- 4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Totalmente de acuerdo. Creo que es importante. Estamos de acuerdo.
- 5 **Sra. Masís Calderón:** Sí, nosotros lo que decíamos básicamente es que efectivamente se  
6 informa a la Junta que se está suscribiendo un convenio, pero que efectivamente no  
7 tendríamos que estar viniendo, como la vez anterior, y efectivamente que es una labor de  
8 la Administración. Nada más que la Junta ya autoriza a la Gerencia General a suscribirlo,  
9 como es la indicación que dice el reglamento.
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro.
- 11 **Sra. Masís Calderón:** Eso sería. Cualquier otra duda, con mucho gusto.
- 12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias, Ericka.
- 13 **Sra. Masís Calderón:** Con gusto, don Dagoberto.
- 14 **Director Presidente:** ¿Eso hay que someterlo a votación, verdad?  
15 ¿La propuesta?
- 16 **Sra. Masís Calderón:** Sería tomar un acuerdo básicamente, don Marlon.  
17 Entonces que: “La Junta Directiva autoriza al Gerente General, para firmar con las entidades  
18 autorizadas, entes de la administración pública, empresas públicas, organismos  
19 internacionales, gobiernos extranjeros y demás entes sin fines de lucro, convenios mutuos  
20 de asistencia financiera, cooperación técnica y programas de capacitación a sus  
21 funcionarios”.
- 22 Es “Autorizar al Gerente para que firme con las entidades autorizadas convenios mutuos  
23 de asistencia financiera”.
- 24 **Director Presidente:** Doña Lina. ¿Algún comentario u observación compañeros?, si no lo  
25 someto a votación.
- 26 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, ninguno.
- 27 **Director Presidente:** Okey, lo someto a votación.
- 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 **Director Presidente:** Perfecto. Listo, muchas gracias. Entonces ya completamos los  
34 puntos.

- 1 Agradecerles por el tiempo, también por cumplir y estamos conversando para ver los
- 2 temitas ahí que tenemos para la próxima semana.
- 3 Muchas gracias. Buenas noches. Cerramos sesión.
- 4 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 5 **Acuerdo N° 13** que se anexa a esta acta]
- 6 \*\*\*\*\*
- 7
- 8 Siendo las dieciocho horas con diez minutos, se levanta la sesión.
- 9 \*\*\*\*\*
- 10

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

6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 99-2024**  
7 **DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2024**  
8

9 **ACUERDO N°1:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1316-2024 del 06 de diciembre de  
12 2024, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio  
13 BANHVI-SGO-OF-0349-2024 de la Subgerencia de Operaciones, por medio del cual se  
14 remite el informe BANHVI-DF-OF-1225-2024 de la Dirección FOSUVI, que contiene un  
15 resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Coopealianza, R.L.,  
16 Coopenae, R.L., Coopeuna, R.L., Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y Grupo Mutual  
17 Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar cincuenta y tres operaciones  
18 individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo  
19 del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.  
20

21 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI presenta la valoración  
22 socioeconómica de cada solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos,  
23 concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la  
24 disponibilidad de recursos para cada subsidio, recomienda autorizar la emisión de los  
25 respectivos bonos familiares de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido  
26 estudio.  
27

28 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
29 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en  
30 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en  
31 los términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-1225-2024.  
32

33 **Por tanto, se acuerda:**

- 1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según corresponda, la emisión de cincuenta y tres operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente detalle:

<b>Entidad Autorizada: Coopealianza R.L.</b>									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Vega Marín Esmeralda	1-1403-0966	719632	Pérez Zeledón	CLC	6.400.000,00	11.340.000,00	51.627,97	516.279,68	18.204.651,71
Olaya Muñoz Luis Ezequiel	6-0416-0035	715723-000	Pérez Zeledón	CLC	4.726.000,00	14.000.000,00	61.598,15	549.352,93	19.213.754,78
Rostrán Lira Yamisleidy Carolina	6-0427-0601	6-259399-000	Puntarenas	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	51.901,03	519.010,27	18.227.109,24
Leitón Rojas Johant José	1-1788-0684	1-661364-000	Pérez Zeledón	CLC	4.992.000,00	11.959.937,00	151.589,18	505.297,26	17.305.645,08
Rubí García Ana Leticia	6-0296-0774	236437-000	Coto Brus	CLC	5.500.000,00	11.760.000,00	50.982,90	509.829,02	17.718.846,12
<b>Entidad Autorizada: COOPENAE, R.L.</b>									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Hidalgo Fonseca Paola María	1-1455-0286	1-717402	Pérez Zeledón	CLC	7.770.000,00	14.876.657,26	54.402,26	544.022,58	23.136.277,58
González Camareno Guillermo	9-0063-0239	220650	Coto Brus	CLP	No aplica	12.490.000,00	196.084,25	392.168,50	12.686.084,25
Arias Chacón William Gerardo Francisco	6-0228-0432	6-234531-000	Coto Brus	CLC	9.000.000,00	14.478.234,24	61.560,11	615.601,14	24.032.275,27
Rojas Ávila Ruth Gisela	6-0344-0990	6-234529-000	Coto Brus	CLC	7.880.000,00	14.478.234,24	59.503,51	595.035,13	22.893.765,86
<b>Entidad Autorizada: COOPEUNA, R.L.</b>									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Leandro Chaves Ana Johanna	1-1187-0881	G-255440-000	Abangares	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	234.031,52	468.063,04	16.994.031,52
Alemán Murillo Cristian Jesús	2-0640-0757	403684-000	Grecia	CLC	8.000.000,00	11.760.000,00	54.197,57	541.975,66	20.247.778,09
Sirias Delgado Carmen Lía	5-0162-0927	5-241834	Abangares	CLP	No aplica	13.950.000,00	194.825,00	389.650,00	14.144.825,00
Aguilar Herrera Leonel	3-0332-0253	166621-000	Matina	CLC	6.000.000,00	15.180.000,00	63.610,45	636.104,54	21.816.104,50
Castro Mora Juan José	1-1349-0474	543955-000	Acosta	CLC	8.000.000,00	11.340.000,00	151.964,35	506.547,82	19.694.583,47
Coronado Rodríguez Félix	5-0173-0531	196131-000	Liberia	CLC	8.000.000,00	14.280.000,00	172.000,54	573.335,12	22.853.335,12
<b>Entidad Autorizada: Mutua Cartago de Ahorro y Préstamo</b>									

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Triguero García Yessling Karina	5-0428-0691	7-94776	Guácimo	CVE	No aplica	16.900.000,00	139.512,57	465.041,89	17.225.529,32
Ramírez Esquivel Catherine	3-0442-0017	264290	Turrialba	CLC	9.000.000,00	12.960.000,00	295.539,46	591.078,92	22.255.539,46
García Jarquín Pablo Alfonso	155825-244832	2-606490	Los Chiles	CLP	No aplica	15.188.800,00	156.170,92	520.569,72	15.553.198,80
Allison Vanessa Espinoza Villalobos	7-0253-0172	177135	Pococi	CLC	5.400.000,00	12.810.000,00	50.262,04	502.620,37	18.662.358,33
Ronald Urtecho Camacho	3-0480-0762	202814	Turrialba	CLC	4.500.000,00	11.760.000,00	37.889,60	378.896,00	16.601.006,40
Espinoza Duarte Warren Gerardo	1-0856-0033	2-621652	Upala	CLC	8.250.000,00	11.760.000,00	180.642,35	602.141,16	20.431.498,81
Cruz Castillo Juan	8-0091-0393	2-621653-000	Upala	CLC	8.250.000,00	11.760.000,00	180.642,35	602.141,16	20.431.498,81
Acuña Salazar Vianney	1-0432-0827	6-206892	Golfito	CLP	No aplica	12.720.000,00	118.737,34	395.791,13	12.997.053,79
Mora Mora Bryan	1-1443-0319	1-706869-000	Acosta	CLC	7.000.000,00	11.760.000,00	164.989,96	549.966,52	19.144.976,56
Rodríguez Martínez Karla Vanessa	155804-125208	2-621654	Upala	CLC	8.250.000,00	11.760.000,00	60.214,12	602.141,16	20.551.927,04
Ávalos Álvarez Francisco	7-0056-0110	7-0	Matina	CLP	No aplica	13.183.000,00	137.606,12	458.687,07	13.504.080,95
León González Inés Mayela	1-0496-0481	7-86970	Pococi	CLP	No aplica	14.334.772,11	244.286,31	488.572,61	14.579.058,42
Suárez González Mileydi	155814-592504	7-193267	Pococi	CLC	7.722.000,00	11.760.000,00	59.244,58	592.445,76	20.015.201,18
Karla Vanesa Torres Hernández	7-0309-0215	182066	Pococi	CLC	6.600.000,00	11.760.000,00	63.476,93	634.769,29	18.931.292,36
Vargas Murillo Geiner Mauricio	7-0206-0346	C-273456-000	Paraiso	CLC	20.000.000,00	15.000.000,00	83.977,13	839.771,25	35.755.794,13
Medrano Sevilla Meylín	155800-767223	193270-000	Pococi	CLC	7.500.000,00	14.000.000,00	64.642,23	646.422,25	22.081.780,03
Agustina de los Ángeles Obando Arana	5-0366-0678	629055	Guatuso	CLC	5.000.000,00	11.340.000,00	58.219,40	582.194,00	16.863.974,60
Jaime Jirón Yasmina Teresa	2-0833-0744	2-562307	Upala	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	54.246,30	542.463,04	17.248.216,74
Villalobos Matarrita Ovaldo Esteban	6-0104-1120	6-0	Puntarenas	CLP	No aplica	13.438.000,00	141.816,63	472.722,10	13.768.905,47
<b>Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo</b>									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
González Díaz Deylin del Carmen	155829-963211	611654-000	San Carlos	CLC	5.200.000,00	12.306.000,00	159.885,00	532.950,00	17.879.065,00
Ledezma Elizondo Rosey Josefina	6-0127-0232	238321	Tilarán	CLP	No aplica	14.458.000,00	229.928,79	459.857,57	14.687.928,79
Cruz Morales Víctor	6-0131-0699	182446	Pococi	CLC	4.400.000,00	13.950.000,00	326.297,39	652.594,78	18.676.297,39



Espino Arbizú Celia	8-0132-0363	183843	Guácimo	CLP	No aplica	15.189.000,00	50.636,17	506.361,70	15.644.725,53
Meza Ríos Jessica María	6-0324-0932	228808	Puerto Jiménez	CLC	5.150.000,00	11.340.000,00	162.718,87	542.396,23	16.869.677,36
Brenes González Melidit de los Ángeles	3-0219-0694	242846	Paraiso	CLC	No aplica	13.950.000,00	146.392,09	487.973,63	14.291.581,54
Cruz Orias Kristhel Pamela	6-0417-0471	243739	Golfito	CLC	7.100.000,00	11.760.000,00	67.229,80	672.298,04	19.465.068,24
Castillo Rodríguez Caterin Masiel	6-0375-0401	241031	Nandayure	CLC	3.690.000,00	12.306.000,00	51.687,54	516.875,36	16.461.187,82
Villegas Rivera Kenierth	7-0189-0509	L-70925-000	Talamanca	CLP	No aplica	12.810.000,00	0,00	1.275.556,62	14.085.556,62
Madrigal Delgado Aníbal	1-0349-0092	245470-000	Buenos Aires	CLP	No aplica	13.770.000,00	148.578,16	495.260,54	14.116.682,38
Muñoz Campos Paola Fernanda	2-0690-0638	452875-000	San Ramón	CLC	7.500.000,00	11.760.000,00	184.794,46	615.981,52	19.691.187,06
Espinoza Araya Juan Elías	6-0129-0577	P-248202-000	Golfito	CLP	No aplica	13.365.000,00	121.035,00	403.450,00	13.647.415,00
Joya Amador Pablo Alonso	155816-373631	259111-000	Turrialba	CLC	4.842.000,00	12.720.720,95	177.366,36	591.221,21	17.976.575,80
Aguirre Espinales Milton	155805-988533	P-253294-000	Esparza	CLC	16.000.000,00	13.716.064,38	253.758,83	845.862,78	30.308.168,33
Anchía Luna Jesús Cristóbal	6-0267-0128	6-572991-000	Upala	CLC	3.621.000,00	13.950.000,00	59.829,04	598.290,39	18.109.461,35
Aguilar Núñez Denis	6-0383-0811	P-226643-000	Golfito	CLC	5.400.000,00	11.340.000,00	51.993,35	519.933,53	17.207.940,18
Virginelia Solís Vargas	1-1271-0002	SJ-659448-001/002	Tarrazú	CLC	8.000.000,00	11.301.661,63	184.550,24	615.167,46	19.732.278,85
Montero Vallejos Hazel Tatiana	6-0470-0978	SJ-465102-000	Mora	CVE	6.000.000,00	12.000.000,00	52.127,44	521.274,35	18.469.146,92
Duarte Martínez Kenia Aracelly	2-0764-0839	265366-000	Sarapiquí	CLC	3.540.000,00	12.388.222,40	193.102,18	643.673,92	16.378.794,14
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio				

1

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

5

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

9

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

13

1 **5)** En el caso de la familia que encabeza la señora González Díaz Deylin del Carmen,  
2 tramitado con Grupo Mutual Alajuela, la opción de venta debe estar vigente y firmada por  
3 las partes, antes de la emisión.

4  
5 **6)** en el caso de la familia que encabeza la señora Triguero García Yessling Karina,  
6 tramitado por MUCAP, la propiedad tiene una hipoteca que deberá ser cancelada por la  
7 propietaria del inmueble, cuando se realice la formalización.

8  
9 **7)** En el caso de la familia que encabeza la señora Villegas Rivera Kenierth, tramitado por  
10 Grupo Mutual Alajuela, previo a la formalización se deberá demoler la vivienda existente en  
11 mal estado en el proyecto Ivannia, y trasladar dicha propiedad folio real 7-141572-000 al  
12 BANHVI.

13  
14 **8)** En el caso de las familias que encabezan los señores Joya Amador Pablo Alonso y  
15 Duarte Martínez Kenia Aracelly, tramitados por Grupo Mutual Alajuela, la Entidad  
16 Autorizada es responsable que al momento de la formalización las opciones de venta se  
17 encuentren vigentes y listas para continuar con el trámite.

18  
19 **9)** En el caso de las familias que encabezan las señoras Karla Vanesa Torres Hernández y  
20 Agustina de los Ángeles Obando Arana, tramitados por MUCAP, la Entidad Autorizada  
21 deberá verificar que al momento de la formalización las opciones de compraventa se  
22 encuentren vigentes.

23 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

24 \*\*\*\*\*

25  
26 **ACUERDO N°2:**

27 **Considerando:**

28 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1316-2024 del 18 de diciembre de  
29 2024, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio  
30 BANHVI-SGO-OF-0350-2024 de la Subgerencia de Operaciones, por medio del cual se  
31 remite el informe BANHVI-DF-OF-1226-2024 de la Dirección FOSUVI, que contiene un  
32 resumen de los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Banco Popular y de  
33 Desarrollo Comunal, para financiar una operación individual de Bono Familiar de Vivienda,

1 por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema  
2 Financiero Nacional para la Vivienda.

3  
4 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI presenta la valoración  
5 socioeconómica de la solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos,  
6 concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la  
7 disponibilidad de recursos para el subsidio, recomienda autorizar la emisión del respectivo  
8 bono familiar de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido estudio.

9  
10 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
11 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en  
12 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado bono de vivienda, en los  
13 términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-1226-2024.

14  
15 **Por tanto, se acuerda:**

16 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
17 Vivienda, según corresponda, la emisión de una operación individual de Bono Familiar de  
18 Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente detalle:

19

Entidad Autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Triguero Carrillo Faviola del Carmen	155850-040427	1-392533-000	Desamparados	CVE	No aplica	31.979.234,61	396.966,54	793.933,07	32.376.201.15

(\*) CVE: Compra de vivienda existente

20  
21 **2)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la  
22 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con  
23 los impuestos nacionales y municipales al día.

24  
25 **3)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,  
26 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la  
27 familia beneficiaria.

28

1 **4)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo  
2 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones  
3 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

4  
5 **5)** La entidad hará el ajuste del monto de la venta a ¢31.979.234,61 en la digitación del  
6 sistema de vivienda, así como de los gastos estimados antes de solicitar la emisión. Deberá  
7 cargar el formulario 2-99 ajustado con los documentos de formalización.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 \*\*\*\*\*

10  
11 **ACUERDO N°3:**

12 **Considerando:**

13 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1306-2024, del 13 de diciembre de  
14 2024, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, los  
15 oficios BANHVI-SGO-OF-0341-2024 de la Subgerencia de Operaciones y BANHVI-DF-OF-  
16 1212-2024 de la Dirección FOSUVI, que contienen los resultados del estudio realizado a la  
17 solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para financiar, al  
18 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,  
19 actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto  
20 habitacional Las Brisas II, ubicado en el distrito Dulce Nombre del cantón de La Unión,  
21 provincia de Cartago, cuyo financiamiento fue aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión  
22 28-2016, del 25 de abril de 2016.

23  
24 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a  
25 favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto de  
26 ¢35.613.208,34 con el fin de costear los estudios y trabajos necesarios para la construcción  
27 de las tres torres faltantes del proyecto, así como la reparación y mantenimiento del sistema  
28 de alarma contra incendios. Lo anterior, según lo verificado y avalado por el Departamento  
29 Técnico.

30  
31 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de  
32 la Administración, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el citado  
33 informe BANHVI-DF-OF-1212-2024.

34

1 **Por tanto, se acuerda:**

2 **1)** Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de  
3 vivienda Las Brisas II, un financiamiento adicional por un monto de **¢35.613.208,34** (treinta  
4 y cinco millones seiscientos trece mil doscientos ocho colones con 34/100), para el pago de  
5 los estudios y trabajos necesarios para la construcción de las tres torres faltantes del  
6 proyecto, así como la reparación y mantenimiento del sistema de alarma contra incendios.

7  
8 **2)** La Administración deberá informar trimestralmente a esta Junta Directiva, sobre el  
9 avance en la ejecución de las acciones dirigidas a la construcción de las tres torres faltantes  
10 del referido proyecto de vivienda.

11 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

12 \*\*\*\*\*

13

14 **ACUERDO N°4:**

15 **Considerando:**

16 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1309-2024, del 13 de diciembre de  
17 2024, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva los  
18 informes BANHVI-SGO-OF-0338-2024 de la Subgerencia de Operaciones y BANHVI-DF-  
19 OF-1205-2024 de la Dirección FOSUVI, que contienen los resultados del estudio realizado  
20 a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para ampliar el  
21 plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la  
22 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de la Ley 8627, actividades  
23 adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo  
24 Juanito Mora II, ubicado en el distrito Barranca del cantón y provincia de Puntarenas, y  
25 aprobado por medio del acuerdo N° 3 de la sesión 30-2019, del 22 de abril de 2019.

26

27 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a  
28 favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar un  
29 financiamiento adicional por la suma total de ¢5.811.878,28, con el propósito de liquidar  
30 efectivamente el proyecto correspondiente al pago del porcentaje restante de la comisión  
31 por gastos administrativos a la Entidad Autorizada y el respectivo IVA por este servicio. Lo  
32 anterior, según lo verificado y avalado por el Departamento Técnico.

33

1 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
2 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, por  
3 consiguiente, lo procedente es modificar los parámetros del financiamiento aprobado para  
4 dicho proyecto de Bono Colectivo, en el tanto –según se ha documentado– las actividades  
5 a financiar son necesarias para garantizar el adecuado desarrollo de las obras y además  
6 se ha verificado la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada.

7  
8 **Por tanto, se acuerda:**

9 Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de  
10 Bono Colectivo Juanito Mora II, un financiamiento adicional por concepto de ajuste, por un  
11 monto total de ₡5.811.878,28 (cinco millones ochocientos once mil ochocientos setenta y  
12 ocho colones con 28/100), para liquidar efectivamente el proyecto correspondiente al pago  
13 del porcentaje restante de la comisión por gastos administrativos a la Entidad Autorizada y  
14 el respectivo IVA por este servicio.

15 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

16 \*\*\*\*\*

17  
18 **ACUERDO N°5:**

19 **Considerando:**

20 **Primero:** Que mediante oficio FVR-GG-177-2024, del 11 de julio de 2024, la Fundación  
21 para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá), ha solicitado la  
22 autorización de este Banco para prorrogar el plazo del contrato de administración de  
23 recursos para la maduración del proyecto habitacional Esparzol, ubicado en el distrito  
24 Macacona del cantón de Esparza, provincia Puntarenas, y aprobado mediante el acuerdo  
25 N° 5 de la sesión 72-2022, del 12 de diciembre de 2022.

26  
27 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-1149-2024, del 28 de noviembre de  
28 2024 –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las  
29 notas BANHVI-SGO-OF-0327-2024 y BANHVI-GG-OF-1287-2024 respectivamente– la  
30 Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio técnico efectuado a la solicitud de la  
31 Fundación CR-Canadá, concluyendo que, con base en el análisis de los argumentos  
32 señalados por la entidad autorizada, recomienda prorrogar hasta el 26 de mayo de 2026, el  
33 plazo para la entrega final de los productos del contrato, de conformidad con lo dictaminado  
34 por el Departamento Técnico.

1 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación de la  
2 Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe  
3 BANHVI-DF-OF-1149-2024 y sus anexos.

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

6 Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, una ampliación al  
7 plazo de la maduración del proyecto Esparzol, con finalización 26 de mayo de 2026 y según  
8 el nuevo cronograma al contrato con finalización a dicha fecha, el cual se adjunta al informe  
9 BANHVI-DF-OF-1149-2024 de la Dirección FOSUVI.

10 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

11 \*\*\*\*\*

12  
13 **ACUERDO N°6:**

14 **Considerando:**

15 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-1314-2024, del 17 de diciembre de 2024,  
16 la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe  
17 BANHVI-DFNV-OF-0284-2024, del 17 de diciembre de 2024, mediante el cual, la Dirección  
18 del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) remite una propuesta de modificación al Título  
19 Cuarto “**Programa de Aales a las Operaciones de Crédito de Vivienda**”, del  
20 *Reglamento de los Programas de Crédito y Aales del Fondo Nacional para la Vivienda del*  
21 *Banco Hipotecario de la Vivienda.*

22  
23 **Segundo:** Que según lo indica la Dirección FONAVI en dicho informe, la referida propuesta  
24 de reforma se fundamenta en lo establecido en la Perspectiva Financiera del Plan  
25 Estratégico Institucional de Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) 2023-2026, en  
26 correspondencia con el objetivo específico dirigido a “Ampliar la oferta de productos y  
27 servicios del portafolio ofrecido por el Banco”, y tiene el propósito de hacer factible la  
28 implementación del Programa de Aales de este Banco, según lo analizado en el seno de  
29 esta Junta Directiva en las sesiones N° 55-2024 del 15 de julio de 2024, N° 56 -2024 del 18  
30 de julio de 2024 y N° 60-2024 del 01 de agosto del 2024.

31  
32 **Tercero:** Que conocida la propuesta de la Administración y no encontrándose objeciones  
33 al respecto, lo pertinente es aprobar la referida reforma reglamentaria en los mismos  
34 términos planteados por la Dirección FONAVI en el documento adjunto al oficio BANHVI-

1 DFNV-OF-0284-2024, en el tanto –según lo ha documentado la Administración– la  
2 modificación se sustenta en el Plan Estratégico Institucional vigente y está dirigida a hacer  
3 factible la implementación del Programa de Avales de este Banco.

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

6 **I.- Reformar el Título Cuarto “Programa de Avales a las Operaciones de Crédito de**  
7 **Vivienda”, del Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para**  
8 **la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, para que se lea de la siguiente forma:**

9  
10 **“TITULO CUARTO**  
11 **PROGRAMA DE AVALES A LAS OPERACIONES DE CREDITO DE VIVIENDA**

12  
13 **Sección Primera**  
14 **Condiciones generales**

15  
16 **Artículo 52: Objetivo:** Siendo el objetivo principal del SFNV la solución del problema  
17 habitacional existente en el país, al amparo del artículo 8 de la Ley 9157, Creación del fondo  
18 para el financiamiento de vivienda para clase media, el BANHVI implementará el Programa  
19 de Avales para familias con ingresos entre cuatro y diez salarios mínimos, con el fin de  
20 dotar de seguridad y respaldo a las Entidades Autorizadas del SFNV que otorguen créditos  
21 para vivienda, a familias que no cuentan con capacidad para aportar la prima regularmente  
22 requerida por tales Entidades Autorizadas.

23  
24 Por medio de este Programa, el BANHVI otorgará a esas Entidades un aval por  
25 incumplimiento de pago del deudor, hasta por el 15% del valor de la solución habitacional.

26  
27 **Artículo 53: Ámbito de aplicación:** El Programa de Avales regulado en el presente  
28 reglamento, será puesto a disposición de aquellas Entidades Autorizadas del SFNV que se  
29 encuentran sujetas a la supervisión de la Superintendencia General de Entidades  
30 Financieras (SUGEF), con un nivel de operación normal, es decir que no se encuentre en  
31 situación de inestabilidad o irregularidad financiera de acuerdo con la normativa vigente y  
32 que se encuentren vinculadas como clientes del Programa de Avales, según el proceso de  
33 acreditación que establezca el BANHVI.

34  
35 **Artículo 54: Naturaleza y alcances del aval:** El aval del BANHVI regulado por las  
36 presentes normas es una garantía por medio de la cual este Banco, como avalista, se  
37 compromete a cumplir la obligación pecuniaria regulada en estas disposiciones solo en  
38 caso de incumplimiento por falta de pago del deudor principal de la obligación de crédito de  
39 largo plazo de la Entidad Autorizada avalada, hasta en un quince por ciento (15%) del saldo  
40 del principal del crédito avalado a la fecha del impago. El BANHVI, como avalista asume  
41 una obligación de pagar, reducida o limitada exclusivamente a los alcances expresamente  
42 regulados en este Reglamento.

43  
44 **Artículo 55: Fondo de Avales:** El BANHVI constituirá el Fondo de Avales, que será  
45 utilizado para atender las eventuales contingencias derivadas de los avales otorgados. El  
46 origen de los recursos del Fondo de Avales es el siguiente:



- 1 a) Recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), en función de los resultados  
2 anuales de ese fondo, según aprobación de la Junta Directiva.  
3 b) Las comisiones que paguen las Entidades Autorizadas por los avales otorgados.  
4 c) Los intereses que genere el Fondo de Avales a partir de su portafolio de inversiones.  
5

6 **Artículo 56: Apalancamiento:** El BANHVI podrá otorgar avales por un monto superior al  
7 monto acumulado en el Fondo de Avales, en una proporción fijada de acuerdo con criterio  
8 técnico y el comportamiento de las operaciones avaladas, previa aprobación de la Junta  
9 Directiva.  
10

## 11 **Sección Segunda**

### 12 **Elegibilidad de deudores**

13

14  
15 **Artículo 57: Población objetivo:** Los créditos hipotecarios avalados por el BANHVI  
16 estarán dirigidos a familias con ingresos mensuales entre cuatro y diez salarios mínimos,  
17 que cuentan con capacidad para atender el pago de un crédito de vivienda bajo las  
18 condiciones aplicadas por las Entidades Autorizadas del SFNV y cumpliendo a cabalidad  
19 con los requisitos por ellas establecidos, pero sin posibilidad de aportar como prima el  
20 porcentaje total requerido.  
21

22 **Artículo 58: Requisitos mínimos:** En adición a los requisitos establecidos por las  
23 Entidades Autorizadas para el otorgamiento de créditos para vivienda, los deudores y  
24 codeudores que requieran el aval deberán cumplir con los siguientes requisitos y  
25 condiciones:

- 26 a) Ser costarricenses o extranjeros admitidos legalmente en el país como residentes  
27 permanentes.  
28 b) No tener vivienda propia.  
29 c) Corresponder a un núcleo familiar con ingresos familiares totales de entre cuatro y diez  
30 salarios mínimos de una persona obrera no especializada de la industria de la construcción.  
31 d) Aportar una prima equivalente al menos al cinco por ciento (5%) del valor de la solución  
32 habitacional que será financiada.  
33 e) Presentar un Comportamiento de Pago Histórico calificado en Nivel 1 según la  
34 información derivada del Centro de Información Crediticia (CIC), de la Superintendencia  
35 General de Entidades Financieras, en caso de encontrarse registrados en ese sistema.  
36  
37

## 38 **Sección Tercera**

### 39 **De las operaciones avaladas**

40

41 **Artículo 59: Características de las operaciones objeto de aval:** Las operaciones objeto  
42 de aval deberán cumplir con las siguientes características y condiciones específicas:

- 43 a) Créditos hipotecarios individuales de primer grado, destinados a la adquisición de la  
44 primera vivienda según los siguientes planes de inversión: Compra de vivienda, nuevas o  
45 usadas; compra de lote y construcción; construcción de vivienda en lote propio.  
46 b) Monto máximo para el valor de la solución de vivienda, deber ser equivalente al 75% del  
47 valor exento para efectos de la aplicación del impuesto solidario.  
48 c) Forma de pago mediante cuotas niveladas por mes vencido.  
49 d) Plazo máximo de hasta de 30 años.  
50 e) Tasa de interés corriente referenciada a una tasa de interés objetiva de mercado y,  
51 periodicidad mensual en la revisión de éstas.

1 f) Se podrá aplicar subsidio del bono familiar de vivienda, únicamente para las familias con  
2 ingresos entre cuatro y seis salarios mínimos, de acuerdo con el monto de bono establecido  
3 según ingreso familiar. Es entendido que, en ese caso, se aplicarán, además, las otras  
4 normas legales y reglamentarias aplicables al indicado subsidio.

5 g) La escritura pública de formalización de la operación crediticia deberá hacer referencia a  
6 que ésta forma parte del presente Programa, y especificar que tanto la Entidad Autorizada  
7 como el deudor conocen y aceptan los derechos y obligaciones que a cada uno de ellos  
8 competen y que están regulados en los respectivos cuerpos normativos del Programa de  
9 Aavales.

10 h) El inmueble únicamente podrá soportar el gravamen hipotecario que será objeto del aval  
11 previsto en este Reglamento. Tampoco podrá soportar litigios, embargos o ser objeto de  
12 contenciones o litigios de cualquier tipo.

13 i) No pueden corresponder a créditos que la Entidad Autorizada ceda o llegue a ceder al  
14 BANHVI como garantía por el otorgamiento de créditos de todo tipo, en los cuales figure el  
15 BANHVI como acreedor.

16 j) La Entidad Autorizada no podrá autorizar novaciones de deudor o nuevos gravámenes  
17 hipotecarios en los cuales figure como acreedor. Lo anterior salvo que cuente con la  
18 autorización previa y expresa del BANHVI.

19 k) La Entidad Autorizada no podrá, bajo ningún procedimiento, vender, donar, ceder o  
20 gravar los créditos hipotecarios objeto del aval regulado por este Reglamento, salvo que  
21 cuente con la autorización previa y expresa del BANHVI.

## 22

## 23

## 24 **Sección Cuarta**

## 25 **Del otorgamiento del aval**

## 26

27 **Artículo 60: Establecimiento de subprogramas de operaciones avaladas.** Mediante  
28 acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, anualmente serán instaurados los  
29 Subprogramas de Aavales, en los que podrán establecerse aspectos relacionados con las  
30 Entidades Autorizadas participantes, porcentajes y plazos máximos de aavales otorgados,  
31 cobertura geográfica, mecanismos de otorgamiento de los aavales, comisiones u otros.

32  
33 **Artículo 61: Acreditación de las Entidades Autorizadas:** Podrán participar en el  
34 Programa de Aavales las Entidades Autorizadas que se encuentran sujetas a la supervisión  
35 de la SUGEF con un nivel de operación normal, es decir que no se encuentre en situación  
36 de inestabilidad o irregularidad financiera de acuerdo con la normativa SUGEF vigente.

37  
38 Las Entidades Autorizadas facultadas para participar en el Programa de Aavales y en sus  
39 subprogramas, solicitarán a la Junta Directiva del BANHVI autorización para su  
40 incorporación, mediante oficio emitido por parte de su Gerencia General, previa autorización  
41 de su junta directiva, directorio o consejo de administración y, deberán completar el  
42 formulario de solicitud establecido para este propósito y proveer la información requerida  
43 por el BANHVI.

44  
45 Los requisitos de información que deben presentar las Entidades que deseen participar del  
46 Programa de Aavales del BANHVI, considerarán al menos los siguientes aspectos:

47 a) Acuerdo del órgano de dirección en el que se aprueba realizar la solicitud de autorización  
48 o acreditación para operar como Entidad Autorizada del Programa de Aavales del BANHVI.

49 b) Certificación de personería jurídica y fotocopia de la cédula de identidad del  
50 representante legal.

51 c) Certificación de la conformación del Órgano Superior de Dirección.

- 1 d) Estados financieros auditados de los últimos tres periodos anuales.  
2 e) Constancia de condición de normalidad financiera, con el detalle de los indicadores que  
3 generan esa condición para los últimos cuatro periodos trimestrales y el último periodo anual  
4 disponible.  
5 f) Políticas y procedimientos para el análisis y aprobación de las solicitudes de crédito, así  
6 como de administración y cobranza de la cartera crediticia.  
7 g) Último informe sobre gestión de cartera de crédito de la Entidad emitido por la SUGEF.  
8 h) Formulario de solicitud de acreditación para el Programa de Aavales, con información  
9 general de la Entidad Autorizada, indicadores financieros requeridos por el BANHVI y  
10 expectativas asociadas a la colocación de aavales.  
11 i) Cualquier otra información que el BANHVI estime necesaria.

12  
13 Con base en la información aportada, el BANHVI verificará el cumplimiento de requisitos,  
14 la existencia de políticas y procedimientos idóneos en materia de crédito y la condición  
15 financiera general de la Entidad y se emitirá la recomendación y solicitud de aprobación a  
16 la Junta Directiva del BANHVI para la acreditación de las Entidades que corresponda.

17  
18 **Artículo 62: Distribución de los Recursos:** La distribución de los recursos se hará  
19 mediante subasta, invitación, a solicitud de las Entidades Autorizadas acreditadas u otro,  
20 según lo establecido por el BANHVI en el subprograma anual correspondiente, asignación  
21 que tendrá vigencia de un año.

22  
23 **Artículo 63: Suscripción del Contrato de aavales:** A partir de la aprobación para su  
24 incorporación al Programa de Aavales y la asignación de los recursos correspondientes,  
25 cada Entidad Autorizada firmará un contrato con el BANHVI en el que se estipularán las  
26 condiciones de otorgamiento de los aavales, incluyendo si se utilizará la modalidad de aval  
27 individual o aval de cartera, así como la(s) persona(s) autorizada(s) para firmar los contratos  
28 de aavales con los clientes, en el caso de aavales de cartera. Este contrato será elaborado  
29 por el BANHVI. El plazo del contrato será de un año y se mantendrá vigente mientras se  
30 presenten las siguientes circunstancias:

- 31 a) La Entidad Autorizada mantenga tal condición en el Sistema Financiero Nacional para la  
32 Vivienda y no la pierda por cualquier causa o motivo.  
33 b) La Entidad Autorizada no se encuentre en situación de irregularidad financiera ante la  
34 SUGEF, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.  
35 c) El contrato no sea rescindido de forma bilateral o unilateral o en su defecto no sea  
36 resuelto, en ambos casos de manera expresa y formal.

37  
38 En los casos indicados en los incisos a) y b) anteriores, el acto administrativo de pérdida o  
39 revocatoria de la condición de Entidad autorizada o de declaratoria de irregularidad, será  
40 causal de pleno derecho para tener por resuelto el contrato.

41  
42 En todos los casos se hará una liquidación del contrato, para dimensionar y tomar las  
43 previsiones necesarias para su debido finiquito.

44  
45 **Artículo 64: Otorgamiento o formalización de los aavales:** Las operaciones de crédito  
46 que se deseen incluir en el Programa de Aavales podrán ser gestionadas ante el BANHVI,  
47 por parte de las Entidades Autorizadas, en forma previa al otorgamiento del crédito, a través  
48 de dos mecanismos: Aval individual o Aval de cartera.

49  
50

1 a) **Avales individuales.** La entidad puede elegir trabajar bajo el modelo de avales  
2 individuales, para lo cual se emitirán las políticas correspondientes, en cuanto a la  
3 información, verificación de requisitos, aprobación del aval y otros.

4  
5 La Entidad Autorizada deberá remitir al BANHVI, la solicitud para el otorgamiento del aval,  
6 junto con los requisitos establecidos para tal fin. El BANHVI verificará el cumplimiento de  
7 los requisitos y validará el aval correspondiente, en el plazo establecido en el Contrato de  
8 Avales, mediante un comunicado formal indicando las condiciones de su validación.

9  
10 En caso de que se determine que la operación no cumple con los requisitos o que la  
11 información proporcionada por la entidad está incompleta, incorrecta o es inconsistente, se  
12 emitirá un comunicado formal a ésta sobre el rechazo del aval para la operación,  
13 identificando los factores que impidieron la aprobación, para su valoración y corrección si  
14 así corresponde. La Entidad Autorizada podrá solicitar la rectificación dentro de los treinta  
15 (30) días naturales siguientes al día de su remisión, sin perjuicio de la corrección oficiosa  
16 del BANHVI.

17  
18 b) **Avales de cartera:** La Entidad que opte por trabajar con el modelo de avales de cartera,  
19 gestionará bajo su propia responsabilidad toda la documentación, tareas y aspectos  
20 operativos, indicados en el Contrato de Avales, y se encargará de los tramites de  
21 aprobación de cada aval. El conjunto de operaciones de crédito que se formalicen con este  
22 modelo debe estar compuesto por la población objetivo-establecida en este Reglamento,  
23 siendo la entidad la responsable de velar por el cumplimiento de las condiciones de  
24 elegibilidad que establecen los requisitos del presente Reglamento.

25  
26 El BANHVI podrá realizar una verificación “in situ” de los avales otorgados por la Entidad  
27 Autorizada para verificar el cumplimiento de los requisitos correspondiente y otros aspectos  
28 definidos para la colocación de avales y aspectos contractuales. De los resultados de las  
29 revisiones de cada operación avalada, se comunicará a la Entidad los hallazgos obtenidos.

30  
31 **Artículo 65: Expedientes de créditos de operaciones avaladas:** Las Entidades  
32 Autorizadas conformarán los expedientes de las operaciones de crédito avaladas de  
33 conformidad con lo que establece la normativa de la SUGEF sobre esta materia y los suyos  
34 propios, incorporando la información necesaria para la verificación de los requisitos y  
35 condiciones del otorgamiento de avales, que se detallan a continuación:

36 a) Comprobantes de ingresos del núcleo familiar que permitan verificar que se trata de  
37 familias con ingresos entre cuatro y diez salarios mínimos mensuales de una persona  
38 obrera no especializada de la industria de la construcción, según lo establece el artículo 8  
39 de la Ley 9157.

40 b) Comprobante de depósito a nombre del deudor o codeudor, de los recursos  
41 correspondientes a la prima aportada en las cuentas de la Entidad Autorizada.

42 c) Detalle del plan de inversión, incluyendo el valor total de la solución de vivienda.

43 d) Reporte crediticio del deudor y codeudor según consulta efectuada al CIC, con una  
44 antigüedad inferior a 3 meses a la fecha de postulación del crédito.

45 e) Posterior a la fecha de firma de la escritura del crédito, deberá incorporarse al expediente  
46 de crédito la evidencia de su inscripción ante el Registro Inmobiliario.

47 Los expedientes de crédito sean estos físicos o electrónicos, se mantendrán debidamente  
48 actualizados en función de la normativa citada y a disposición del BANHVI, según sea  
49 requerido.

50

1 El BANHVI se reserva el derecho de requerir información adicional sobre las operaciones  
2 avaladas cuando esa información sea indispensable para completar los estudios.  
3

4 **Artículo 66: Plazo y vigencia del aval:** El aval otorgado a cada operación crediticia estará  
5 vigente desde la fecha de formalización de la operación de crédito hasta el plazo máximo  
6 establecido en el subprograma anual correspondiente.  
7

#### 8 **Sección Quinta** 9 **Obligaciones de la Entidad Autorizada**

10 **Artículo 67: Información periódica:** Las Entidades Autorizadas deberán remitir  
11 información periódica al BANHVI, según los plazos y formatos que se establezcan al efecto  
12 en el contrato de avales y subprogramas anuales, lo cual considerará al menos los  
13 siguientes aspectos:  
14

15 a) Avales vigentes: Incluyendo las variables establecidas por el BANHVI, de manera que se  
16 puedan generar estadísticas de la incidencia del Programa de avales.  
17

18 b) Avales pagados: Detalle de los avales pagados, estado de los procesos de cobro judicial,  
19 estado de los bienes adjudicados mediante procesos judiciales o por dación de pago de las  
20 operaciones avaladas.  
21

22 La información será remitida en formato Excel o en cualquier otro medio que el BANHVI  
23 establezca.  
24

25 Adicionalmente la Entidad deberá mantener informado y actualizado al BANHVI sobre  
26 cambios en los procedimientos y políticas crediticias vigentes en su organización.  
27

#### 28 **Sección Sexta** 29 **Comisiones**

30 **Artículo 68: Estructura y pago de comisiones:** El BANHVI establecerá las comisiones  
31 que deberán cancelar las Entidades Autorizadas por el servicio de otorgamiento de avales,  
32 independientes de aquellas que cobren las Entidades por concepto del otorgamiento de los  
33 créditos, bajo el principio de sostenibilidad y racionalidad, las cuales serán fijadas mediante  
34 acuerdo de la Junta Directiva en el subprograma anual correspondiente.  
35  
36

37 Las comisiones aplicables incluyen un pago por una única vez asociado al proceso de  
38 formalización del aval, que se calcula sobre el monto avalado, y un pago mensual  
39 relacionado con la gestión de riesgos de los avales que se cobra por mes vencido y se  
40 calcula con base en el saldo de principal avalado de cada operación al último día del mes.  
41

42 El BANHVI podrá establecer comisiones diferenciadas según el perfil del deudor o en  
43 función de los resultados y el nivel de siniestralidad que presenten las Entidades  
44 Autorizadas a nivel global o individual.  
45

46 El BANHVI emitirá al cierre de cada mes la factura correspondiente a cada Entidad  
47 Autorizada, según los avales aprobados y los certificados de aval emitidos, otorgando un  
48 plazo máximo de 5 días hábiles a partir de la comunicación para la cancelación  
49 correspondiente, utilizando las cuentas bancarias que para tales efectos sean puestas a  
50 disposición por parte del BANHVI.  
51

1  
2 Para que el aval otorgado a cada operación crediticia se mantenga vigente y pueda ser  
3 ejecutado, la Entidad Autorizada deberá mantenerse al día en el pago de las comisiones.  
4

## 5 6 **Sección Séptima**

### 7 **Pago del aval**

8

9 **Artículo 69: Pagos de avales:** El BANHVI tramitará el pago de los avales en forma  
10 irrevocable e incondicional, luego de transcurridos setenta (70) días naturales, a partir del  
11 primer día de incumplimiento del deudor con la Entidad Autorizada.  
12

13 Para tales efectos, la Entidad Autorizada presentará la solicitud en tiempo y forma que  
14 establezca el BANHVI en el contrato de avales, aportando la documentación digital que se  
15 detalla a continuación:

16 a) Solicitud formal del honramiento o pago del aval.

17 b) Comprobante del pago de comisiones al día.

18 c) Reporte con el saldo de la deuda, fecha de último pago y días de atraso.

19 d) Evidencia de la gestión de cobro administrativo de la Entidad con los respaldos  
20 correspondientes, en los que se demuestre que se ha cumplido con la debida diligencia,  
21 incluyendo informes de visitas, reporte de llamadas telefónicas, mensajes y notificaciones,  
22 entre otras.

23 e) Copia del expediente de crédito elaborado por la Entidad para la verificación del  
24 cumplimiento de requisitos al momento del otorgamiento del crédito y constitución del aval.  
25

26 En el caso de avales de cartera, el BANHVI podría requerir más información, la cual se  
27 establecería en el Contrato de avales con la Entidad Autorizada al momento de autorizar la  
28 emisión de este tipo de avales.  
29

30 El BANHVI pagará el aval en proporción al porcentaje avalado del crédito, calculado sobre  
31 el saldo del capital adeudado a la última fecha de pago y, a más tardar diez (10) días  
32 naturales después de presentada la solicitud por parte de la Entidad Autorizada.  
33

34 Una vez pagado el aval, se le otorga a la Entidad un plazo de noventa (90) días naturales  
35 para remitir al BANHVI la evidencia de la presentación del proceso ejecutivo hipotecario o  
36 bien la justificación del porque la misma no fue presentada o admitida o si se está utilizando  
37 otro mecanismo extrajudicial para la recuperación de los recursos.  
38

39 **Artículo 70: Subrogación de derechos crediticios:** Una vez pagado el aval, el BANHVI  
40 subrogará los derechos crediticios a favor de la Entidad Autorizada, en la proporción en que  
41 dicha operación fue avalada, y corresponderá a la Entidad realizar todas las gestiones de  
42 cobro judicial, con la debida diligencia, hasta la resolución final de este e incluso el reintegro  
43 del monto del aval en caso de que se recupere y, cubrir los costos asociados a tales  
44 procesos.  
45

46 **Artículo 71: Recuperaciones de avales pagados:** De recuperarse parcial o totalmente el  
47 monto del aval por parte de la Entidad Autorizada, esta deberá trasladar los recursos al  
48 Fondo de Avales dentro del plazo y forma establecido por el BANHVI en el Contrato de  
49 avales.  
50

1 Una vez atendidos los gastos, costas u otros rubros asociados al proceso de cobro, el resto  
2 de los rubros se recuperará o liquidará de manera proporcional según el porcentaje en que  
3 la operación fue avalada. Para la verificación de las sumas recuperadas la Entidad deberá  
4 presentar al BANHVI una liquidación de saldos de cada uno de los avales pagados.

5  
6 Cuando se llegue a un arreglo judicial posterior a un honramiento, la Entidad Autorizada  
7 una vez descontados los gastos en que incurrió debidamente comprobados y justificados,  
8 deberá trasladar al BANHVI el monto del aval recuperado en forma inmediata a la recepción  
9 los recursos y de acuerdo con la proporción en que dicha operación fue avalada. En el caso  
10 de arreglos de pago posteriores al pago del aval, la Entidad puede reintegrar el monto del  
11 aval y solicitar la reactivación de este, por una única vez.  
12  
13

## 14 **Sección Octava**

### 15 **Suspensión, Rescisión, resolución contractual y supervisión del BANHVI**

16  
17 **Artículo 72: Suspensión total o parcial en el otorgamiento de nuevos avales.** El  
18 BANHVI podrá suspender total o parcialmente el otorgamiento de nuevos avales si se  
19 presenta alguna de las siguientes condiciones:

- 20 a) Incremento en el Indicador de Morosidad de las operaciones avaladas por encima del  
21 límite establecido por el BANHVI, en el subprograma anual de avales.  
22 b) Irregularidades en la constitución y operación de los avales identificadas por el BANHVI  
23 en la Entidad Autorizada.  
24 c) Incumplimiento reiterativo en la presentación de la información periódica requerida por el  
25 BANHVI o en el pago de las comisiones por otorgamiento de avales.  
26 d) Cuando el Índice de Sostenibilidad Patrimonial del Fondo de Avales muestre valores por  
27 debajo de los índices establecidos en la definición del apetito del riesgo.  
28

29 Una vez que la Entidad normalice su situación, el BANHVI podrá autorizar el otorgamiento  
30 de nuevos avales.  
31

32 **Artículo 73: Terminación anticipada:** El BANHVI podrá rescindir o resolver, según fuere  
33 el caso, las obligaciones vinculadas con el aval otorgado respecto de uno, varios o la  
34 totalidad de los créditos avalados y mediante simple aviso por escrito a la Entidad  
35 Autorizada en cualquier momento, en caso de que se presente cualquiera de las siguientes  
36 situaciones:

- 37 a) Falta de pago de las comisiones a que se refiere el artículo 68 de este Reglamento.  
38 b) Verificación de que el deudor o la solución habitacional financiada no cumplen con las  
39 condiciones mínimas requeridas por el BANHVI para la originación de las operaciones  
40 avaladas, según lo establecido en este Reglamento.  
41 c) Cualquier modificación de las características, términos, condiciones o vigencia de los  
42 créditos avalados, no autorizada por el BANHVI.  
43 d) Las demás que sean establecidas por la Junta Directiva del BANHVI.  
44

45 La rescisión o la resolución contractual parcial serán dictadas por la Gerencia General del  
46 BANHVI. Contra lo resuelto por ese órgano procederá el recurso de revocatoria con  
47 apelación en subsidio ante la Junta Directiva del BANHVI. No obstante, cuando la rescisión  
48 o la resolución contractual, sea total y ponga fin a la aplicación total del aval previsto en  
49 estas normas, será dictada por la Junta Directiva del BANHVI, previo procedimiento  
50 administrativo para garantizar el debido proceso.  
51

1 En caso de que el aval se dé por terminado anticipadamente, el BANHVI no estará en la  
2 obligación de reembolsar a la Entidad Autorizada las comisiones recibidas conforme el  
3 artículo 68 de este Reglamento y los efectos del aval quedarán extinguidos respecto de los  
4 créditos de que se trate.

5  
6 **Artículo 74: Cobro de sumas adeudadas:** El BANHVI podrá hacer exigible el cobro de  
7 cualquier suma que se le adeudare por el desarrollo del Programa de Avales, mediante la  
8 emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y  
9 ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y previa la observancia  
10 de los procedimientos necesarios para su emisión.

11  
12 **Artículo 75: Conclusión del Programa de Avales:** Por concluido el presente Programa  
13 se procederá a su liquidación. El contrato de liquidación que se firmará con cada Entidad  
14 Autorizada dimensionará y regulará las disposiciones que se aplicarán a las operaciones  
15 avaladas a esa fecha y a tales efectos no se adoptará ninguna disposición que perjudique  
16 o pueda perjudicar a los deudores hipotecarios o a cualquier tercero con derechos  
17 subjetivos o intereses legítimos en la operación.

18  
19 **Artículo 76: Supervisión:** El BANHVI tendrá la facultad de realizar en el momento que lo  
20 estime conveniente, supervisiones o auditorías respecto de los procesos de originación y  
21 administración de las operaciones avaladas en las Entidades Autorizadas, accediendo a los  
22 expedientes originales de los créditos avalados y de los créditos susceptibles de ser  
23 avalados.

24  
25 El BANHVI notificará por escrito a la Entidad Autorizada sobre las visitas de inspección con  
26 la debida anticipación. Las Entidades Autorizadas que participan del Programa se  
27 comprometen a proporcionar todas las facilidades necesarias para que el BANHVI pueda  
28 llevar a cabo las labores de supervisión mencionadas y a proveer toda la evidencia e  
29 información física y electrónica requerida al efecto.”  
30

31 **II.-** Rige a partir de esta fecha. Publíquese en el Diario Oficial La Gaceta.

32 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

33 \*\*\*\*\*

34  
35 **ACUERDO N°7:**

36 **Considerando:**

37 **Primero:** Que el artículo 19 del *Reglamento para la Prevención del Riesgo de Legitimación*  
38 *de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de*  
39 *Destrucción Masiva (LC/FT/FPADM)*, establece como parte de las funciones del Oficial de  
40 Cumplimiento, el elaborar un Plan Anual de Trabajo basado en las políticas, programas,  
41 normas y procedimientos internos. Asimismo, el artículo 12 de ese Reglamento define como  
42 función del Comité de Cumplimiento, el conocer el citado Plan y elevarlo al órgano de  
43 dirección para su correspondiente aprobación.  
44



1 **Segundo:** Que en cumplimiento de estas disposiciones y mediante el oficio BANHVI-CCU-  
2 IN-0001-2024, del 26 de noviembre de 2024, el Comité de Cumplimiento presenta la  
3 propuesta del Plan Anual de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el período 2025,  
4 el cual fue conocido y avalado por ese órgano en su sesión N° 06-2024, del 21 de noviembre  
5 de 2024.

6  
7 **Tercero:** Que esta Junta Directiva considera pertinente aprobar el referido Plan Anual de  
8 Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento, en los mismos términos indicados en el documento  
9 adjunto al oficio BANHVI-CCU-IN-0001-2024.

10  
11 **Por tanto, se acuerda:**

12 Aprobar el Plan Anual de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el período 2025, en  
13 los mismos términos que se señalan en el documento adjunto al oficio BANHVI-CCU-IN-  
14 0001-2024, el cual se adjunta al expediente de la presente acta.

15 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

16 \*\*\*\*\*

17  
18 **ACUERDO N°8:**

19 **Considerando:**

20 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-CCU-IN-0002-2024, del 26 de noviembre de  
21 2024, el Comité de Cumplimiento somete a la consideración de esta Junta Directiva el  
22 informe sobre los resultados de la actualización del Manual de Cumplimiento a la Ley 7786,  
23 correspondiente al año 2024, según lo analizado y avalado por dicho Comité en su sesión  
24 N° 06-2024, del 21 de noviembre de 2024.

25  
26 **Segundo:** Que conocido el citado informe y no encontrándose objeciones al respecto, lo  
27 procedente es acoger la recomendación del Comité de Cumplimiento, con el propósito de  
28 que las actualizaciones propuestas se implementen de forma inmediata.

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

31 Aprobar la actualización del Manual de Cumplimiento a la Ley 7786, correspondiente al año  
32 2024, en los mismos términos propuestos por el Comité de Cumplimiento en el documento  
33 que se adjunta al oficio BANHVI-CCU-IN-0002-2024.

34 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

35 \*\*\*\*\*

1

2 **ACUERDO N°9:**3 **Considerando:**

4 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-UR-OF-007-2024, del 29 de noviembre de  
5 2024, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva una  
6 propuesta de actualización de la Declaración del Apetito de Riesgo Institucional,  
7 correspondiente al período 2024, atendiendo lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 2-10 con  
8 relación al Apetito de Riesgo, en sus artículos 6, 26, 27 y 28, referente a las  
9 responsabilidades de la Junta Directiva, el Comité de Riesgos, la Administración y la Unidad  
10 de Riesgos.

11

12 **Segundo:** Que esta Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación del Comité  
13 de Riesgos y, por consiguiente, lo pertinente es aprobar la referida actualización de la  
14 Declaración del Apetito de Riesgo Institucional.

15

16 **Por tanto, se acuerda:**

17 Aprobar la actualización de la “Declaración del Apetito de Riesgo Institucional”,  
18 correspondiente al período 2024, en los mismos términos planteados por el Comité de  
19 Riesgos en el documento adjunto al oficio BANHVI-UR-OF-007-2024, del 29 de noviembre  
20 de 2024.

21 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

22 \*\*\*\*\*

23

24 **ACUERDO N°10:**25 **CONSIDERANDO:**

26 **Primero:** Que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) tiene como objetivo  
27 procurar la solución del problema habitacional del país.

28

29 **Segundo:** Que el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda  
30 (LSFNV), obliga a generar soluciones para el desarrollo de los proyectos de vivienda de  
31 interés social en terrenos BANHVI y de bono colectivo, para lo cual la contratación de las  
32 obras, bienes y servicios debe realizarse integrando la normativa sectorial con la normativa  
33 de la contratación pública.

34

35 **Tercero:** Que el artículo 13 y siguientes del Reglamento sobre Opciones de Financiamiento  
36 en el Corto y en Largo Plazo para Proyectos de Vivienda, con recursos de Fondo de  
37 Subsidios para la Vivienda del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para  
38 la Vivienda (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia), regula lo relacionado al  
39 desarrollo y construcción de un proyecto en terrenos propiedad el BANHVI-

1  
2 **Cuarto:** Que el SFNV está integrado por el BANHVI y las entidades autorizadas. El Banco,  
3 como ente rector del Sistema, pese a sus múltiples objetivos, funciones y competencias, no  
4 está facultado para hacer operaciones financieras directamente con el público y tiene una  
5 prohibición expresa para operar directamente en el financiamiento, compra y venta, o  
6 construcción de inmuebles, salvo que se trate de la venta de bienes recibidos con motivo  
7 de la liquidación de garantías hipotecarias u otros que le fueren donados, o de la compra  
8 de los que le sean indispensables para la instalación de sus oficinas centrales o agencias.  
9 Que por esa razón y por así disponerlo la normativa sectorial, el SFNV promueve, realiza y  
10 ejecuta la actividad contractual necesaria para el desarrollo de este tipo de proyectos, por  
11 medio de las Entidades Autorizadas, las que llevan a cabo los respectivos procedimientos  
12 de contratación por encargo y en representación del SFNV. para que éstas contraten a  
13 Desarrolladores y/o Constructores de los proyectos de vivienda, para lo cual con la entrada  
14 en vigor de la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, estas deben recurrir  
15 a procesos de contratación pública para seleccionarlos.

16  
17 **Quinto:** Que la normativa sectorial no tiene previstas reglas legales que regulen un  
18 procedimiento especial de contratación de obras, bienes y servicios que el SFNV requiera  
19 por lo que debe aplicar la normativa de contratación pública vigente. Que en mayo del año  
20 2021, se aprobó la Ley General de Contratación Pública, N.º 9986 que impone un nuevo  
21 modelo de gestión de las compras públicas el cual pone énfasis, en una adecuada  
22 planificación de las compras, la optimización de los recursos disponibles, la utilización de  
23 procedimientos más simples pero eficaces, facilitando la gestión de las Administraciones  
24 contratantes pero dando suficientes garantías a los oferentes; el impulso a la contratación  
25 pública como mecanismo estratégico de desarrollo, la transparencia de las actuaciones,  
26 entre otros pilares, todo lo cual permitirá a la Administración responder oportunamente a  
27 los requerimientos de la sociedad actual. Asimismo, la ley introduce una modificación  
28 sustantiva de los tipos de procedimientos de contratación, las materias excluidas y los  
29 procedimientos de excepción, así como también cambios en la forma de gestionar las  
30 etapas de dichos procedimientos y nuevas condiciones a respetar para la ejecución de los  
31 contratos.

32  
33 **Sexto:** El ámbito de cobertura de la ley N.º 9986 abarca a toda la actividad contractual que  
34 emplee total o parcialmente fondos públicos, según lo que dispone el artículo 1 que indica:

35  
36 *Artículo 1-Ámbito de aplicación*

37  
38 *La presente ley resulta de aplicación para toda la actividad contractual que emplee total o*  
39 *parcialmente fondos públicos.*

40  
41 *La actividad contractual de los sujetos privados cuando administren o custodien fondos*  
42 *públicos o cuando sean receptores de beneficios patrimoniales gratuitos o sin*  
43 *contraprestación alguna provenientes de componentes de la Hacienda Pública, conforme*  
44 *al Artículo 5 de la Ley N.º 7428, Ley Orgánica de la Contraloría General de la República de*  
45 *4 de noviembre de 1994, deberán aplicar esta ley únicamente cuando la contratación supere*  
46 *el 50% del límite inferior del umbral fijado para la licitación menor del régimen ordinario. En*  
47 *los casos en que los sujetos privados no apliquen esta ley deberán respetar el régimen de*  
48 *prohibiciones, los principios constitucionales y legales de la contratación pública, y lo*  
49 *dispuesto en el Artículo 128, inciso d) de esta ley.*  
50

1 *A los entes públicos no estatales cuyo financiamiento provenga en más de un cincuenta por*  
2 *ciento (50%) de recursos propios, los aportes o las contribuciones de sus agremiados, y las*  
3 *empresas públicas cuyo capital social pertenezca, en su mayoría, a particulares y no al*  
4 *sector público, no les resultará aplicable la presente ley.*

5  
6 *Cuando en esta ley se utilice el término "Administración" o "entidad contratante" ha de*  
7 *entenderse que corresponde a los sujetos que desarrollan actividad de contratación pública*  
8 *al amparo de la presente ley.*

9  
10 **Sétimo:** La actividad de contratación pública se encuentra orientada a la consecución del  
11 interés público, por lo que las partes integrantes del SFNV se encuentran en la obligación  
12 de garantizar que los procesos de contratación pública promovidos para el desarrollo de los  
13 proyectos que financie con sus fondos, se lleven a cabo de manera transparente, oportunos,  
14 eficientes y en especial que se adapten y cumplan todas las condiciones obligatorias que  
15 impone el nuevo régimen jurídico de la contratación pública, cuando el monto de la  
16 contratación supere el 50% del límite inferior del umbral fijado para la licitación menor del  
17 régimen ordinario.

18  
19 **Octavo:** Que la actividad contractual que asumen las entidades autorizadas lo hacen en su  
20 condición de partes integrantes del SNFV a quienes la normativa sectorial les atribuye las  
21 competencias para llevar a cabo esos procedimientos de contratación a nombre y por  
22 encargo del SNFV; en el tanto el BAHNVI como ente rector, administra las condiciones del  
23 financiamiento, identifica, define, aprueba proyectos que requieren de la intervención del  
24 sistema financiero y fiscaliza el cumplimiento de los objetivos del proyecto y del  
25 financiamiento conforme a la Ley N° 7052.

26  
27 **Noveno:** Que las contrataciones de bienes, servicios y obras que sean tramitadas y  
28 gestionadas por los sujetos privados que tengan la condición de entidades autorizadas del  
29 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que se requieran para el desarrollo de los  
30 proyectos de vivienda en terrenos BANHVI y de bono colectivo, deben aplicar la Ley  
31 General de Contratación Pública, N° 9986 y su Reglamento en todo su alcance en aquellos  
32 casos en los que la contratación supere el 50% del límite inferior del umbral fijado para la  
33 licitación menor del régimen ordinario contemplada en la Ley General de Contratación  
34 Pública Ley No. 9986.

35  
36 **Décimo:** Que las contrataciones de bienes, servicios y obras que sean tramitadas y  
37 gestionadas por los sujetos públicos que tengan la condición de entidades autorizadas del  
38 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que se requieran para el desarrollo de los  
39 proyectos de vivienda en terrenos BANHVI y de bono colectivo, deben aplicar la Ley  
40 General de Contratación Pública, N° 9986 y su Reglamento en todo su alcance en aquellos  
41 casos en los que la contratación supere el 50% del límite inferior del umbral fijado para la  
42 licitación menor del régimen ordinario contemplada en la Ley General de Contratación  
43 Pública Ley No. 9986.

44  
45 **Décimo Primero:** El Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, en lo que  
46 interesa dispone en el artículo 314 que "Las proveedurías institucionales serán las unidades  
47 competentes para tramitar los procedimientos de contratación pública de bienes,  
48 suministros, servicios, obras públicas" y si bien es cierto las Entidades Autorizadas no  
49 contemplan dentro de su estructura una Proveeduría como tal, deben designar un  
50 responsable de llevar a cabo los procesos de contratación pública.

51

1 **Décimo Segundo:** Es necesario que las Entidades Autorizadas cuenten con un marco  
2 jurídico para el desarrollo de los procedimientos de contratación de bienes, servicios y de  
3 obra pública cuando deban aplicar en todo su alcance la Ley General de Contratación  
4 Pública, N° 9986 y su Reglamento, de manera que se asegure que el desarrollo de su  
5 actividad contractual sea congruente con el ordenamiento jurídico que aplica a la materia,  
6 y permita que los procedimientos de contratación pública a su cargo sean llevados a cabo  
7 de forma eficaz y eficiente por todas las instancias involucradas directa o indirectamente en  
8 esta materia.

9  
10 **Décimo Tercero:** Que las Entidades Autorizadas deberán delimitar las funciones y la  
11 distribución de responsabilidades a lo interno de su organización conforme al desarrollo de  
12 las etapas de los procedimientos de contratación pública a su cargo.

13  
14 **Décimo Cuarto:** Este reglamento interno define las competencias, atribuciones y  
15 responsabilidades de los distintos roles involucrados en el trámite y la gestión de los  
16 procedimientos de contratación que llevarán a cabo las Entidades Autorizadas por encargo  
17 y en representación del SFNV. Los procedimientos de contratación iniciados de previo a la  
18 vigencia de la Ley N.º 9986 concluirán conforme a las disposiciones vigentes en el momento  
19 de adoptarse la decisión inicial del concurso.

20  
21 **Décimo Quinto:** Que conformidad con los artículos 26 inciso d), 46 y 65 de la LSFNV,  
22 corresponde a la Junta Directiva del BANHVI dictar los reglamentos que regirán el  
23 funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

24  
25  
26 **POR TANTO,** se acuerda aprobar el siguiente:

27  
28 **REGLAMENTO PARA LA CONTRATACIÓN DE BIENES, SERVICIOS Y OBRAS**  
29 **REQUERIDOS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE OBRA PÚBLICA**  
30 **EN TERRENOS BANHVI Y DE BONO COLECTIVO, A CARGO DE LAS ENTIDADES**  
31 **AUTORIZADAS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

32  
33  
34 **CAPITULO I**

35  
36 **ASPECTOS GENERALES**

37  
38  
39 **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.** El presente reglamento tiene por objeto regular  
40 los procedimientos de contratación de bienes, servicios y obras que serán tramitadas y  
41 gestionadas por los sujetos públicos o privados que tengan la condición de entidades  
42 autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que se requieran para el  
43 desarrollo de los proyectos de vivienda en terrenos BANHVI y de bono colectivo, en  
44 aquellos casos en los que la contratación supere el 50% del límite inferior del umbral fijado  
45 para la licitación menor del régimen ordinario contemplada en la Ley General de  
46 Contratación Pública Ley No. 9986.

47  
48 **Artículo 2. Capacidad para contratar.** Las contrataciones realizadas por las entidades  
49 autorizadas del SFNV, se hacen por encargo y en representación de ese sistema financiero.

50

- 1 **Artículo 3. Abreviaturas.** Para efectos del uso de este Reglamento se utilizarán las  
2 siguientes abreviaturas:
- 3 **BAHNVI o Banco:** Banco Hipotecario de la Vivienda  
4 **CGR:** Contraloría General de la República.  
5 **FOSUVI:** Fondo de Subsidios para Vivienda.  
6 **LGCP:** Ley General de Contratación Pública.  
7 **RLGCP:** Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.  
8 **SFNV:** Sistema Financiero Nacional para la Vivienda  
9
- 10 **Artículo 4. Definiciones.** Para efectos del uso de este Reglamento, se utilizarán la  
11 siguiente terminología:
- 12 **Acta de recepción:** Documento formal a través del cual se deja de manifiesto que el  
13 contratista ha cumplido a satisfacción del objeto del contrato y la prestación contratada (ya  
14 sea bienes, obras o servicios), requerido para el trámite de pago.  
15 **Adjudicatario:** persona física o jurídica que ha sido seleccionado mediante el Acto Final la  
16 oferta ganadora en un procedimiento de contratación.  
17 **Administrador del contrato:** funcionario o unidades de la Entidad Autorizada responsable  
18 de la recepción de los bienes, servicios u obras contratadas, así como de gestionar las  
19 medidas de control durante la ejecución de los contratos, producto de los procesos de  
20 compra que ejecuten la Entidad Autorizada del BAHNVI.  
21 **Alertas tempranas:** comunicados gestionados por la Entidad Autorizada del BAHNVI que  
22 advierte a los potenciales proveedores sobre la intención de desarrollar un procedimiento  
23 de compra para la compra de bienes, servicios u obras.  
24 **Bien:** cualquier insumo necesario para satisfacer las necesidades de un proyecto  
25 habitacional o de obra pública, declarado de interés social.  
26 **Caducidad:** forma anormal de terminación del procedimiento de selección del contratista o  
27 del contrato por inactividad de la Entidad Autorizada o del contratista por un período que  
28 supere un período de seis meses, en forma continua, o ante la sumatoria de suspensiones  
29 parciales que, en conjunto con los períodos de inactividad, supere dicho plazo, todo  
30 conforme a lo que establece la Ley General de Contratación Pública, N.º 9986 y su  
31 Reglamento. Figura aplicable a otros escenarios cuando así lo disponga la LGCP.  
32 **Contratista:** persona física o jurídica responsable del suministro de un servicio, un bien o  
33 una obra al amparo de un contrato administrativo resultado de un procedimiento de  
34 contratación pública.  
35 **Criterio Técnico:** estudio especializado por parte de la Entidad Autorizada que analiza y  
36 determina el cumplimiento o no de las especificaciones técnicas, financieras, jurídicas o de  
37 cualquier otra naturaleza definidas en el pliego de condiciones, para cada oferta recibida en  
38 un determinado procedimiento, o que se pronuncia sobre una condición exigida o evaluada  
39 por el pliego de condiciones y/o la normativa aplicable.  
40 **Expediente de la Contratación:** Archivo histórico físico o digital de determinado  
41 procedimiento, el cual se deberá mantener ordenado, folia  
42 **Entidad Autorizada:** Ente público o privado que, habiendo obtenido esa condición, integra  
43 junto con el BAHNVI el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda con las atribuciones,  
44 objetivos y competencias asignadas por la normativa sectorial.  
45 **Estudio de mercado:** proceso riguroso metodológicamente y especializado de análisis,  
46 observación y comparación de las opciones, precios y condiciones esenciales en las que  
47 se ofrece un determinado bien, servicio u obra dentro del sector de mercado  
48 correspondiente; utilizado, entre otras cosas, para respaldar la estimación de la contratación  
49 y para definir las características y condiciones del objeto y la ejecución contractual conforme  
50 a las reglas de los artículos 17 y 34 de la Ley General de Contratación Pública, N.º 9986.

1 **Finiquito:** acuerdo que formaliza la Entidad Autorizada por medio del responsable de la  
2 formalización de los contratos a lo interno de la Entidad Autorizada del BANHVI y el  
3 contratista que da fe de la finalización de su ejecución y que las exonera de responsabilidad  
4 a las partes a partir de su firma.

5 **Instancia adjudicadora:** Persona u órgano colegiado competente para adjudicar, declarar  
6 desierto, infructuoso un procedimiento de contratación de bienes, servicios u obras.

7 **Notificación:** acto mediante el cual se comunica a las partes un acto administrativo con el  
8 propósito de que produzca efectos jurídicos.

9 **Oferente:** toda persona física o jurídica que presenta una oferta para un procedimiento de  
10 contratación pública.

11 **Orden de Pedido:** Una orden de compra, también llamada orden de pedido o nota de  
12 pedido es un **documento mediante el cual el comprador solicita mercancías al**  
13 **vendedor.** De esta forma, lo que hacemos es documentar nuestras necesidades de  
14 productos. Lo habitual es enviar este documento al proveedor para que este suministre  
15 dicho pedido.

16 **Pliego de condiciones:** conjunto de condiciones y requisitos que establece la Entidad  
17 Autorizada de forma obligatoria, para contratar un servicio, un bien o una obra. Incluye entre  
18 otras cosas, los requisitos de admisibilidad, parámetros para verificar la calidad y un sistema  
19 de calificación de ofertas.

20 **Presupuesto:** instrumento en el cual se detalla la estimación de los recursos financieros  
21 necesarios para realizar un determinado procedimiento de contratación.

22 **Reajuste de precios:** mecanismo jurídico empleado para mantener el equilibrio económico  
23 del contrato.

24 **Responsable del proceso de contratación:** persona o dependencia de la Entidad  
25 Autorizada competente para conducir los procedimientos de contratación de bienes,  
26 servicios y obras a su cargo.

27 **Rescisión contractual:** Forma anormal de extinción del contrato, por causas de interés  
28 público, mutuo acuerdo (oportunidad y conveniencia), caso fortuito o fuerza mayor

29 **Resolución contractual:** Forma anormal y unilateral de extinción del contrato  
30 administrativo, por causa de incumplimiento imputable al contratista

31 **Servicios:** conjunto de actividades y servicios ofrecidos, que por su naturaleza son  
32 intangibles, prestados por personas físicas o jurídicas a la Entidad Autorizada.

33 **Unidad técnica:** dependencias internas o externas de la Entidad Autorizada, que realiza  
34 estudios técnicos de ofertas, realiza recomendaciones y apoya a las Unidades Solicitantes  
35 en la definición de los requerimientos de los bienes, servicios u obras.

## 36 37 38 **CAPÍTULO II** 39 **GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN** 40

41 **Artículo 5. Planificación de los proyectos obra pública y los requerimientos de**  
42 **bienes, servicios y obras en general de esos proyectos.** Las entidades autorizadas  
43 llevarán a cabo los procedimientos de contratación requeridos por el SNFV conforme a la  
44 planificación estratégica definida por el BANHVI, como ente rector, a desarrollar durante  
45 uno o más períodos presupuestarios, así como las necesidades específicas de bienes,  
46 servicios y obras de los proyectos de vivienda en ejecución, tomando en cuenta la  
47 disponibilidad presupuestaria y de liquidez para hacerle frente a los pagos en cada período  
48 presupuestario.

49  
50 Todos los proyectos y las necesidades de bienes, servicios y obras deberán estar alineadas  
51 a los procesos de planificación institucional del SFNV de corto, mediano y largo plazo.

1  
2 El Subgerente de Operaciones es el responsable de aprobar los estudios que son parte de  
3 la fase de Pre-inversión, de todos los proyectos de obra pública que se van a tramitar por  
4 medio de las Entidades Autorizadas.

5  
6 La Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones deberán consolidar y organizar  
7 todos los proyectos de obra pública que serán asignados a las Entidades Autorizadas.

8  
9 **Artículo 6. Del Plan de Adquisiciones.** Las Entidades Autorizadas elaborarán un plan de  
10 adquisiciones anual, con el detalle de las contrataciones de bienes, servicios y obras, según  
11 los requerimientos y asignaciones hechas por el SFNV, el cual deberá estar listo y publicado  
12 a más tardar la primera quincena de enero de cada año.

13  
14 Dicho plan de adquisiciones deberá modificarse y actualizarse conforme existan nuevas  
15 contrataciones asignadas a la EA por el SFNV.

16  
17 **Artículo 7. Estimación de la contratación y definición del procedimiento de**  
18 **contratación.** La estimación de las contrataciones se realizará a partir del anteproyecto o  
19 del presupuesto de cada obra aprobado por la Junta Directiva del BANHVI.

20  
21 Las Entidades Autorizadas deberán elaborar los estudios o sondeos de mercado cuando  
22 para el desarrollo de un determinado proyecto se requiere de bienes, servicios u obras, todo  
23 de conformidad con las disposiciones de la LGCP y su Reglamento.

24  
25 De conformidad con lo anterior, la Entidad Autorizada, deberá definir el tipo de  
26 procedimiento de contratación (ordinario, extraordinario, especial o por excepción, según  
27 resulte aplicable) que deberá seguirse.

28  
29 **Artículo 8. Contenido presupuestario.** La Dirección FOSUVI deberá gestionar la  
30 transferencia presupuestaria respectiva para cada proyecto habitacional o de bono  
31 colectivo, a asignar a las Entidades Autorizadas, las cuales serán responsables de que se  
32 emitan y se lleve el control de las reservas presupuestarias de cada contratación.

33  
34 En caso de no existir contenido presupuestario disponible para respaldar la contratación,  
35 se deberá obtener una autorización del BANHVI para iniciar el procedimiento en dichas  
36 condiciones. Esa condición deberá quedar advertida en el pliego de condiciones de la  
37 contratación que se promueva. En cualquier caso, se deberán cumplir todas las condiciones  
38 previstas en el artículo 38 de la LGCP y en su Reglamento

39  
40 **Artículo 9. La Decisión Inicial y el inicio del procedimiento de contratación. Será**  
41 **responsabilidad de las** Entidades Autorizadas aprobar la decisión inicial del procedimiento  
42 de contratación asignado por el SFNV, en la cual debe garantizar el cumplimiento de todos  
43 los requisitos previstos en la LGCP, su Reglamento y la normativa sectorial. Para efectos  
44 de su validez esa decisión inicial no requerirá de la aprobación por parte del BANHVI. Como  
45 mínimo deberá contemplar:

- 46 a) La referencia al acuerdo por medio del cual el BANHVI, como ente rector del SFNV,  
47 designa a la EA como encargada y responsable de la respectiva contratación.  
48 b) Los documentos de carácter técnico, jurídico y financiero que sustenten la respectiva  
49 contratación y la selección y asignación del proyecto a contratar por parte del SFNV  
50 a favor de la respectiva entidad autorizada EA.  
51 c) La justificación de la procedencia de la contratación.



- 1 d) La descripción de los bienes y servicios requeridos.
- 2 e) Una estimación actualizada del costo del objeto.
- 3 f) El nombre de la persona designada como Administrador del Contrato.
- 4 g) Cualquier elemento técnico sobre el objeto a contratar, que deba ser considerado e
- 5 incluido en la redacción del pliego de condiciones.
- 6 h) Cualquier otra condición exigida por la normativa aplicable.

7  
8 El superior jerárquico de la Entidad Autorizada o quien este delegue, será la responsable  
9 de aprobar la Decisión Inicial cuando se requiere recurrir a una excepción o se recurra a  
10 una contratación de urgencia.

11  
12 Las Entidades Autorizadas deberán establecer los formularios o documentos a completar  
13 por sus departamentos para este tipo de contratación. Además, la Entidad Autorizada será  
14 la responsable de redactar el cronograma definitivo de cada contratación, así como de  
15 mantenerlo actualizado.

16  
17 Las Entidades Autorizadas además deberán identificar el ciclo de vida del objeto de la  
18 contratación, sus etapas y los designados como responsables de verificar el cumplimiento  
19 de cada una de estas etapas conforme a las disposiciones de la LGCP y de su Reglamento.

20  
21 Las Entidades Autorizadas deberán tomar las medidas necesarias para evitar la  
22 fragmentación ilícita de los procesos de contratación, y gestionar los criterios técnicos que  
23 respalden el desarrollo de procedimientos de compra independientes para el desarrollo de  
24 un determinado proyecto de interés social.

25  
26 Una vez que se cuente con la decisión inicial debidamente aprobada y el contenido  
27 presupuestario correspondiente, la Entidad Autorizada por medio del responsable del  
28 procedimiento de contratación designado por esta, dará inicio al procedimiento de  
29 contratación respectivo dentro del Sistema Digital Unificado.

30  
31 **Artículo 10. Elaboración, modificación y aclaración del pliego de condiciones.** El  
32 responsable del procedimiento de contratación de la Entidad Autorizada deberá elaborar  
33 los pliegos de condiciones a partir de los insumos que le haya aportado el BANHVI,  
34 procurando el cumplimiento de todas las normas y principios aplicables, así como las  
35 cláusulas y contenidos que establece la Ley General de Contratación Pública, N° 9986, su  
36 Reglamento y cualquier otra normativa aplicable.

37  
38 De conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento sobre financiamiento  
39 en el corto y largo plazo para proyectos de vivienda con fondos de subsidios para la vivienda  
40 del 59 de la Ley para el Sistema Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos  
41 de emergencia) y el artículo 24 bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero  
42 Nacional para Vivienda, la Entidad Autorizada debe solicitar la aprobación del pliego de  
43 condiciones al BANHVI. La Dirección FOSUVI del BANHVI será la responsable de revisar,  
44 realizar las observaciones que considere pertinentes y aprobarlo y así comunicarlo a la  
45 Entidad Autorizada.

46  
47 La Entidad Autorizada, deberá informar al BANHVI, las modificaciones y aclaraciones al  
48 pliego de condiciones, así como la publicación correspondiente, de conformidad con lo  
49 dispuesto en la LGCP y su Reglamento.

50

1 Cuando corresponda, el responsable del procedimiento de contratación de la Entidad  
2 Autorizada deberá gestionar, tramitar y publicar las prórrogas al plazo de recepción de  
3 ofertas, todo dentro los plazos previstos para el tipo de procedimiento correspondiente.  
4

5 **Artículo 11. Invitación.** La personal designada por la Entidad Autorizada será la  
6 responsable de realizar la invitación para cada procedimiento que se promueva, utilizando  
7 el Sistema Digital Unificado.  
8

9 **Artículo 12. Apertura de las ofertas:** Corresponderá al responsable del procedimiento de  
10 contratación de la Entidad Autorizada realizar la apertura de las ofertas de todos los  
11 procedimientos de contratación que tramite.  
12

13 Por otra parte, y en caso de ser necesario, el superior jerárquico de la Entidad Autorizada  
14 o quien este delegue, será la responsable de dejar sin efecto un concurso antes de recibir  
15 ofertas, para lo cual esta debe emitir una resolución motivada, a partir de la solicitud  
16 correspondiente de la Dirección FOSUVI que haga referencia a las razones de interés  
17 público o institucional.  
18

19 El responsable del procedimiento de contratación de la Entidad Autorizada tramitará la  
20 suspensión del plazo de recepción de ofertas en caso de interposición de recurso de  
21 objeción al pliego de condiciones.  
22

23 **Artículo 13. Estudio de las ofertas:** La Unidad Técnica designada por la Entidad  
24 Autorizada deberá llevar a cabo el estudio técnico de las ofertas, verificando el contenido  
25 del pliego de condiciones y cualquier otra norma que resulta aplicable, para lo cual deberán  
26 confeccionar un cuadro comparativo que analice las ofertas recibidas y su apego a las  
27 condiciones invariables establecidas en el pliego de condiciones; además deberán aplicar  
28 el sistema de evaluación.  
29

30 La Unidad Técnica deberá determinar la razonabilidad de los precios ofertados, entre las  
31 ofertas elegibles. Igualmente deberá emitir un acto motivado para justificar la razonabilidad  
32 del precio en los casos de concursos de licitaciones mayores o menores, cuando la oferta  
33 a adjudicar supere el monto presupuestado o cuando sólo se haya recibido una oferta  
34 adjudicable.  
35

36 Por su parte el responsable del procedimiento de contratación de la Entidad Autorizada  
37 realizará el estudio de cumplimiento de requisitos de carácter administrativo y legal por parte  
38 de las ofertas cuando corresponda, que incluye entre otras cosas verificar la condición  
39 PYME de la empresa, los beneficiarios finales, el régimen de prohibiciones y la eventual  
40 desafectación de la prohibición aplicable a una oferta, el límite de la subcontratación y  
41 cualquier condición sobre la oferta que exija la LGCP y su Reglamento; y los grupos de  
42 interés económico que eventualmente puedan ser parte del proceso durante el estudio de  
43 las ofertas, así como verificar el estado de las obligaciones planteadas en el pliego de  
44 condiciones por parte de los oferentes y subcontratistas, mediante consulta en línea en el  
45 sitio web de cada entidad competente en la materia o en el Sistema Digital Unificado según  
46 proceda.  
47

48 El responsable del procedimiento de contratación de la Entidad Autorizada deberá coordinar  
49 oportunamente con la Unidad Técnica designada para realizar el estudio de las ofertas, a  
50 efecto de realizar la única prevención para que los oferentes subsanen y aclaren la  
51 información aportada en las ofertas.

1  
2 **Artículo 14. Recomendación de la adjudicación.** La recomendación de adjudicación, de  
3 declaratoria de desierto o infructuoso del concurso, será redactada por el responsable del  
4 procedimiento de contratación de la Entidad Autorizada tomando en cuenta el resultado del  
5 análisis de las ofertas según el estudio correspondiente, y la trasladará al responsable del  
6 dictado del acto final.

7  
8 **Artículo 15. El Acto Final.** El acto final deberá estar fundamentado en los criterios técnicos,  
9 económicos y jurídicos emitidos por las dependencias competentes así designadas por la  
10 Entidad Autorizada, y demás documentos del expediente de la respectiva contratación.

11  
12 El superior jerárquico de la Entidad Autorizada o quien este delegue será el responsable de  
13 emitir el acuerdo o resolución final del procedimiento. Podrá apartarse de los criterios  
14 técnicos y jurídicos, dejando constancia expresa y razonada en el expediente respectivo y  
15 tomando como base a esos efectos, otro criterio de la misma naturaleza, el cual deberá ser  
16 agregado al expediente.

17  
18 La competencia del responsable de dictar el acto final abarca los acuerdos relacionados  
19 con los procedimientos ordinarios, extraordinarios, de excepción y especiales; as como el  
20 dictado del acto final, la revocación del acto final no firme, la declaratoria de insubsistencia,  
21 la readjudicación, la nueva adjudicación, la caducidad de los procedimientos de  
22 contratación; así como la modificación, cesión del o terminación del contrato.

23  
24 El acto final deberá cumplir con los requisitos y condiciones exigidas por la LGCP, N.º 9986  
25 y su Reglamento.

26  
27 **Artículo 16. Notificación del acto final.** El responsable del procedimiento de contratación  
28 de la Entidad Autorizada deberá realizar la notificación de los actos del procedimiento  
29 mediante el Sistema Digital Unificado.

30  
31 **Artículo 17. Formalización contractual.** La formalización contractual se llevará a cabo en  
32 el sistema digital unificado, para lo cual deberá tomar en cuenta las respectivas resoluciones  
33 de la adjudicación y lo establecido en el pliego de condiciones, salvo aquellas  
34 contrataciones que ya se hayan formalizado con un contrato principal, se podrá elaborar  
35 únicamente el documento de Orden de Pedido.

36  
37 La Orden de Pedido deberá ser firmada por la Entidad Autorizada, sin embargo, los  
38 contratos deberán ser firmados por el superior jerárquico de la Entidad Autorizada o quien  
39 este delegue.

40  
41 **Artículo 18. Trámite y resolución de los recursos propios de los procesos de**  
42 **contratación pública.** El responsable del procedimiento de contratación de la Entidad  
43 Autorizada deberá atender, gestionar, preparar las respuestas de los recursos recibidos, de  
44 manera que las mismas sean brindadas oportunamente, para lo cual deberá coordinar con  
45 las instancias internas, quienes deberán brindar toda la colaboración necesaria de manera  
46 diligente, para que la respuesta al recurso sea tanto oportuna como debidamente razonada,  
47 mediante la emisión de criterios técnicos.

48  
49 Una vez se cuente con los insumos suficientes y la propuesta de respuesta, el superior  
50 jerárquico de la Entidad Autorizada o quien este delegue deberá resolver los recursos de  
51 objeción a los pliegos de condiciones, así como los recursos de revocatoria en contra del

1 acto final, según la competencia que define la Ley General de Contratación Pública, N°  
2 9986. El responsable del procedimiento de contratación de la Entidad Autorizada además  
3 deberá preparar el documento que contendrá la recomendación de resolución del recurso  
4 interpuesto. En los casos de recursos de objeción o apelación cuya competencia para el  
5 conocimiento y resolución es de la Contraloría General de la República, la Entidad  
6 Autorizada deberá coordinar la elaboración de la respuesta a las audiencias respectivas  
7 que otorgue el órgano contralor.

8  
9 La Entidad Autorizada será la responsable de llevar a cabo y resolver los procedimientos  
10 para la aplicación de multas y cláusulas penales y ejecución de garantías, así como también  
11 los procedimientos para la imposición de multas por recursos temerarios será  
12 responsabilidad de la Proveeduría Institucional.

13  
14 En el caso de los procedimientos para la aplicación de sanciones a particulares, la Entidad  
15 Autorizada será la responsable de desarrollar el procedimiento con los insumos remitidos  
16 por el Administrador del contrato.

17  
18 **Artículo 19. Ejecución contractual.** El Administrador del Contrato designado por la  
19 Entidad Autorizada tendrá la responsabilidad de dar seguimiento permanente a la ejecución  
20 de la contratación y adoptar las medidas de control con el fin de garantizar una correcta  
21 ejecución de lo pactado en el contrato, aplicando los términos contractuales para que el  
22 contratista corrija cualquier desajuste respecto del cumplimiento exacto de las obligaciones  
23 pactadas. De igual forma será el encargado de coordinar cualquier gestión con otras  
24 autoridades que intervengan en el proceso de fiscalización o supervisión del objeto  
25 contratado.

26  
27 Deberá emitir las aprobaciones o improbaciones escritas exigidas por la normativa aplicable  
28 para cada etapa de la ejecución contractual según lo definido en la Decisión Inicial.

29  
30 Como parte de las obligaciones durante la ejecución del contrato, el Administrador del  
31 Contrato, deberá velar por el cumplimiento de los alcances de la decisión inicial,  
32 confeccionar un cronograma con tareas y velar por su debido cumplimiento, además deberá  
33 informar al contratista de ajustes a éste y al responsable del procedimiento de contratación  
34 por parte de la Entidad Autorizada de cualquier incumplimiento trascendente, así como  
35 adoptar las medidas pertinentes ante los incumplimientos por parte de los contratistas  
36 durante la ejecución del contrato.

37  
38 Además, deberá comunicar en forma inmediata al contratista el incumplimiento de la  
39 programación de las actividades, de conformidad con el plan de ejecución vigente y  
40 autorizado, a fin de que el contratista adopte las medidas pertinentes para su corrección y  
41 se apliquen las multas, según corresponda.

42  
43 Es responsabilidad directa del Administrador del Contrato, durante la etapa de ejecución,  
44 desarrollar e implementar todas las actuaciones pertinentes ante las instancias  
45 correspondientes -sea el responsable del procedimiento de contratación por parte de la  
46 Entidad Autorizada, el contratista, el Departamento Técnico- para asegurar la efectiva  
47 continuidad en la ejecución del contrato en el tiempo y el plazo previstos para la óptima  
48 satisfacción del interés público, la prosecución o avance en la respectiva etapa en que se  
49 encuentre el contrato, de acuerdo con la programación prevista para su ejecución en el  
50 caso de las obras, o bien, en relación con la programación de las entregas, en el caso de

1 bienes y servicios; todo a efecto de evitar que se configure la caducidad del contrato por  
2 responsabilidad de la Administración.

3  
4 En caso de advertir que se están dando periodos de inactividad de la Entidad Autorizada o  
5 del contratista que se acerquen a los seis meses, en forma continua, o ante la sumatoria de  
6 suspensiones parciales, antes de que se lleguen a superar esos seis meses deberá dar  
7 aviso inmediato al responsable del procedimiento de contratación por parte de la Entidad  
8 Autorizada y al contratista efecto de que se tomen las medidas pertinentes para evitar la  
9 caducidad del procedimiento o del contrato

10  
11 Deberá informar por escrito al responsable del procedimiento de contratación por parte de  
12 la Entidad Autorizada de los incumplimientos del contratista para la respectiva aplicación  
13 de multas, cláusulas penales, ejecución de la garantía de cumplimiento, según proceda; así  
14 como para la eventual imposición de sanciones administrativas, civiles o penales o la  
15 terminación del contrato de forma anormal.

16  
17 **Artículo 20. Previsiones especiales para la ejecución de contratos en modalidad de**  
18 **entrega según demanda.** En el caso de las contrataciones efectuadas en modalidad de  
19 entrega según demanda sujetas a un tope presupuestario máximo y/o a un plazo  
20 determinado, es responsabilidad del Administrador del Contrato llevar el control respectivo  
21 para asegurar que cada pedido que se haga al contratista se encuentre respaldado por un  
22 contrato vigente y con el contenido presupuestario suficiente y disponible.

23  
24 Una vez que se determine que se ha cumplido con el objeto de la contratación, ya sea por  
25 cumplirse el plazo o por haberse alcanzado el tope presupuestario máximo fijado para la  
26 contratación, el Administrador del contrato deberá notificarlo al responsable del  
27 procedimiento de contratación por parte de la Entidad Autorizada y al contratista para tener  
28 por finalizada la ejecución contractual por la vía normal, según lo dispuesto en el artículo  
29 110 de la LGCP, N.º 9986.

30  
31 **Artículo 21. Recepción de los bienes, servicios y obras.** El Administrador del Contrato  
32 tendrá la responsabilidad de llevar a cabo la recepción de los bienes, servicio u obras bajo  
33 su responsabilidad, de conformidad con el procedimiento, los formularios y directrices  
34 establecidas por el BANHVI, así como en cumplimiento de las disposiciones previstas en la  
35 LGCP, N.º 9986 y su Reglamento.

36  
37 **Artículo 22. Cobro de multas, cláusulas penales o ejecución de garantía de**  
38 **cumplimiento.** El Administrador del Contrato será el responsable de trasladar al  
39 responsable del procedimiento de contratación por parte de la Entidad Autorizada, un  
40 informe motivado en el que se describa la conducta que da lugar a la imposición de una  
41 multa, cláusula penal o a la ejecución de la garantía de cumplimiento, aportando la prueba  
42 respectiva y la justificación del monto a cobrar al contratista.

43  
44 El recurso de revocatoria previsto en el artículo 47 de la Ley General de Contratación  
45 Pública, N.º 9986 en contra la imposición de multas será resuelto por el responsable del  
46 procedimiento de contratación y el recurso de apelación será resuelto por Gerente General  
47 de la Entidad Autorizada o quien este delegue.

48  
49 **Artículo 23. Gestión del pago.** El Administrador del Contrato será el responsable de  
50 gestionar el pago de los bienes, servicio y obras recibidas a satisfacción haciendo uso del  
51 Sistema Digital Unificado en aplicación de lo indicado en la LGCP y su Reglamento.

1  
2 **Artículo 24. Finiquito de los contratos.** Asimismo, el Administrador del Contrato será el  
3 responsable de gestionar en tiempo la formalización de los finiquitos de los contratos  
4 cuando corresponde, los cuales deberán ser firmados por la Gerencia General de la Entidad  
5 Autorizada o quien está delegue.

6  
7 **Artículo 25.- Reajuste y revisión de precios.** El responsable del procedimiento de  
8 contratación por parte de la Entidad Autorizada deberá atender y gestionar en coordinación  
9 con el Administrador del Contrato las solicitudes de reajustes de precio, y gestionar el  
10 financiamiento adicional ante el BANHVI en caso de ser necesario.

11  
12 Asimismo, el Administrador del Contrato deberá llevar un control detallado sobre las  
13 variaciones de los costos de los contratos en ejecución, para gestionar el cobro ante una  
14 eventual disminución en los costos.

15  
16  
17 **CAPÍTULO III**  
18 **DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS INVOLUCRADOS EN LOS**  
19 **PROCESOS DE CONTRATACIÓN**  
20  
21

22 **Artículo 26. Responsabilidades generales de las Entidades Autorizadas como**  
23 **responsables del desarrollo y adjudicación de los procesos de contratación.** Las  
24 Entidades Autorizadas deben procurar que las personas que designen -sean estos  
25 funcionarios o representantes-, sin excepción, durante el proceso de contratación se  
26 comprometan a:

- 27  
28 a) Velar por la adecuada aplicación e interpretación del ordenamiento jurídico aplicable  
29 para cada caso en particular.  
30 b) Hacer uso del Sistema Digital Unificado para todas las comunicaciones relacionadas  
31 con los procesos de contratación tanto internas como externas, con el objetivo de  
32 mantener actualizado el expediente respectivo.  
33 c) Procurar el correcto uso de los fondos públicos y denunciando ante la autoridad  
34 competente cualquier actividad o situación contraria al correcto manejo de los  
35 recursos  
36 d) Actuar en el ejercicio de sus funciones, con estricto apego al bloque de legalidad, al  
37 deber de probidad y mantener un actuar apegado a los más altos principios éticos.  
38 e) Digitalizar e incluir como archivo en formato PDF en el módulo que corresponda del  
39 Sistema Digital Unificado, cualquier documento que no esté disponible en formato  
40 electrónico y que sea parte del expediente de un procedimiento de contratación.

41  
42 **Artículo 27. Responsabilidades del responsable de los procedimientos de**  
43 **contratación designado por la Entidad Autorizada.** Las Entidades Autorizadas  
44 designarán a una persona como responsable del desarrollo de los procedimientos de  
45 contratación pública, para el desarrollo de un proyecto de interés social sea habitacional o  
46 comunal, y por ende, tramitará todos los procedimientos de adquisición de bienes, obras y  
47 servicios que se requieran.

- 48  
49 a) Determinar el procedimiento de contratación que mejor se ajuste al proyecto de obra,  
50 bien o servicio que se requiere contratar.

- 
- 1 b) Velar por el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el marco legal en la  
2 gestión de contrataciones en donde se recurra a una excepción de procedimiento  
3 ordinario.
- 4 c) Coordinar y gestionar las audiencias precartelarias
- 5 d) Elaborar, modificar y publicar el programa de adquisiciones proyectado para cada año.
- 6 e) Tomar las medidas necesarias para evitar la fragmentación de los procesos de  
7 contratación.
- 8 f) Garantizar que para todas las contrataciones se disponga de un administrador del  
9 contrato.
- 10 g) Elaborar el pliego de condiciones con el apoyo de las Unidades Técnicas a partir de los  
11 pliegos recomendados por el BANHVI.
- 12 h) Gestionar las modificaciones y aclaraciones, dentro los plazos previstos según  
13 corresponde el tipo de procedimiento, así como valorar la necesidad de realizar las  
14 prórrogas a la fecha programada para la recepción de las ofertas, para lo cual deberá  
15 coordinar con las unidades técnicas y gestionará la debida divulgación.
- 16 i) Realizar la publicación e invitación de los diferentes concursos que se promueven.  
17 Llevar a cabo la apertura de las ofertas.
- 18 j) Realizar el estudio de las condiciones, técnicas, financieras, administrativas y legales  
19 de las ofertas, entre lo que se contempla la verificación de la condición PYME del  
20 oferente, los beneficiarios finales y los grupos de interés económico, así como también  
21 verificar el estado de las obligaciones planteadas en el pliego de condiciones por parte  
22 de los oferentes y subcontratistas, mediante consulta en línea en el sitio web de cada  
23 entidad competente en la materia.
- 24 k) Gestionar las mejoras de precios durante el periodo de evaluación de las ofertas cuando  
25 corresponda
- 26 l) Realizar la única prevención para que los oferentes subsanen y aclare la información  
27 aportada en las ofertas, en coordinación con las Unidades Técnicas.
- 28 m) Comunicar el Acto Final de todos los procedimientos de contratación.
- 29 n) Solicitar y revisar antes de la suscripción del contrato, el presupuesto detallado aportado  
30 por el adjudicatario
- 31 o) Gestionar la modificación unilateral de los contratos de bienes y servicios, a solicitud del  
32 Administrador del Contrato.
- 33 p) Atender y gestionar las cesiones de los contratos de bienes y servicios, ante la solicitud  
34 formulada por el cedente.
- 35 q) Dar seguimiento a la vigencia de las garantías de cumplimiento o de cualquier otra  
36 índole, aprobar la sustitución, así como gestionar su ejecución o devolución cuando  
37 corresponda.
- 38 r) Llevar a cabo el procedimiento de cobro de multas por defectos en la ejecución del  
39 contrato o cláusulas penales, según corresponda.
- 40 s) Gestionar las modificaciones a los contratos.
- 41 t) Notificar las prórrogas o suspensiones al plazo de ejecución del contrato vigente,  
42 aprobadas por el BANHVI.
- 43 u) Gestionar el procedimiento y la resolución de los contratos de conformidad con la  
44 normativa vigente en coordinación con el Administrador del Contrato.
- 45 v) Coordinar con el Administrador del Contrato el Departamento Técnico del BANHVI la  
46 resolución de controversias durante la ejecución del contrato y garantizar que este  
47 cuente con toda la información necesaria para llevar a cabo la valoración respectiva.
- 48 w) Atender y gestionar ante el Departamento Técnico del BANHVI las solicitudes de  
49 reajustes de precio con el apoyo del Administrador del Contrato.
- 50 x) Atender y gestionar las respuestas de los recursos recibidos, de manera que las mismas  
51 sean brindadas de manera oportuna, para lo cual deberá coordinar a lo interno de la

- 1 Entidad Autorizada toda la colaboración necesaria para que la respuesta al recurso sea  
2 tanto oportuna como debidamente razonada.
- 3 y) Preparar el documento que contendrá la recomendación de resolución del recurso  
4 interpuesto
- 5 z) Notificar al recurrente la respectiva resolución cuando corresponda.
- 6 aa) Evaluar de previo a entrar a conocer los recursos los aspectos de admisibilidad e  
7 improcedencia de conformidad con la normativa vigente en los casos en que el recurso  
8 sea recibido ante la Administración.
- 9 bb) Gestionar la aplicación de las multas ante la presentación de recursos temerarios.
- 10 cc) Coordinar la modificación en los términos correspondientes al pliego de condiciones y  
11 gestionará la divulgación del ajuste en los plazos para la recepción de ofertas, como  
12 resultado de un recurso de objeción.
- 13 dd) Apercibir por escrito a los oferentes a efecto de que mantengan o restablezcan la  
14 vigencia de las ofertas, cuando sea necesario.
- 15 ee) Atender de manera diligente y en tiempo las gestiones requeridas por la Contraloría  
16 General de la República producto de un recurso recibido ante esta, además coordinar  
17 a lo interno de la Entidad Autorizada los criterios o respuestas, así como la entrega de  
18 documentos relacionados con estos.
- 19 ff) Comunicar por medio de Sistema Digital Unificado, la intención de efectuar un  
20 procedimiento de compra (alertas tempranas)

21  
22 **Artículo 28. Responsabilidades de las Unidades Técnicas de la Entidad Autorizada.**

23 Las Unidades Técnicas, tendrán a su cargo las siguientes responsabilidades relacionadas  
24 con los procesos de contratación:

- 25
- 26 a) Realizar, cuando corresponda, un sondeo o un estudio de mercado que considere los  
27 potenciales oferentes idóneos del objeto que se pretende contratar
- 28 b) Brindar los insumos necesarios para que el encargado del procedimiento de  
29 contratación de la Entidad Autorizada pueda elaborar el pliego de condiciones.
- 30 c) Proponer de manera motivada, la aplicación de las multas por defectos en la ejecución  
31 del contrato y/o de las cláusulas penales que se consideren necesarias incluir en el  
32 pliego de condiciones, considerando para ello, aspectos tales como, el monto, plazo,  
33 riesgo, repercusiones de un eventual incumplimiento para el servicio que se brinde o  
34 para el interés público y la posibilidad de incumplimientos parciales o por líneas.
- 35 d) Elaborar el estudio de las ofertas y confeccionar un cuadro comparativo de análisis  
36 de las ofertas participantes según su ajuste a las especificaciones del pliego de  
37 condiciones.
- 38 e) Determinar la razonabilidad del precio del bien, obra o servicio, entre las ofertas  
39 elegibles
- 40 f) Emitir un acto motivado para justificar la razonabilidad del precio en los casos de  
41 concursos de licitaciones mayores o menores, cuando la oferta a adjudicar supere el  
42 monto presupuestado o cuando sólo se haya recibido una oferta adjudicable.
- 43 g) Apoyar de manera oportuna y diligente al encargado del desarrollo de los  
44 procedimientos de contratación en la resolución de recursos, y emitir los criterios  
45 técnicos que sustenten la argumentación de la Administración o se aparten de los  
46 alegatos de los recurrentes, de conformidad con la normativa vigente
- 47 h) Procurar la verificación, seguimiento y fiscalización de la aplicación de los criterios de  
48 contratación estratégica en las fases de selección, adjudicación, formalización y  
49 ejecución contractual.
- 50



1 **Artículo 29. Responsabilidades de los Administrador de los Contratos.** Los  
2 Administradores de los Contratos adjudicados por las Entidades Autorizadas, tendrán a su  
3 cargo las siguientes responsabilidades relacionadas con los procesos de contratación:  
4

- 5 a) Dar seguimiento a la ejecución de la contratación y adoptar las medidas de control con  
6 el fin de garantizar una correcta ejecución de lo pactado en el contrato.
- 7 b) Llevar a cabo la recepción de los bienes, servicio u obras bajo su responsabilidad para  
8 lo cual deberá revisar los bienes, servicios u obras recibidos y realizar cualquier prueba  
9 o análisis necesarios, requiriendo el aval técnico de sus unidades internas o incluso de  
10 asesoría externa.
- 11 c) Aplicar las medidas de control interno que resulten necesarias en el caso de adelantos  
12 o anticipos de pago a fin de asegurar los bienes objeto del adelanto que son propiedad  
13 de la Administración.
- 14 d) Atender en tiempo las gestiones o consultas que formule el contratista, que sean  
15 necesarias para la continuidad de la ejecución del contrato, así como también ponerlos  
16 a disposición del contratista en el plazo pactado, los insumos necesarios para la  
17 ejecución del contrato, en caso de que la Administración deba entregar insumos  
18 necesarios para que el contratista cumpla con la prestación objeto del contrato.
- 19 e) Garantizar que la Administración cumpla con todos los compromisos adquiridos  
20 válidamente en el contrato y realizar las gestiones pertinentes de forma oportuna para  
21 que el contratista ejecute, en forma idónea, el objeto pactado.
- 22 f) Valorar el cumplimiento de los alcances de la decisión inicial, confeccionar un  
23 cronograma con tareas y velar por su debido cumplimiento. Informar al contratista de  
24 ajustes a este y a la Proveeduría de cualquier incumplimiento trascendente.
- 25 g) Solicitar ante el responsable de los procedimientos de contratación de la Entidad  
26 Autorizada la ejecución de las garantías cuando corresponda, así como el cobro de  
27 multas por defectos en la ejecución del contrato o cláusulas penales, según  
28 corresponda, durante la ejecución del contrato y antes de la firma del finiquito.
- 29 h) Durante la ejecución de los contratos, si se llegara a detectar que el personal asignado  
30 es menos calificado que los requisitos establecidos en el contrato, deberá documentará  
31 la falta y ordenará su inmediata sustitución y comunicará al responsable de los  
32 procedimientos de contratación de la Entidad Autorizada para llevar a cabo la ejecución  
33 de la multa prevista para tal efecto.
- 34 i) Como parte de las responsabilidades de fiscalización y control de la ejecución  
35 contractual de los contratos de obra pública, deberá aplicar las buenas prácticas en  
36 gestión de proyectos reconocidas internacionalmente, para lo cual debe implementar  
37 los mecanismos más adecuados que le permitan gestionar y controlar el alcance, el  
38 cronograma, el costo, la calidad, los recursos, los cambios, las comunicaciones, los  
39 riesgos, las adquisiciones, los reclamos, las partes interesadas, la seguridad y la salud  
40 ocupacional, el ambiente, los resultados, entre otras, considerando para ello las  
41 condiciones particulares de cada proyecto, la inversión, los riesgos y el valor público  
42 comprometido, para garantizar la eficacia y la eficiencia en la gestión de la obra pública
- 43 j) Solicitar y revisar a los informes semanales de fiscalización o supervisión, en aquellas  
44 obras en las cuales se contrate personal para tal efecto, así como dar seguimiento a las  
45 medidas correctivas y preventivas que deberán adoptarse oportunamente para el  
46 cumplimiento de los objetivos propuestos.
- 47 k) Llevar a cabo los procesos de recepción provisional y definitiva de los contratos en  
48 ejecución de conformidad con los requisitos de la normativa vigente.
- 49 l) Dar seguimiento al resultado de los procesos de recepción provisional y definitiva de los  
50 contratos y gestionar el pago o las multas, la ejecución de garantías y cualquier otro  
51 requerimiento que de la recepción se deriven.

- 1 m) Gestionar en tiempo la formalización de los finiquitos de los contratos cuando  
2 corresponde.
- 3 n) Acreditar, mediante acto motivado cualquier tipo de prórroga, ya sea facultativa o  
4 automática o incluso la intención de no prorrogar, con una antelación de al menos dos  
5 meses al vencimiento del plazo contractual, debiendo ponderar la buena ejecución del  
6 contrato.
- 7 o) Dar seguimiento oportuno al vencimiento de los plazos de las contrataciones.  
8 Comunicar al contratista con una antelación al menos de dos meses, su intención de  
9 prorrogar o no prorrogar la contratación, cuando estas se hayan formalizado como  
10 automáticas en el respectivo contrato.
- 11 p) Gestionar las prórrogas o suspensiones al plazo de ejecución del contrato vigente,  
12 solicitadas por los contratistas.
- 13 q) Iniciar los procedimientos de incumplimiento, ejecución de garantías o resolución  
14 contractual, si así lo estima pertinente, ante incumplimientos graves por parte de los  
15 contratistas.  
16 Gestionar las solicitudes de cambio en los bienes o servicios adjudicados ante el  
17 responsable de los procedimientos de contratación de la Entidad Autorizada.
- 18 r) Administrar los riesgos asociados a la ejecución de un contrato e implementar los planes  
19 de gestión de riesgos y continuidad del negocio, las metodologías y herramientas de  
20 control requeridas, para minimizar los riesgos que puedan presentarse en los procesos  
21 de contratación pública, de conformidad con la normativa vigente.
- 22 s) Llevar un control sobre las variaciones de los costos de los contratos en ejecución, para  
23 gestionar el cobro ante una eventual disminución en los costos para lo cual deberá  
24 coordinar lo pertinente con la proveeduría institucional.
- 25

26 **Artículo 30. Responsabilidades de la Gerencia General de la Entidad Autorizada.** La  
27 Gerencia General de la Entidad Autorizada o quien este delegue, tendrá a su cargo además  
28 de las responsabilidades consideradas como parte de las actividades de los procedimientos  
29 de contratación contempladas en este reglamento, las siguientes responsabilidades:  
30

- 31 a) Aprobar las decisiones Iniciales de todos los proyectos de obra pública que se tramitan  
32 en la Entidades Autorizadas.
- 33 b) En las contrataciones de Obra Pública debe mediante acto motivado que se adjuntará  
34 a la Decisión Inicial, elegir la modalidad de cotización o de pago, el tipo de contrato que  
35 se decida llevar a cabo, haciendo referencia a los estudios jurídicos, técnicos,  
36 financieros y de gestión, que sustentan dicha elección en función de la distribución de  
37 riesgos entre la Administración y el contratista, según la parte que mejor pueda  
38 administrarlos, controlarlos y mitigarlos, así como de la complejidad de la obra, de la  
39 satisfacción efectiva del interés público, de las consideraciones de valor por el dinero y  
40 de las disposiciones establecidas en la Ley General de Contratación Pública y en su  
41 Reglamento, con el fin de incrementar la calidad y productividad de las obras.
- 42 c) Aprobar la viabilidad del proyecto (legal, técnica, social, ambiental, económica y  
43 financiera), para lo cual deberá llevar a cabo la formulación y evaluación del proyecto,  
44 a fin de garantizar que cumpla con las etapas y estudios de la fase de Pre-inversión.  
45 Una vez aprobado lo remitirá al BANHVI para su aprobación.
- 46 d) Garantizar que las propuestas presentadas por los desarrolladores para los proyectos  
47 de obra pública se dispone del recurso humano calificado, propio o contratado, para  
48 asegurar la calidad del diseño y la obra, la correcta ejecución del objeto contractual y la  
49 observancia de buenas prácticas en gestión de proyectos.
- 50 e) Elaborar un plan para atender la reubicación de los servicios en el caso que en los  
51 proyectos de obra pública sea necesario, así como incorporado en el programa de

- 1 trabajo del contratista, para lo cual deberá coordinar con las distintas entidades públicas  
2 prestadoras de los servicios.
- 3 f) Establecer como parte de la Decisión inicial los permisos que deberán ser gestionados  
4 de manera que se incorporen estos en el pliego de condiciones.
- 5 g) Emitir un acto motivado autorizando en el pliego de condiciones los anticipos o  
6 adelantos de pago.
- 7 h) Garantizar que la contratación cuenta con el contenido presupuestario.
- 8 i) Previa aprobación del BANHVI dejar sin efectos un concurso antes de recibir ofertas,  
9 para lo cual esta debe emitir una resolución motivada, a partir de la solicitud  
10 correspondiente de la Unidad Solicitante o Técnica que haga referencia a las razones  
11 de interés público o institucional.
- 12 j) Aprobar las modificaciones de los contratos de bienes y servicios, que no superen el  
13 20% en el Sistema Digital Unificado, una vez que le hayan sido autorizadas por el  
14 BANHVI.
- 15 k) Resolver las discrepancias y las controversias entre el fiscalizador y el Laboratorio,  
16 durante el proceso de recepción definitiva, de todos los proyectos de obra pública que  
17 se van a tramitar por medio de las Entidades Autorizadas
- 18 l) Autorizar prórrogas al plazo de ejecución del contrato vigente, cuando existan demoras  
19 ocasionadas por ella misma, la Entidad Autorizada, el BANHVI o causas ajenas al  
20 contratista originadas por caso fortuito y fuerza mayor.
- 21 m) Resolver motivadamente las gestiones de cambio en los bienes o servicios adjudicados  
22 por las Entidades Autorizadas.
- 23 n) Emitir o suscribir en tiempo el acto que rechaza o acoge un recurso de objeción.
- 24 o) Aprobar las modificaciones y aclaraciones al pliego de condiciones.
- 25 p) Resolver los recursos de objeción a los pliegos de condiciones
- 26 q) Aprobar las contrataciones de urgencia.
- 27 r) Aprobar en casos excepcionales, en atención a las particularidades del objeto  
28 contractual, o la modalidad de contratación en las que se requiera un mayor plazo  
29 para recuperar la inversión y mediante resolución motivada en donde se consignen las  
30 razones de la necesidad de una vigencia mayor de un contrato, sustentada en los  
31 estudios técnicos, financieros y jurídicos suscritos por funcionarios competentes que  
32 así lo justifiquen.
- 33 s) Dictar el Acto Final de manera motivada, haciendo constar las razones de la decisión,  
34 haciendo referencia a los criterios técnicos, jurídicos o de conveniencia que le dan  
35 sustento.
- 36 t) Resolver los recursos de revocatoria en contra del Acto Final.
- 37 u) Revocar el Acto Final originalmente dictado por medio de una resolución debidamente  
38 motivada que haga referencia a las razones de oportunidad o legalidad.
- 39 v) Aprobar las modificaciones de los contratos de bienes y servicios, cuando concurren  
40 circunstancias excepcionales, técnicamente acreditadas en el expediente, que no se  
41 hayan podido prever al momento de iniciar el procedimiento y estas supere el 20%.
- 42 w) Aprobar mediante acto debidamente motivado, las cesiones de los contratos de bienes  
43 y servicios, ante la solicitud formulada por el cedente y la aceptación del cesionario.
- 44 x) Aprobar las modificaciones excepcionales a los contratos de obra pública
- 45 y) Aprobar las resoluciones de pago para reconocerle al contratista una indemnización en  
46 los casos de contrataciones irregulares, para lo cual podrá requerir informes o estudios  
47 de lo ejecutado para determinar las obligaciones financieras por parte de la institución.
- 48 z) Autorizar las suspensiones al plazo de ejecución del contrato vigente, cuando existan  
49 motivos de caso fortuito o fuerza mayor.

- 1 aa) Declarar de oficio o a petición de parte, mediante resolución motivada la caducidad de  
2 un procedimiento cuya adjudicación esté bajo su responsabilidad, para lo cual podrá  
3 solicitar los informes o estudios que se consideren necesarios.  
4 bb) Emitir o suscribir en tiempo el acto que rechaza o acoge un recurso de revocatoria del  
5 acto que adjudicó.  
6 cc) Gestionar la declaratoria de nulidad absoluta cuando en el conocimiento de un recurso  
7 se considere que se encuentran en presencia de un vicio causante de nulidad absoluta,  
8 evidente y manifiesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley  
9 General de la Administración Pública, de todos los concursos cuya adjudicación esté  
10 bajo su responsabilidad.  
11 dd) Aprobar la aplicación de las multas ante la presentación de recursos temerarios para  
12 los procedimientos cuya adjudicación está bajo su responsabilidad.  
13  
14

#### 15 **CAPÍTULO IV** 16 **DISPOSICIONES FINALES** 17

18 **Artículo 34. Vigencia.** El presente Reglamento fue aprobado por la Junta Directiva del  
19 BAHNVI en el acuerdo 10 de la sesión No. 99-2024, celebrada el día 18 de diciembre de  
20 2024 y publicado en la Gaceta No. XXXX Alcance Número XXXX del XX de XXXXX de  
21 XXXXX.  
22

23 **Artículo 35. Alcance.** Los procedimientos de contratación y contratos iniciados, antes de  
24 la vigencia de este Reglamento y de la Ley General de Contratación Pública No.9986, se  
25 concluirán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de adoptarse la decisión  
26 inicial del concurso.”  
27

#### 28 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*  
29

#### 30 **ACUERDO N°11:**

#### 31 **CONSIDERANDO:**

32 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-CI-0010-2024, la Gerencia General de este  
33 Banco trasladó a las Entidades Autorizadas los borradores de reglamentos propuestos por  
34 la Asesoría Legal con el objetivo establecer el marco normativo que regule las compras de  
35 bienes y servicios por parte de las Entidades Autorizadas para el desarrollo de proyectos  
36 habitacionales en terrenos del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) o bien en  
37 proyectos de bono comunal.  
38

39 **Segundo:** Que en lo que ahora interesa, el Reglamento de Compras por Principios de las  
40 Entidades Autorizadas tiene por objeto regular las compras de bienes, servicios y obras que  
41 serán tramitadas y gestionadas por los sujetos privados que tengan la condición de  
42 entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que se requieran  
43 para el desarrollo de los proyectos en terrenos del BANHVI y de Bono Colectivo, en

1 aquellos casos en los que la contratación no supere el 50% del límite inferior del umbral  
2 fijado para la licitación menor del régimen ordinario contemplada en la Ley General de  
3 Contratación Pública Ley No. 9986. Cuando el monto de la contratación supere dicho monto  
4 se deberán aplicar las disposiciones de la Ley General de Contratación Pública Ley No.  
5 9986 y su respectivo Reglamento en todo su alcance. Asimismo, tiene por objeto regular  
6 las responsabilidades de las dependencias y encargados de las entidades autorizadas que  
7 participan directa o indirectamente de los procesos de contratación pública dentro del  
8 Sistema.

9  
10 **Tercero:** Que una vez conocidas y valoradas las observaciones presentadas por las  
11 entidades autorizadas sobre dicho proyecto de reglamento, la Asesoría Legal y la Gerencia  
12 General, por medio de los oficios BANHVI-AL-OF-0147-2024 del 02 de diciembre de 2024  
13 y BANHVI-GG-OF-1282-2024 del 06 de diciembre de 2024, respectivamente, someten a la  
14 consideración de esta Junta Directiva una propuesta definitiva del texto de dicha normativa.

15  
16 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la  
17 Administración, de conformidad con lo establecido en los artículos 26 inciso d), 46 y 65 de  
18 la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

19  
20 **POR TANTO,** se acuerda aprobar el siguiente:

21  
22 **REGLAMENTO**

23  
24 **COMPRAS POR PRINCIPIOS**  
25 **DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS**

26  
27 **CAPÍTULO I**  
28 **DISPOSICIONES GENERALES**

29  
30 **Artículo 1.-** Objeto y ámbito de aplicación. El presente reglamento tiene por objeto regular  
31 las compras de bienes, servicios y obras que serán tramitadas y gestionadas por los sujetos  
32 privados que tengan la condición de entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional  
33 para la Vivienda y que se requieran para el desarrollo de los proyectos en terrenos BANHVI  
34 y de bono colectivo, en aquellos casos en los que la contratación no supere el 50% del  
35 límite inferior del umbral fijado para la licitación menor del régimen ordinario contemplada  
36 en la Ley General de Contratación Pública Ley No. 9986. Cuando el monto de la  
37 contratación supere dicho monto se deberán aplicar las disposiciones de la Ley General de  
38 Contratación Pública Ley No. 9986 y su respectivo Reglamento en todo su alcance.

39

1 Asimismo, tiene por objeto regular las responsabilidades de las dependencias y encargados  
2 de las entidades autorizadas que participan directa o indirectamente de los procesos de  
3 contratación pública dentro del sistema.

4  
5 **Artículo 2.-** Régimen aplicable. En el trámite de las contrataciones de bienes, servicios y  
6 obras realizadas por los sujetos privados que tengan la condición de entidades autorizadas  
7 del SFNV, se deberán respetar el régimen de prohibiciones, los principios constitucionales  
8 y legales de la contratación pública, y lo dispuesto en el Artículo 128, inciso d) de la Ley  
9 General de Contratación Pública respecto de los lineamientos para los sujetos privados que  
10 emita la Autoridad de Contratación Pública como rector para la materia de contratación para  
11 toda la Administración Pública.

12  
13 **Artículo 3.-** Capacidad para contratar. Las contrataciones realizadas por los sujetos  
14 privados que ostenten la condición de entidad autorizada del SFNV, se hacen por encargo  
15 y en representación de ese sistema financiero.

16  
17 **Artículo 4.-** Abreviaturas. Para efectos de la aplicación de este Reglamento, se definen las  
18 siguientes abreviaturas:

19  
20 **BANHVI:** Banco Hipotecario de la Vivienda.

21 **CGR:** Contraloría General de la República.

22 **CD:** Compra Directa.

23 **CM:** Compra Menor.

24 **EA:** Entidad Autorizada.

25 **LGCP:** Ley No. 9986. Ley General de Contratación Pública.

26 **LSFNV:** Ley No. 7052 y sus reformas. Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
27 Vivienda.

28 **RLGCP:** Decreto Ejecutivo No. 43808-H. Reglamento a la Ley General de Contratación  
29 Pública.

30 **SFNV:** Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

31  
32 **Artículo 5.-** Definiciones. Para los efectos del presente Reglamento se utilizará la siguiente  
33 terminología:

34  
35 **Acto final:** acto administrativo dictado en el ejercicio de sus funciones por un funcionario u  
36 órgano colegiado competente que lo lleva a adjudicar -total o parcialmente- el objeto del  
37 procedimiento, declarar desierto el procedimiento cuando median razones fundamentadas  
38 de interés público o a declarar infructuoso el procedimiento de contratación promovido, ya  
39 sea cuando no se reciben ofertas al concurso o cuando ninguna de las ofertas recibidas  
40 cumple con los requisitos de admisibilidad fijados en el pliego de condiciones.

41 **Acta de recepción:** documento formal a través del cual se deja de manifiesto que el  
42 contratista ha cumplido a satisfacción del objeto del contrato y la prestación contratada (ya  
43 sea bienes, obras o servicios), requerido para el trámite de pago.

- 1 **Adjudicatario:** persona física o jurídica que ha sido seleccionada, mediante el acto final  
2 emitido por la Administración, como la oferta ganadora en un procedimiento de contratación.
- 3 **Administración:** sujetos que desarrollan actividad de contratación pública al amparo de la  
4 Ley N°9986 Ley General de Contratación Pública.
- 5 **Administrador del contrato:** responsable de la recepción de los bienes, servicios u obras  
6 contratadas y del control en la ejecución de los contratos, producto de los procesos de  
7 compra que se realizan en la EA.
- 8 **Alertas tempranas:** comunicados gestionados por la Entidad Autorizada del BANHVI que  
9 advierte a los potenciales proveedores sobre la intención de desarrollar un procedimiento  
10 de compra para la compra de bienes, servicios u obras.
- 11 **Bien:** cualquier insumo necesario para satisfacer las necesidades.
- 12 **Caducidad:** forma anormal de terminación del procedimiento de selección del contratista o  
13 del contrato por inactividad de la Entidad Autorizada o del contratista por un período que  
14 supere un período de seis meses, en forma continua, o ante la sumatoria de suspensiones  
15 parciales que, en conjunto con los períodos de inactividad, supere dicho plazo, todo  
16 conforme a lo que establece la Ley General de Contratación Pública, N.º 9986 y su  
17 Reglamento.
- 18 **Contratista:** persona física o jurídica responsable del suministro de un servicio, un bien o  
19 una obra al amparo de un contrato generado a partir de un proceso de contratación.
- 20 **Criterio Técnico:** estudio especializado que analiza y determina el cumplimiento o no de  
21 las especificaciones técnicas, financieras, jurídicas o de cualquier otra naturaleza definidas  
22 en el pliego de condiciones, para cada oferta recibida en el procedimiento.
- 23 **Expediente de la Contratación:** archivo histórico físico o digital de determinado  
24 procedimiento, el cual se deberá mantener ordenado, foliado y debidamente actualizado.
- 25 **Entidad Autorizada:** ente público o privado que de conformidad con la Ley No. 7052 del  
26 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y la autorización del Banco, puede operar  
27 dentro del Sistema.
- 28 **Estudio de mercado:** proceso riguroso metodológicamente y especializado de análisis,  
29 observación y comparación de las opciones, precios y condiciones esenciales en las que  
30 se ofrece un determinado bien, servicio u obra dentro del sector de mercado  
31 correspondiente,, utilizado para respaldar la estimación de la contratación y para definir las  
32 características y condiciones del objeto y la ejecución contractual conforme a las reglas de  
33 los artículos 17 y 34 de la Ley General de Contratación Pública, N.º 9986.
- 34 **Finiquito:** acuerdo que firman las partes del contrato que da fe de la finalización de su  
35 ejecución y que las exonera de responsabilidad a partir de su firma.
- 36 **Instancia adjudicadora:** funcionario u órgano colegiado competente para adjudicar,  
37 declarar desierto, infructuoso un procedimiento de contratación de bienes, servicios u obras.
- 38 **Notificación:** acto mediante el cual se comunica a las partes un acto administrativo con el  
39 propósito de que produzca efectos jurídicos.
- 40 **Oferente:** persona física o jurídica que presenta una oferta para un procedimiento de  
41 contratación pública.
- 42 **Pliego de condiciones:** documento que contiene las condiciones y requisitos que  
43 establece la Administración de forma obligatoria, para contratar un servicio, un bien o una

- 1 obra. Incluye requisitos de admisibilidad, parámetros para verificar la calidad y un sistema  
2 de calificación de ofertas.
- 3 **Presupuesto:** instrumento en el cual se detalla la estimación de los recursos financieros  
4 necesarios para realizar un determinado procedimiento de contratación.
- 5 **Reajuste de precios:** mecanismo jurídico empleado para mantener el equilibrio económico  
6 del contrato.
- 7 **Responsable del proceso de contratación:** funcionario o dependencia de la Entidad  
8 Autorizada competente para conducir los procedimientos de contratación de bienes,  
9 servicios y obras que interesen a la respectiva entidad.
- 10 **Responsable de la adjudicación:** persona u órgano colegiado responsable de dictar el  
11 acto final en una contratación.
- 12 **Rescisión contractual:** forma anormal de extinción del contrato, por causas de interés  
13 público, mutuo acuerdo (oportunidad y conveniencia), caso fortuito o fuerza mayor.
- 14 **Resolución contractual:** forma anormal de extinción del contrato en forma unilateral, por  
15 causa de incumplimiento imputable al contratista.
- 16 **Servicios:** conjunto de actividades a realizar, que por su naturaleza son intangibles,  
17 prestados por personas físicas o jurídicas a la EA.
- 18 **Solicitud de compra:** documento mediante el cual las Unidades solicitantes plantean los  
19 requerimientos de bienes, servicios y obras, los recursos presupuestarios estimados para  
20 atender las obligaciones derivadas de la contratación, justifica la necesidad, define los  
21 recursos para verificar el cumplimiento de la contratación, el administrador del contrato,  
22 entre otros.
- 23 **Sondeo de mercado:** proceso menos riguroso que los estudios de mercado, mediante el  
24 cual se identifican posibilidades ofrecidas por el mercado a través de una muestra del  
25 mercado más pequeña que la utilizada en el estudio.
- 26 **Unidad solicitante:** aquellas dependencias o áreas, a las que les corresponde gestionar la  
27 contratación de bienes, obras y servicios presupuestados previamente.
- 28 **Unidad técnica:** responsable de realizar estudios técnicos específicos para acreditar la  
29 idoneidad de los bienes, obras y servicios ofertados en un proceso de compra o recibidos  
30 en la EA producto de una compra.
- 31 **Umbrales para la adopción del acto final:** rangos económicos que determinan la  
32 competencia de cada una de las instancias adjudicadoras definidas en este reglamento.

33  
34  
35  
36  
37

## CAPÍTULO II PLANIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

- 38 **Artículo 6.-** Planificación de los procesos de compra. La EA organizará las contrataciones  
39 de bienes, servicios y obras que hace por encargo y en representación del SFNV, en función  
40 de la disponibilidad de los recursos, la existencia de contenido presupuestario, las  
41 necesidades de los proyectos asignados y aprobados por el BANHVI y la fecha en que se  
42 requiere realizar las contrataciones, evitando la fragmentación ilícita.
- 43
- 44 Las EA serán los responsables de realizar los estudios o sondeos de mercado para  
45 identificar las posibilidades de oferta para el mejor cumplimiento del fin público que se  
46 persigue con la contratación.



1  
2 **Artículo 7.-** Las Solicitudes de compras. Cada contratación deberá contar con la solicitud  
3 de compra de los bienes, obras y servicios, que para todos los efectos jurídicos será  
4 considerada la decisión inicial del procedimiento de compra, la cual debe cumplir con los  
5 requisitos que establezca la normativa del SFNV y que estará fundamentada en la  
6 designación que le haga el BANHVI a la EA para promover el respectivo procedimiento de  
7 contratación. Como mínimo deberá contemplar:

- 8 a) La referencia al acuerdo el oficio de la Gerencia General o de quién este designe por  
9 medio del cual el BANHVI, como ente rector del SFNV, designa a la EA como encargada  
10 y responsable de la respectiva contratación.  
11 b) Los documentos de carácter técnico, jurídico y financiero que sustenten la respectiva  
12 contratación y la selección y asignación del proyecto a contratar por parte del SFNV a  
13 favor de la respectiva entidad autorizada EA.  
14 c) La justificación de la procedencia de la contratación.  
15 d) La descripción de los bienes y servicios requeridos.  
16 e) Una estimación actualizada del costo del objeto.  
17 f) El nombre de la persona designada como Administrador del Contrato.  
18 g) Cualquier elemento técnico sobre el objeto a contratar, que deba ser considerado e  
19 incluido en la redacción del pliego de condiciones.  
20

21 **Artículo 8.-** Disponibilidad Presupuestaria. Las solicitudes de compra deberán contar con  
22 recursos suficientes de conformidad con la estimación de la contratación y ajustarse en  
23 caso de ser necesario al momento de dictarse la adjudicación, lo cual deberá acreditarse  
24 en el expediente respectivo, mediante la verificación presupuestaria correspondiente.  
25

26 Será responsabilidad de la EA asegurar que se cuenta con el contenido presupuestario  
27 requerido para hacer frente a las erogaciones que se requieran en la contratación. Podrá  
28 iniciarse la contratación sin el contenido presupuestario y asignarlo al momento de dictar el  
29 acto de adjudicación, para lo cual se requiere la aprobación del jerarca respectivo de la EA,  
30 previa coordinación con el BANHVI para la asignación de los recursos presupuestarios  
31 necesarios.  
32

33 **Artículo 9.-** Selección de Procedimientos. La selección de los procedimientos de  
34 contratación le corresponderá al responsable del proceso de contratación de la EA, el cual  
35 deberá seleccionar entre los procedimientos de CD o CM, de conformidad con los siguientes  
36 supuestos:

- 37 a) Compras Directa se realizará para las contrataciones cuya estimación sea igual o inferior  
38 al 10% del umbral para la Licitación Reducida del régimen ordinario.  
39 b) Compra Menor se realizará para las contrataciones cuya estimación sea superior al 10%  
40 del umbral para la Licitación Reducida; hasta el 50%, de conformidad con el artículo 36  
41 de la LGCP y las correspondientes actualizaciones de montos de los umbrales.  
42

43 Para efectos de las exclusiones y excepciones se consideran las establecidos en la LGCP  
44 y su reglamento.

1  
2 La CD se regirán por lo estipulado en el capítulo III correspondiente en este reglamento.

3  
4 **Artículo 10.-** Pliego de condiciones La EA deberá elaborar el pliego de condiciones a partir  
5 de los insumos trasladados con la asignación del proyecto por parte del SFNV.

6  
7 Una vez que se ha determinado que procede una CM, se ha de confeccionar un pliego de  
8 condiciones en donde se describa el objeto contractual, el plazo, forma de la entrega, se  
9 debe fijar la hora y fecha para la recepción de las propuestas (las cuales se recibirán por  
10 medio de un correo electrónico que se haya creado solamente para promover los procesos  
11 de contratación), la forma de seleccionar las ofertas pudiendo ser únicamente el precio el  
12 único factor de selección, así como también considerar cualquier otra información para el  
13 mejor entendimiento de las condiciones que rigen el procedimiento de compra promovido.

14  
15 **Artículo 11.-** Recursos en contra de las cláusulas del pliego de condiciones. No cabrán  
16 recursos de objeción en contra de las cláusulas del pliego de condiciones, sin embargo, los  
17 proveedores interesados podrán solicitar valorar cambios o ajustes a las cláusulas de este,  
18 con el objetivo de garantizar una amplia participación y competencia entre potenciales  
19 oferentes, la Entidad Autorizada deberá hacer un análisis de la solicitud y procurará eliminar  
20 aquellas condiciones que limiten la libre concurrencia al concurso.

21  
22 **Artículo 12.-** El precio, la estructura del precio y el presupuesto detallado. El precio deberá  
23 ser cierto y definitivo, incluyendo todo tipo de costos e impuestos, sujeto a las condiciones  
24 establecidas en los requerimientos de la contratación y sin perjuicio de eventuales reajustes  
25 para lo cual se requiere de un desglose de precios, un esquema matemático para aplicar el  
26 reajuste y se logre demostrar la variación de los costos del objeto contratado por cualquiera  
27 de las partes, a partir de la variación de los costos directos o indirectos.

28  
29 El pliego de condiciones deberá establecer la forma en la que el oferente deberá presentar  
30 la estructura de precio tanto en valores absolutos como porcentuales, cuando considere  
31 que en los contratos podría proceder la aplicación del reajuste o revisión de precios, para  
32 lo cual el oferente deberá aportar la información de los índices oficiales de precios y costos  
33 asociados con los costos directos e indirectos de la estructura de precio. Dichos índices  
34 deberán ser elaborados y emitidos por la entidad oficial del país de origen de los costos y  
35 corresponder a la misma moneda con que se presenta el precio de oferta y los valores  
36 absolutos de la estructura de precio.

37  
38 Se podrá solicitar, como parte de la oferta, el presupuesto detallado de la obra, bien o  
39 servicio ofertado, concordante con la estructura de precio de la oferta, tanto en valores  
40 absolutos como en la o las monedas en que cotizó su precio. En caso de presentarse  
41 discrepancias entre la estructura del precio y el presupuesto detallado, prevalecerán los  
42 valores absolutos de la estructura del precio, para ello el adjudicatario deberá ajustar el  
43 presupuesto a dichos valores.

1 Asimismo, en los casos en que proceda la aplicación del reajuste o la revisión de precios,  
2 se revisará la pertinencia de los índices oficiales de precios y costos propuestos en la oferta,  
3 con el propósito de establecer los índices que serán utilizados en la ejecución contractual.

4 El presupuesto detallado corresponde a la memoria de cálculo efectuada y que sustenta el  
5 precio cotizado, todo lo cual se refleja en la estructura del precio presentada con la oferta.  
6 El pliego de condiciones deberá indicar el formato y el nivel de detalle o desagregación con  
7 que deberá presentar el adjudicatario el presupuesto detallado.

8 En el pliego de condiciones se establecerá el medio, la moneda y el plazo de pago.  
9

10 **Artículo 13.-** Publicidad y plazo para recibir ofertas. Cuando se tenga confeccionado el  
11 pliego de condiciones se deberá invitar al menos a 3 proveedores potenciales, aunque la  
12 EA se encuentra obligada a estudiar todas las ofertas recibidas en el concurso  
13 independientemente si provienen de oferentes que han sido invitados o no.

14  
15 Para la validez del procedimiento no será necesario contar efectivamente con las tres  
16 ofertas, pero sí que los invitados sean empresas dedicadas al giro propio del objeto  
17 contractual específico.

18  
19 La publicidad del concurso se hará mediante invitación directa por correo electrónico y se  
20 dará un plazo mínimo de un día hábil y un máximo de cinco días hábiles para la presentación  
21 de las ofertas.  
22

23 **Artículo 14.-** Recepción y estudios de las ofertas La EA tendrá a su cargo la recepción,  
24 apertura y estudio de las ofertas. De igual forma será el encargado de elaborar o solicitar el  
25 estudio de las ofertas cuando sea necesario contar con un criterio técnico especializado.  
26

27 La EA queda facultada a solicitar un estudio técnico a un ente externo cuando se requiera.  
28

29 **Artículo 15.-** Recomendación. La EA será la responsable de elaborar la recomendación  
30 para el dictado del acto final tomando en consideración los criterios técnicos, económicos y  
31 jurídicos a partir del estudio de las ofertas.  
32

33 **Artículo 16.-** Acto final. El acto final deberá estar fundamentado en la recomendación  
34 elaborada por el responsable del proceso de contratación de la EA y demás documentos  
35 del expediente de la respectiva contratación.  
36

37 El responsable de emitir el acuerdo o resolución final del procedimiento podrá apartarse de  
38 la recomendación, dejando constancia expresa y razonada en el expediente respectivo y  
39 tomando como base a esos efectos, otro criterio de la misma naturaleza, el cual deberá ser  
40 agregado al expediente.  
41

42 La competencia, en cuanto al dictado del acto final, la revocación del acto final no firme, la  
43 declaratoria de insubsistencia, la re-adjudicación, la nueva adjudicación, la caducidad de

1 los procedimientos de contratación; así como la modificación, cesión del o terminación del  
2 contrato queda definida a partir de los siguientes rangos económicos:

- 3 a) El responsable del proceso de contratación: Las compras promovidas mediante el  
4 procedimiento de CD.  
5 b) Gerente General o quien delegue la Junta Directiva: Los procesos de contratación  
6 promovidos mediante una CM.

7  
8 **Artículo 17.-** Notificación del acto final. El responsable del proceso de contratación de la  
9 EA deberá realizar la notificación de los actos del procedimiento utilizando los mismos  
10 medios mediante los cuales se cursó la invitación.

11  
12 **Artículo 18.-** Recursos en contra del acto final. Los oferentes podrán interponer el recurso  
13 de revocatoria en contra del acto - final del procedimiento en el plazo de un día hábil  
14 siguiente a su notificación. El recurso será resuelto por el Gerente General de la EA o quien  
15 designe su Junta Directiva.

16  
17 El escrito de la revocatoria deberá indicar con precisión la infracción sustancial del  
18 ordenamiento jurídico que se alega como fundamento de la impugnación, así como  
19 individualizar las líneas que se recurren.

20  
21 El recurrente deberá aportar la prueba en que se apoyen sus argumentaciones, y cuando  
22 discrepe de los estudios que sirven de motivo para adoptar la decisión, deberá rebatir en  
23 forma razonada tales estudios, aportando los dictámenes y estudios emitidos por  
24 profesionales calificados en la materia que se impugna.

25  
26 Solo podrán presentar recursos aquellos oferentes que demuestren que son elegibles y que  
27 cuentan con el mejor derecho a la adjudicación del concurso, ya que, en el caso de  
28 prosperar su recurso, sería válidamente beneficiado con una eventual adjudicación, de  
29 acuerdo con los parámetros de calificación que rigen el concurso. El recurrente deberá  
30 acreditar en el recurso su aptitud para resultar adjudicatario.

31  
32 **Artículo 19.-** Formalización del contrato: Se formalizará la contratación utilizando una orden  
33 de compra u orden de pedido, para lo cual deberá tomar en cuenta las respectivas  
34 resoluciones de la adjudicación y lo establecido en el pliego de condiciones.

35  
36 La orden de compra deberá ser firmada por el Gerente General de la EA.

37  
38 **Artículo 20.-** Ejecución contractual. El Administrador del Contrato designado en la decisión  
39 inicial tendrá la responsabilidad de dar seguimiento permanente a la ejecución de la  
40 contratación y adoptar las medidas de control con el fin de garantizar una correcta ejecución  
41 de lo pactado en el contrato, aplicando los términos contractuales para que el contratista  
42 corrija cualquier desajuste respecto del cumplimiento exacto de las obligaciones pactadas.

43

1 Además, deberá comunicar en forma inmediata al contratista el incumplimiento de las  
2 responsabilidades que como contratista está comprometido a cumplir como parte del  
3 contrato, a fin de que el contratista adopte las medidas pertinentes para su corrección y se  
4 apliquen las multas, según corresponda.

5  
6 Es responsabilidad directa del Administrador del Contrato, durante la etapa de ejecución,  
7 desarrollar e implementar todas las actuaciones pertinentes ante las instancias  
8 correspondientes a lo interno de la EA y el contratista, para asegurar la efectiva continuidad  
9 en la ejecución del contrato en el tiempo y el plazo previstos para la óptima satisfacción del  
10 interés público.

11  
12 **Artículo 21.-** Recepción de los bienes y servicios. El Administrador del Contrato tendrá la  
13 responsabilidad de llevar a cabo la recepción de los bienes, servicios u obras bajo su  
14 responsabilidad, de conformidad con el procedimiento y las directrices establecidas por el  
15 BANHVI y la EA.

16  
17 Para la recepción de los bienes deberá completarse un formulario de recepción en el cual  
18 deberán constar las cantidades, características, naturaleza de los bienes y concordancia  
19 con lo adjudicado, así como toda otra información pertinente y será suscrita por el  
20 Administrador del Contrato encargado de recibir los bienes y el contratista o por quien haga  
21 la entrega.

22  
23 **Artículo 22.-** Gestión del pago. El Administrador del Contrato será el responsable de  
24 gestionar el pago de los bienes, servicios y obras recibidas a satisfacción ante el encargado  
25 del procedimiento de contratación de la EA, quien serán los responsables de gestionar el  
26 proceso de pago.

27  
28 **Artículo 23.-** Reajuste y revisión de precios. El contrato podrá estar sujeto a riesgos y a la  
29 aparición de circunstancias no tomadas en cuenta por las partes al momento de su  
30 formalización, que afecten el precio ofertado, dependiendo de la modalidad de  
31 remuneración, el grado de incidencia y de su permanencia en el tiempo, por lo cual tanto la  
32 EA como el contratista, tendrán derecho al mantenimiento del equilibrio económico de los  
33 costos directos e indirectos del contrato.

34  
35 Para ello se deberá examinar el origen de las alteraciones que modifiquen el equilibrio  
36 económico del contrato a fin de restituir el equilibrio establecido en la fecha de presentación  
37 de la oferta.

38  
39 El responsable del proceso de contratación de la EA deberá atender y gestionar en  
40 coordinación con el Administrador del Contrato las solicitudes de reajustes de precio y la  
41 cancelación de estos.

42  
43 Para efectos de reajustes y revisiones de precios la EA utilizará fórmulas matemáticas para  
44 calcularlos, así como índices de precios y costos emitidos por entidades oficiales. Dichos

1 índices deberán ser elaborados y emitidos por la entidad oficial del país de origen de los  
2 costos, y corresponder a la misma moneda con que se presenta el precio y los valores  
3 absolutos de la estructura de precio. La pertinencia de lo anterior deberá ser verificada por  
4 el responsable del proceso de contratación de la EA.

5  
6 **Artículo 24.-** Controles y Custodia de Documentos. El responsable del proceso de  
7 contratación de la EA deberá establecer los controles de las operaciones y de los  
8 documentos relativos a la contratación de bienes, servicios y obras. De igual forma deberá  
9 mantener en custodia los documentos de las contrataciones tramitadas. La actualización  
10 de información al tramitar las solicitudes de compra de los bienes y servicios es  
11 responsabilidad de todos los usuarios.

### 12 13 14 **CAPÍTULO III** 15 **TRAMITE DE COMPRA DIRECTA** 16

17 **Artículo 25.-** Utilización de la Compra Directa. El procedimiento de compra directa se  
18 utilizará para realizar contrataciones de bienes, servicios y obras, mediante transferencias  
19 electrónicas, que se requieran para atender requerimientos específicos de los proyectos  
20 bajo la responsabilidad de las Entidades Autorizadas.

21  
22 **Artículo 26.-** Requisitos de las Compras Directas. Se pueden realizar Compras Directas  
23 siempre que estos se ajusten a las siguientes disposiciones:

- 24 **a)** Las contrataciones cuya estimación sea igual o inferior al 10% del umbral para la  
25 Licitación Reducida del régimen ordinario.  
26 **b)** Se trate de compra de bienes, servicios u obras indispensables y debidamente  
27 contempladas en el presupuesto.  
28 **c)** Se dispone del contenido presupuestario.  
29 **d)** No se esté fragmentando la compra de bienes, servicios u obras.

30  
31 De no cumplir con los supuestos indicados en los incisos anteriores, se deberá utilizar el  
32 procedimiento de CM.

33  
34 **Artículo 27.-** Del control de los documentos asociados a las Compras Directas. Las  
35 compras deben responder a una solicitud de compra gestionada ante el responsable de los  
36 procesos de compra de la EA por parte de la Unidad Solicitante, por lo cual deberá quedar  
37 debidamente respaldada con la Solicitud y contar con el contenido presupuestario como  
38 corresponde.

39  
40 Los pagos se harán contra entrega del bien o servicio con posterioridad a la recepción a  
41 satisfacción.

42  
43 Las Compras Directas, deberán quedar debidamente documentadas, dejando constancia  
44 de la totalidad de la documentación generada en relación con la compra realizada, que  
45 incluya al menos la Solicitud de la Compra, la verificación del contenido presupuestario,

1 copia de la factura, copia de la Orden de Compra y el acta de recepción del bien o el servicio  
2 de conformidad.

3  
4 Las solicitudes de compra deberán contar con el visto bueno de la Gerencia General o quien  
5 la Junta Directiva delegue.

6  
7 Las facturas o recibos de las compras, que servirán como comprobante del egreso, deberán  
8 cumplir con los requisitos establecidos por la Dirección General de la Tributación del  
9 Ministerio de Hacienda y estar emitidos en favor de la Entidad Autorizada.

10  
11  
12 **CAPÍTULO IV**  
13 **RESPONSABILIDADES DE LOS INVOLUCRADOS EN LOS PROCESOS DE**  
14 **COMPRAS**  
15

16 **Artículo 28.-** Responsabilidad general de los procedimientos de compra de bienes y  
17 servicios. El responsable de los procesos de contratación de la EA será la responsable del  
18 desarrollo de los procedimientos de compra que se promuevan y además deberá velar por  
19 la adecuada, óptima y eficiente aplicación e interpretación del presente reglamento.

20  
21 **Artículo 29.-** Responsabilidades de los participantes en los procesos de compra. En el  
22 cumplimiento de sus funciones, todos los funcionarios de la EA que participen durante una  
23 o varias etapas del proceso de compras de bienes y servicios deberán:

- 24 **a)** Procurar el eficiente y eficaz uso de los recursos y denunciando cualquier actividad o  
25 situación contraria al correcto manejo de los recursos en la EA.  
26 **b)** Actuar en el ejercicio de sus funciones, con estricto apego a lo establecido en el presente  
27 reglamento, apegado a los más altos principios éticos como funcionario público.

28  
29 **Artículo 30.-** Funciones del responsable de realizar las contrataciones. El responsable de  
30 llevar a cabo las contrataciones de bienes, servicios y obras requeridas por la EA, tendrá  
31 además a su cargo las siguientes responsabilidades relacionadas con los procesos de  
32 contratación.

- 33 **a)** Estandarizar los trámites y los procedimientos de compra.  
34 **b)** Tramitar todos los procedimientos de contratación que se requieran en la EA.  
35 **c)** Verificar el cumplimiento de todos los requerimientos contemplados en el presente  
36 reglamento aplicables al manejo de las contrataciones en la EA.  
37 **d)** Implementar los esquemas de control que garanticen un eficiente, eficaz y oportuno  
38 uso de los procesos de contratación.  
39 **e)** Recibir y analizar las solicitudes de compra de bienes, servicios y obras.  
40 **f)** Planificar los procesos de compra y dar a conocer los lineamientos a seguir por las  
41 Unidades Solicitantes.  
42 **g)** Verificar que las solicitudes de compra dispongan de contenido presupuestario (en  
43 caso de ser necesario) antes de iniciar un proceso de contratación y al momento de la  
44 adjudicación.

- 
- 1 h) Asesorar a las Unidades Solicitantes en la definición de requerimientos o formas de  
2 calificar las ofertas para ser considerado en la confección de los pliegos de  
3 condiciones.
- 4 i) Tomar las medidas necesarias para evitar la fragmentación de los procesos de  
5 contratación.
- 6 j) Elaborar el pliego de condiciones.
- 7 k) Formular invitaciones, recibir ofertas y efectuar la apertura de los diferentes  
8 procedimientos de contratación que se tramiten.
- 9 l) Gestionar, en coordinación con las Unidades Técnicas y Solicitantes, las  
10 modificaciones y aclaraciones a los pliegos de condiciones y las prórrogas al plazo de  
11 apertura de las ofertas, cumpliendo con su debida publicidad.
- 12 m) Dejar sin efecto los procedimientos antes de recibir ofertas.
- 13 n) Elaborar el estudio de las ofertas y coordinar la emisión del estudio de las ofertas a  
14 cargo de las unidades solicitantes.
- 15 o) Conducir los trámites de los procedimientos de contratación, adoptar los actos y  
16 requerir los informes que resulten necesarios para preparar el Acto Final.
- 17 p) Autorizar prórrogas y suspensiones al plazo de ejecución del contrato vigente, cuando  
18 existan demoras ocasionadas por la EA o causas ajenas al contratista originadas por  
19 caso fortuito y fuerza mayor, según corresponda.
- 20 q) Formalizar las órdenes de compra o de pedido, cuando así se requiera.
- 21 r) Notificar las prórrogas o suspensiones al plazo de ejecución del contrato vigente,  
22 aprobadas.
- 23 s) Autorizar las suspensiones al plazo de ejecución del contrato vigente, cuando existan  
24 motivos de caso fortuito o fuerza mayor.
- 25 t) Resolver motivadamente las gestiones de cambio en los bienes o servicios  
26 adjudicados, previa recomendación de la Unidad Solicitante, y notificar la respectiva  
27 decisión al contratista.
- 28 u) Tramitar los pagos de los procesos de contratación.
- 29 v) Custodia de los expedientes de los procedimientos de contratación, así como todos los  
30 documentos que se relacionen con estos.
- 31 w) Emitir directrices que contengan los requisitos y procedimientos a cumplir en relación  
32 con los procesos de contratación.

33

34 **Artículo 31.-** Funciones de las Unidades Solicitantes. Las Unidades solicitantes, tendrán a  
35 su cargo las siguientes funciones relacionadas con los procesos de compra:

36 a) Elaborar la solicitud de compra de las compras de bienes, servicios y obras, debiendo  
37 reunir y acreditar el cumplimiento de todos los requisitos.

38 b) Verificar que las compras de bienes, servicios y obras no generan fragmentación ilegal,  
39 para lo cual deben coordinar con el responsable de los procesos de compra de la EA.

40 c) Brindar los insumos respectivos al responsable de los procesos de compra de la EA,  
41 para la redacción del pliego de condiciones, entregando la información suficiente para  
42 que los oferentes puedan preparar sus ofertas.

43 d) Llevar a cabo el estudio técnico de las ofertas y la aplicación del sistema de evaluación  
44 de las ofertas.



- 1 e) Realizar el estudio de razonabilidad del precio del bien, obra o servicio, entre las ofertas  
2 elegibles.
- 3 f) Determinar el bien, obra o servicio, más conveniente para el cumplimiento de los fines  
4 que se requieren cumplir.
- 5 g) Dar seguimiento a la ejecución de la contratación y adoptar las medidas de control con  
6 el fin de garantizar una correcta ejecución de lo pactado en el contrato, adoptando las  
7 medidas necesarias por incumplimientos por parte del contratista.
- 8 h) Llevar a cabo los procesos de recepción de los bienes y servicios.
- 9 i) Atender en tiempo las gestiones o consultas que formule el contratista, que sean  
10 necesarias para la continuidad de la ejecución del contrato, así como también poner a  
11 disposición del contratista en el plazo pactado, los insumos necesarios para la ejecución  
12 del contrato.
- 13 j) Gestionar el pago de compras de bienes, servicios y obras una vez que se hayan  
14 recibido a satisfacción.

15

16 **Artículo 32.-** Funciones de la Gerencia General. La Gerencia General o su equivalente  
17 como máximo responsable de los procesos de compra de la EA tendrá a su cargo las  
18 siguientes funciones relacionadas con procesos de contratación:

19 a) Velar por el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el presente reglamento  
20 en la gestión de contrataciones.

21 b) Dictar el acto final cuando corresponda.

22

23

24

## CAPÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

25

26

27 **Artículo 33.-** Vigencia. El presente Reglamento fue aprobado por la Junta Directiva del  
28 BANHVI, en el acuerdo 11 de la sesión No. 99-2024, celebrada el día 18 de diciembre de  
29 2024 y publicado en el diario oficial La Gaceta No. xxxx Alcance Número xxxx del xx de  
30 xxxxx de xxxxx.

31

32 **Artículo 34.-** Alcance. Los procedimientos de contratación y contratos iniciados, antes de  
33 la vigencia de este Reglamento, se concluirán conforme a las disposiciones vigentes en el  
34 momento de hacerse la invitación a participar en el procedimiento de contratación.

35 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

36 \*\*\*\*\*

37

38

### **ACUERDO N°12:**

39

#### **Considerando:**

40

41 **Primero:** Que mediante los acuerdos N° 10 y N° 11 de la sesión 99-2024, del 18 de  
42 diciembre de 2024, esta Junta Directiva aprobó el "Reglamento para la contratación de  
43 bienes, servicios y obras requeridos para el desarrollo de los proyectos de obra pública en  
terrenos BANHVI y de bono colectivo, a cargo de las entidades autorizadas del Sistema

1 Financiero Nacional para la Vivienda”, así como el Reglamento de Compras por Principios  
2 de las Entidades Autorizadas, respectivamente.

3  
4 **Segundo:** Que con el propósito de actuar en consonancia con lo normado en dichos  
5 reglamentos y por medio del oficio BANHVI-AL-OF-0150-2024, del 10 de diciembre de  
6 2024, la Asesoría Legal presenta una propuesta de modificación al artículo 24 Bis del  
7 Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda; propuesta que  
8 es avalada y sometida a la consideración de esta Junta Directiva por parte de la Gerencia  
9 General, mediante oficio BANHVI-GG-OF-1301-2024, de fecha 13 de diciembre de 2024.

10  
11 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que  
12 recomienda la Administración y, por consiguiente, lo que procede es aprobar la referida  
13 reforma reglamentaria, al amparo de lo establecido en los artículos 26 inciso d), 46 y 65 de  
14 la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

17 **I.-** Reformar el artículo 24 Bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero  
18 Nacional para Vivienda, para que se lea de la siguiente manera:

19  
20 “Artículo 24 BIS. - **Procedimiento para proyectos preferenciales:** El BANHVI dará  
21 preferencia a los proyectos y casos individuales de erradicación de tugurios y de extrema  
22 necesidad en el sitio donde se ubican y cuando el terreno sea propiedad del BANHVI, de  
23 una Entidad Autorizada o de un ente público.

24  
25 Para ejecutar el presente programa, se deberá aplicar el siguiente procedimiento:

26  
27 El MIVAH selecciona los sitios a atender y define las características generales de la  
28 intervención, con base en los criterios que determine.

29  
30 **1.** El BANHVI, previa divulgación del proyecto, seleccionará la Entidad Autorizada, tomando  
31 en consideración, entre otros, los siguientes criterios: su interés, su capacidad técnica y  
32 operativa, la ubicación geográfica del asentamiento a atender y el hecho de si la propia  
33 entidad autorizada es al mismo tiempo la propietaria del inmueble donde se desarrollará el  
34 proyecto.

35  
36 **2.** La entidad autorizada deberá realizar las siguientes labores:

37  
38 a) Formulación y presentación del estudio de prefactibilidad de financiamiento para obras  
39 de urbanización y construcción y mejora de viviendas el cual deberá ser presentado al  
40 Banco para su aprobación, conforme las disposiciones que éste señale y para lo cual  
41 deberán al menos contemplarse las siguientes actividades:

- 1  
2 i. Levantamiento y caracterización preliminar de la información socioeconómica de los  
3 habitantes a atender, entorno social, organización comunal, condiciones sociales, etc.  
4 ii. Levantamiento y caracterización preliminar de la información sobre la situación posesoria  
5 y registral de las propiedades que componen el sitio, gravámenes, servidumbres,  
6 limitaciones, etc., así como el tipo de acciones requeridas para regularizar la situación.  
7 iii. Levantamiento y caracterización preliminar del estado actual de la infraestructura y los  
8 servicios públicos, tales como calles, contención de terraplenes, acueducto, sistema de  
9 disposición de aguas servidas, sistemas de evacuación de aguas pluviales, sistema de  
10 distribución de electricidad, equipamiento de parques, etc., así como el tipo de mejoras  
11 requeridas para su habilitación.  
12 iv. Levantamiento y caracterización preliminar del estado actual de las viviendas, tipo de  
13 construcción (informal o formal), tipos de materiales predominantes, condiciones de estado,  
14 así como los tipos de atención o mejoras requeridas (demolición parcial o total, reparación,  
15 construcción nueva, etc.).  
16 v. Establecimiento y caracterización preliminar de los requerimientos de coordinación  
17 institucional en relación con los diferentes trámites y procedimientos necesarios para el  
18 desarrollo del proyecto (ICAA, CNE, CFIA, ASADA, Municipalidades, Ministerio de Salud,  
19 MINAE, SETENA, IMAS, MIVAH, BANHVI, INVU, empresas eléctricas, etc.).  
20 vi. La estimación de costos de las actividades y obras a ejecutar como parte del proyecto.  
21  
22 b) Elaboración de los estudios, diseños preliminares, especificaciones técnicas generales  
23 de las obras y el presupuesto detallado cuando aplique. Las Entidades Autorizadas  
24 someterán a la aprobación del Banco una propuesta de solución que incluya una reseña  
25 detallada del proyecto que permita definir claramente los alcances esperados, una  
26 estimación de cantidades de obra y su presupuesto aproximado, proponiendo a la vez la  
27 modalidad de contratación, así como las bases del respectivo cartel. Éste deberá incluir  
28 también el procedimiento para la penalización en caso de atraso e incumplimientos.  
29  
30 La Entidad Autorizada con base en la estimación del presupuesto de la obra, presentará  
31 para aprobación del Banco, la respectiva solicitud de financiamiento.  
32  
33 c) Desarrollo de la Licitación: La Entidad Autorizada será la responsable de promover el  
34 proceso licitatorio mediante el cual se adjudicará el contrato para la construcción del  
35 proyecto de la obra, de conformidad con la normativa vigente.  
36  
37 d) Inspección y administración financiera del proyecto. La Entidad Autorizada será la  
38 responsable de la inspección de la obra conforme los términos definidos en los respectivos  
39 reglamentos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, adicionalmente, será  
40 responsable de la fiscalización de los recursos financieros asignados al proyecto.  
41  
42 e) Recibo de la obra: La Entidad Autorizada será la responsable de llevar a cabo la  
43 recepción de la obra de conformidad con la normativa vigente.  
44  
45 f) Proceso de individualización de los beneficiarios y traspaso de los respectivos inmuebles  
46 a las familias y a las instituciones públicas que corresponda.  
47  
48 **3. La Administración del BANHVI llevará a cabo la fiscalización de las obras que le**  
49 **corresponde a esta entidad. No obstante, se entiende que la responsabilidad primaria por**  
50 **esa labor corresponde a los profesionales designados por el constructor y en segunda**

1 instancia a los profesionales designados por la Entidad Autorizada para la inspección del  
2 proyecto.

3  
4 **II.-** Rige a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

5 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

6 \*\*\*\*\*

7  
8 **ACUERDO N°13:**

9 **Considerando:**

10 **Primero:** Que el Artículo 4, inciso c, del Reglamento sobre Organización y Funcionamiento  
11 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, establece lo siguiente:

12  
13 “Artículo 4°—**Funciones y atribuciones de la Junta Directiva del Banco:** *Aparte*  
14 *de las contempladas en la Ley del Sistema y demás disposiciones conexas, son*  
15 *funciones y atribuciones de la Junta Directiva del Banco:*

16 (...)

17 *c) Autorizar la firma con las Entidades Autorizadas, entes de la Administración*  
18 *Pública, Empresas Públicas, Organismos Internacionales, Gobiernos Extranjeros, y*  
19 *demás entidades sin fines de lucro, convenios mutuos de asistencia financiera,*  
20 *cooperación técnica, y programas de capacitación a sus funcionarios.”*  
21

22 **Segundo:** Que de conformidad con la potestad que le otorga a la Junta Directiva la citada  
23 norma y por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1307-2024, del 13 de diciembre de 2024, la  
24 Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado el escrito BANHVI-  
25 AL-OF-0156-2024 de la Asesoría Legal, en el que se propone emitir un acuerdo autorizando  
26 al Gerente General para firmar con las Entidades Autorizadas, entes de la Administración  
27 Pública, Empresas Públicas, Organismos Internacionales, Gobiernos Extranjeros, y demás  
28 entidades sin fines de lucro, convenios mutuos de asistencia financiera, cooperación  
29 técnica, cooperación institucional, y programas de capacitación a sus funcionarios.

30

31 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que  
32 recomienda la Administración, pero estableciendo la obligación de la Gerencia General de  
33 informar oportunamente a este Órgano Colegiado sobre lo actuado según la autorización  
34 otorgada.

35

36 **Por tanto,** de conformidad con lo establecido en el Artículo 4, inciso c, del Reglamento  
37 sobre Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se  
38 acuerda:

1 1.- Autorizar al Gerente General para firmar con las Entidades Autorizadas, entes de la  
2 Administración Pública, Empresas Públicas, Organismos Internacionales, Gobiernos  
3 Extranjeros, y demás entidades sin fines de lucro, convenios mutuos de asistencia  
4 financiera, cooperación técnica, cooperación institucional, y programas de capacitación a  
5 sus funcionarios.

6

7 2.- Instruir a la Gerencia General para que oportunamente informe a este Órgano Colegiado  
8 sobre lo actuado al amparo de la presente autorización.

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 \*\*\*\*\*

11

12

13