

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 09-2024**

5 **DEL 05 DE FEBRERO DE 2024**

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

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

15  
16 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;  
17 Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Marco Mora Gamboa, funcionario de la Asesoría  
18 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los señores Guillermo  
19 Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero, y Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de  
20 Operaciones, se incorporan a la sesión posteriormente.

21  
22 Ausente con justificación: Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

23 \*\*\*\*\*

24  
25 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

26  
27 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 28 1º. Aprobación de orden del día.  
29 2º. Lectura y aprobación de las actas 67-2023 del 20/12/2023 y N° 04-2024 del 18/01/2024.  
30 3º. Tema confidencial de Junta Directiva.  
31 4º. Informe sobre resultados de la aplicación de la metodología sobre la tipología de  
32 terrenos del proyecto Loma Grande. (Oficio BANHVI-GG-OF-0122-2024)  
33 5º. Solicitud de ampliación del plazo constructivo del proyecto Aurora de Luz. (Oficio  
34 BANHVI-GG-OF-0121-2024)

1 6°. Informe trimestral del estado de situación de acuerdos de Junta Directiva, al 31 de  
2 diciembre de 2023. (Oficio BANHVI-GG-OF-0117-2024)

3 7°. Informe sobre los resultados del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para  
4 Familias de Ingresos Medios, al 31 de diciembre de 2023. (Oficio BANHVI-GG-OF-  
5 0116-2024)

6 8°. Correspondencia.

7 \*\*\*\*\*

8

9 **1° Aprobación de orden del día**

10

11 **Director Presidente:** Iniciemos con el punto uno, aprobación del orden del día, ¿algún  
12 comentario u observación al orden de los temas propuestos? si no los someto a votación.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Marlon, perdón, con los dos ajustes que hablamos.

14 **Director Presidente:** Aquí está este.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** A bueno, ni el seis ni el siete. Uno que decía FONAVI continuación y  
16 el de mejoras que usted me dijo.

17 **Director Presidente:** Entonces el siete y ocho, los retiramos, compañeros. Los someto a  
18 votación.

19 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

20 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

21 **Directora: Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

22 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

23 **Director Presidente:** Aprobada.

24 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

26 **Director presidente:** Gracias, punto dos, lectura y aprobación de las actas 67-2023 del  
27 20/12/2023 y N° 04-2024 del 18/01/2024

28 \*\*\*\*\*

29

30 **2° Lectura y aprobación de las actas 67-2023 del 20/12/2023 y N° 04-2024 del**  
31 **18/01/2024**

32

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Le voy a hacer una serie de correcciones a la sesión, porque  
34 muchas cosas no las entendí, después se la paso.

- 1 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto doña Eloísa.
- 2 **Directora Barrantes Castegnaro:** Eso de las actas siguen por ley teniendo que ser
- 3 literales.
- 4 **Sr. López Pacheco:** Sí señora.
- 5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Eso sí que hace difícil la comprensión para alguien que
- 6 quiera, para uno no tanto, porque uno estuvo, pero alguien que esté interesado en seguir
- 7 el acta, le ocasiona un problema enorme.
- 8 Sí, porque la verdad se transcribe tal y como uno habla,
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Hay un proyecto de ley, verdad,
- 10 **Sr. López Pacheco:** Si señora, ya está presentado.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** Bueno continuamos.
- 12 **Director Presidente:** Se somete a votación.
- 13 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada
- 14 **Director Carazo Campos:** Aprobada.
- 15 **Directora: Barrantes Castegnaro:** Aprobada.
- 16 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.
- 17 **Director Presidente:** Aprobada.
- 18 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.
- 20 **Director Presidente:** Don David, entonces hacemos una pausa.
- 21 **Sr. López Pacheco:** Receso?
- 22 **Director presidente:** Sí, algo rapidito, cinco minutos.

23 \*\*\*\*\*

24

25 **3° Tema confidencial de Junta Directiva**

26

27 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero

28 Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, con el

29 propósito de conocer un informe confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los

30 funcionarios Hidalgo Cortés, Flores Oviedo, Mora Gamboa y López Pacheco,

31 suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.]

32 \*\*\*\*\*

33

1 **4° Informe sobre resultados de la aplicación de la metodología sobre la tipología de**  
2 **terrenos del proyecto Loma Grande**

3  
4 [Se incorporan a la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Flores Oviedo, Muñoz Caravaca,  
5 Bolaños Sandoval, Mora Gamboa y López Pacheco, así como la arquitecta Mariella Salas  
6 Rodríguez, jefa del Departamento Técnico]

7 **Director Presidente:** Continuamos con el punto cuatro, tal vez se presenta don Guillermo  
8 y don Walter.

9 **Sr. Bolaños Sandoval:** Guillermo Bolaños, a la orden. Buenas tardes. Presente.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Walter Muñoz, Presente.

11 **Director Presidente:** Cuando gusten.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Buenas tardes a todos, este es el informe del resultado de la  
13 aplicación de la metodología de tipología de terrenos. Esto es, el análisis que se hace de  
14 previo a la presentación formal de un proyecto de S-01, donde se empiezan a analizar una  
15 serie de variables técnicas con respecto al terreno y su ubicación, se genera como un  
16 semáforo, podríamos decirlo, unos rangos de calificación, en donde el proyecto si cae en  
17 los parámetros más bajos, que podríamos decir en la categoría roja, un proyecto no podría  
18 ser financiable si cae en la zona intermedia que son entre el puntaje de 10 y 14, viene a  
19 consideración de esta Junta Directiva y cuando supera a los 14 puntos ya se le puede dar,  
20 como decir, el “check” y es viable para tramitar a futuro. Esto es como una introducción,  
21 porque puede ser tal vez que aquí algunos de los señores de Junta Directiva no hayan visto  
22 este análisis previo.

23 Entonces, el Proyecto Loma Grande, se pretende desarrollar en La Isabel de Turrialba, de  
24 Cartago, con la entidad autorizada Fundación Costa Rica-Canadá y la empresa Inmobiliaria  
25 Futuro Vertical S.A.

26 Es esa manchita azul que ven ahí y esto que vemos de este lado, toda la zona urbana, es  
27 la zona de Turrialba. Con respecto a los antecedentes, tenemos, les decía, Fundación para  
28 la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, es la solicitante y el terreno es un conjunto residencial  
29 que se plantea desarrollar en un inmueble propiedad de Hacienda La Isabel S. A. y que se  
30 ubica en Verolís de La Isabel, de Turrialba, en Cartago.

31 Como les decía, tiene un área de ciento treinta y tres mil cuatrocientos noventa y un metros  
32 cuadrados, estamos hablando de 13 hectáreas, es bastante grandecito y está representada  
33 por el plano de catastro C-24858-2017.

1 Actualmente la propiedad no soporta anotaciones, pero sí tiene un gravamen de reservas,  
2 de citas que son los numeritos que vemos ahí.

3 Con respecto al primer componente de evaluación, esta metodología tiene dos  
4 componentes de evaluación, la primera es una revisión de documentación que se basa  
5 básicamente en documentación de estudios preliminares y la otra es la que les decía yo,  
6 una revisión ya de componentes propiamente de las condiciones físicas del terreno.

7 Este primer componente de documentación se solicita el uso de suelo, aquí actualmente la  
8 Municipalidad de Turrialba indica que no cuentan con Plan Regulador y que por ello no se  
9 pueden determinar todavía aspectos de densidad o de lotificación, que lo que regiría es,  
10 entonces es el Código de Construcciones.

11 Con respecto a la carta de disponibilidad de agua potable, lo que se presenta es una  
12 constancia de capacidad hídrica emitida por la ASADA Torrealba y esta disponibilidad de  
13 agua potable venció ahora el, perdón, disponibilidad de la capacidad hídrica venció ahora  
14 el 25 de diciembre, sin embargo también indican que hay un estudio elaborado por el AyA,  
15 el UERGAR-2018-02920, en donde se requieren realizar una serie de mejoras al acueducto,  
16 éste de Torrealba para poder otorgar finalmente la disponibilidad de agua potable.  
17 Entonces queremos decir que en este momento nosotros no podríamos tener certeza  
18 efectiva de cuáles son las obras que se tengan que desarrollar para poder tener finalmente  
19 la disponibilidad de agua.

20 Con respecto a la disponibilidad eléctrica, se otorga el oficio 1421121-2023, del ICE, donde  
21 dice que se cuenta con red de distribución primaria y secundaria, al frente del terreno, pero  
22 que de acuerdo con los esquemas que ellos manejan, una vez que ya se vaya a desarrollar  
23 la urbanización, pues se tramitará bajo la figura que corresponde y eventualmente ellos  
24 tendrán que hacer una segunda revisión de toda esa red interna de la urbanización, pero  
25 este es como cualquier trámite normal.

26 Con respecto a la parte eléctrica, en realidad es el trámite normal que toda urbanización  
27 conlleva. Con respecto a lo del tratamiento de aguas residuales, la ASADA indica que no  
28 tiene colector en la zona, por lo tanto, la propuesta del desarrollador es utilizar tanques  
29 sépticos y desagües de drenaje. Los estudios de mecánica de suelo, se presenta uno  
30 realizado por Castro de la Torre, es el informe número 160246 A, del 26 de junio del 2019,  
31 donde ejecutaron un total de 27 perforaciones, no en todas se alcanzó la profundidad  
32 máxima, hay algunas que rebotaron a los 4 05 y otras que rebotaron al metro noventa, pero  
33 en estas se detectaron, bueno ahí están las diferentes capas de suelo, unas seis capas.  
34 Respecto a la infiltración, también fueron realizadas por esta empresa, Castro de la Torre y

1 los resultados están en el informe en el mismo número 160246, pero esto es en la parte B,  
2 que se define básicamente para la infiltración. Arrojaron tasas de infiltración de capacidad  
3 muy variables, hay algunas donde está muy buena la capacidad de infiltración, pero hay  
4 algunas críticas, donde sí está muy, muy alto, alto.

5 La más crítica se determinó de 20 minutos por centímetro cuadrado, lo que les hablaba,  
6 andaban las perforaciones desde los metros noventa al cuatro cero cinco y en todo esto no  
7 se detectó nivel freático, que fueron las CCPT que se realizaron, lo que entonces da como  
8 resultado longitudes muy largas de drenaje.

9 El desarrollador propone sectorizar el proyecto en tres grandes zonas, en donde había unas  
10 zonas con drenajes de 17 metros, otras con drenajes 22 metros y otras con drenajes hasta  
11 de 31 metros. Con respecto al plano de catastro, como les decía, tiene una cabida de 133  
12 mil 491 m<sup>2</sup> y se ubica en Verolís, específicamente en el distrito La Isabel, del cantón de  
13 Turrialba, de Cartago, con folio real 3-260899-000.

14 El propietario actualmente es la Hacienda La Isabel Sociedad Anónima, no tiene  
15 anotaciones, pero sí tiene algunos gravámenes de servidumbre trasladada y tiene una  
16 servidumbre del oleoducto de RECOPE. Con respecto a las curvas de nivel se presenta un  
17 archivo en Auto-Cad, bueno punto WG, a cada metro, donde se indica la curva y la  
18 ubicación del área del proyecto y un archivo PDF, donde también se definen los parámetros  
19 de estas curvas de nivel y donde se indica que tampoco se van a generar plantas de  
20 tratamiento de aguas residuales.

21 Para la segunda parte del análisis que les decía, se empiezan a realizar una serie de  
22 factores que miden las condiciones que se presentan en el terreno actualmente y se definen  
23 estos cinco factores; de acuerdo a lo que esté dando en cada factor así se le genera una  
24 puntuación de 0 a 5, básicamente el primer factor, que es la sustitución de terreno y tipos  
25 de cimentación, aquí el proyecto tiene los cinco puntos, con respecto al factor de diferencia  
26 de nivel obtiene un punto nada más; hay otro factor que se analiza que es la pendiente del  
27 terreno en verde. Aquí tiene los cuatro puntos.

28 El siguiente factor es el sistema de tratamiento de las aguas servidas, aquí obtiene un punto  
29 y el otro factor es las obras externas para la dotación de agua potable, aquí el proyecto  
30 tiene cero puntos. Es por eso que nos da un total de once puntos, cae en la segunda  
31 categoría, que tenemos que traerlo para un análisis.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** En el límite inferior

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí correcto, es el límite inferior de esa categoría, porque esa  
34 categoría va de once a catorce y nos está dando catorce. Entonces, si alguno de estos

1 factores hubiera dado un puntillo menos, el proyecto definitivamente, sí se hubiera  
2 rechazado. Bueno, como parte de la visita de campo, que se realizó, esta visita se hizo el  
3 año pasado, el terreno está localizado en Verolís, Azul de Turrialba, específicamente al sur  
4 de la Urbanización Verolís uno, que también es parte de lo que en algún momento se  
5 financió con el sistema, por ahí de los años 2008 – 2009 – 2010. Se hizo Verolís uno y  
6 Verolís dos, entonces el acceso a esta finca sería a través de esas urbanizaciones, al  
7 costado Este de la calle de acceso hay una finca que se encuentra, propiedad del Ministerio  
8 de Educación Pública, donde se está construyendo la nueva escuela de Azul.

9 También con respecto al uso del suelo, actual del terreno, está dedicado a agricultura y  
10 cultivos de caña de azúcar, debido al uso actual no fue posible observar en detalle de la  
11 topografía del terreno, porque está llena de cultivos, pero se pudo caminar entre los  
12 callejones de las parcelas que están sembradas, no así no se pudo corroborar las curvas  
13 de nivel con respecto a lo que había sido aportado.

14 Tampoco se pudo delimitar las secciones por desarrollar la finca, porque fue muy, muy  
15 complejo, por tener los sembradíos, por lo tanto tampoco se pudo determinar los cauces  
16 donde iban a ser las posibles evacuaciones pluviales, por este aspecto, como les decía y  
17 además se observó la evidencia de un tendido eléctrico que parcialmente afecta la finca por  
18 desarrollar, pero que no se refleja en ninguno de los documentos aportados, dicha  
19 servidumbre, ni en los planos de catastro, ni en los informes registrales, pero sí se logró  
20 determinar que hay un tendido eléctrico sobre la propiedad.

21 Esas son algunas de las fotografías, la primera es frente a calle pública de la finca, donde,  
22 ahí se puede observar donde va el tendido eléctrico y donde empieza a meterse la finca, la  
23 segunda es como teniendo la finca en su espalda, donde veríamos el acceso de la calle,  
24 que corresponde a la Urbanización Verolís uno.

25 La tercera fotografía es donde se está desarrollando la escuela de Azul y la cuarta fotografía  
26 es otro punto también que tenemos de acceso desde calle pública a la finca. Las otras son  
27 fotografías internas de la finca, como pueden ver el sembradío tiene una altura importante,  
28 por eso es un poco difícil para nosotros a la hora de hacer la visita, poder determinar  
29 aspectos topográficos y demás. Y, además, como les decía, que también es una finca  
30 bastante grande, estamos hablando de trece hectáreas.

31 Además, como parte del análisis, también se lograron determinar aspectos que al  
32 desarrollar eventualmente este proyecto, si se llegara a desarrollar, esto representaría una  
33 expansión a la mancha urbana de la ciudad de Turrialba, como lo vimos en la primera  
34 imagen, adicionalmente tenemos los siguientes servicios públicos en la zona: escuela

1 primaria, que actualmente en el terreno que colinda al Norte de la finca, ya se está  
2 construyendo una escuela, adicionalmente se encuentran templos religiosos de diferentes  
3 denominaciones, plaza de deportes, parques, áreas comunales, un CECUDI y un poco más  
4 lejano está en Liceo Experimental Bilingüe de Turrialba.

5 Hay disponibilidad de comercio básico, sodas, abastecedores, pulperías y similares en el  
6 entorno cercano y un comercio formal que se ubica ya en el centro de la ciudad de Turrialba.

7 Tenemos disponibilidad de transporte público, los autobuses ingresan a la comunidad Azul  
8 de Turrialba que son como las urbanizaciones que están a la entrada, un poquito más al  
9 fondo está Verolís y además, también está el transporte público que pasa por la ruta 415,  
10 que es la que comunica Turrialba con los puntos de Guayabo y La Perla. Y lo que les decía,  
11 los accesos al terreno se realizan por medio de la Urbanización Verolís.

12 Con respecto, un poco a las características del proyecto, el proyecto pretende generar un  
13 total de doscientas treinta y cuatro (234) soluciones habitacionales, bajo la modalidad 01,  
14 donde ciento noventa y nueve (199) serían viviendas de dos dormitorios, 25 de 3  
15 dormitorios, 5 para personas adultas mayores y 5 para personas con discapacidad. El  
16 desarrollador indica que el origen de las familias corresponde todas al cantón de Turrialba  
17 y que son referidas por una Asociación de Vivienda, pero cuando preguntamos por más  
18 detalles no nos los brindaron.

19 La solución para la disposición de las aguas residuales sería mediante tanques sépticos y  
20 drenajes, pero por las condiciones que ya vimos que son bastante críticas, drenajes con  
21 mucha longitud, no obstante, tendrían que construir completamente la red de alcantarillado  
22 sanitario, porque no se tramitó la exoneración de la construcción de esta red.

23 De acuerdo a los presupuestos de obra, de inversión de alcantarillado, de este quedaría  
24 previsto y anda alrededor de trescientos (300) millones de colones y adicionalmente  
25 tenemos también la disposición de las aguas residuales que andarían, o sea, la generación  
26 de todos estos drenajes en cada lote andaría alrededor de los doscientos cincuenta y un  
27 millones de colones (251.000.000).

28 Con respecto a las obras externas requeridas para obtener la disponibilidad de agua  
29 potable debe asegurarse que la totalidad de los terrenos donde se deberán construir las  
30 tuberías y demás obras externas que abastecerían el acueducto para poder destinar agua  
31 al proyecto sean en terrenos donde se cuente con las correspondientes servidumbres de  
32 paso debidamente legalizadas y que sean construidas por calles públicas, porque en los  
33 planos actuales no hay claridad sobre esos aspectos.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cómo es, de esto último, por favor?



1 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, lo que decimos es que de las obras requeridas para obtener la  
2 disponibilidad de agua potable porque lo que tenemos es una carta de capacidad hídrica,  
3 que dice “se tiene que construir un tanque de agua por allá y tirar unas tuberías por estas  
4 calles”. Lo que estamos diciendo es que esas obras, eventualmente tendrán que ser por  
5 calles públicas o por lugares en donde haya servidumbres completamente habilitadas y que  
6 en este momento la información que nos presentaron no podríamos garantizarlo. Entonces  
7 eso es lo que estamos, básicamente, ahí diciendo.

8 Estas son algunas observaciones adicionales que también hay que tomar en cuenta, un  
9 poco, tal vez de un querer como hacer un análisis de riesgos muy preliminar, que algunas  
10 de las constancias o certificados caducan y que al ser renovadas indiquen condiciones  
11 completamente diferentes a las indicadas en la documentación presentada, lo que podría  
12 caer en incrementos en los costos. Adicionalmente las características de los cimientos  
13 varían, que se tenga que colocar alguna sustitución de material o algún cimiento poco  
14 convencional por algo que se encuentre en el terreno, como vimos son bastantes hectáreas  
15 y a pesar de que ellos presentaron una gran cantidad de pruebas, todavía quedan muchos  
16 sectores que podrían haber talvez bolsas ahí o algo del terreno que no se está mapeando,  
17 entonces podría eso presentarse. Por efecto de la calidad de los suelos, el diseño formal  
18 de las viviendas deba tomarse previsiones especiales que provoquen costos de  
19 incrementos, esto no solo en los cimientos, sino a nivel de estructura, además de que exista  
20 alguna incongruencia o inexactitud en las curvas de nivel suministradas y en lo que  
21 hablábamos un poco en la diapositiva anterior, que el A y A solicite un alcance mayor  
22 también a las obras externas del acueducto para tomar la disponibilidad de agua potable,  
23 existe incertidumbre sobre la ubicación y la disposición de los tanques de la ASADA y las  
24 servidumbres que tengan que habilitarse para las tuberías de distribución, ya que éstos  
25 están en la finca LA Isabela. Y ya con otros proyectos hemos tenido unos inconvenientes  
26 sobre esto.

27 Como comentario adicional, lo que nosotros indicamos, independientemente del resultado  
28 obtenido con la calificación, se sugiere que se analice la posibilidad de cambiar la solución  
29 técnica, de esta solución individual de tanques sépticos y drenajes a una planta de  
30 tratamiento. Esto por dos razones principalmente, la primera es porque de todas formas ya  
31 se está construyendo una red o se pretende construir una red en el proyecto y además,  
32 porque la construcción de estos tanques sépticos y drenajes para todas estas viviendas  
33 andaba rondando los 250 millones, costo que nosotros creemos que podría estarse  
34 financiando una planta y además, tenemos la particularidad de Verolís uno, que ese es un

- 
- 1 proyecto en donde hay importantes problemas de aguas residuales también y que podría  
2 pensarse en una extensión para también solventar esta problemática.
- 3 Aquí, me voy a devolver un poquito porque aquí ya termina la presentación, me voy a  
4 devolver un poquito a la primera diapositiva para ubicarlos, ahí vemos. Yo no sé si se puede  
5 ver bien, es que hay como mucha luz, ¿verdad? La situación que tenemos aquí.
- 6 **Director Rojas Jiménez:** No pueden buscar el mapa en Google Earth y verlo más grande.
- 7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y apagar las luces.
- 8 **Sra. Salas Rodríguez.** No sé si esto ...
- 9 **Sra. Salas Rodríguez.** Y vamos a ver aquí si les puedo hacer como así. Tal vez ahí.
- 10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Muchas gracias. Verolís está encima.
- 11 **Sra. Salas Rodríguez.** sí, eso es lo que quiero que vean. Ok. Tenemos esto, Verolís uno,  
12 Verolís dos y esta sería el desarrollo de la finca Loma Grande.
- 13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, Mariella, ¿la ruta nacional por dónde está pasando?
- 14 **Sra. Salas Rodríguez.** por aquí.
- 15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey.
- 16 **Director Presidente:** ¿Cuántas casas hay en Verolís, más o menos? ¿Qué puede haber?  
17 es grande, verdad, ¿unas 300?
- 18 **Sra. Salas Rodríguez.** Sí, sí, es bastante grande.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ese terreno no veo que dé a calle pública.
- 20 **Sra. Salas Rodríguez:** No, da a calle pública por aquí, ve que por aquí hay como un  
21 acceso, sí, correcto, la finca hace como un quiebre, aquí es donde se está construyendo la  
22 escuela. Y tiene como esta
- 23 **Director Alvarado Herrera:** ¿Me permitís?
- 24 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señor
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** Tiene como una entrada directa.
- 26 **Director Alvarado Herrera:** No, primero... ¿dónde se aprieta? ¿aquí?
- 27 **Sra. Salas Rodríguez:** el anaranjado.
- 28 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Primero, todo esto es desarrollo de vivienda social;  
29 esta es una entrada, por supuesto hay otros, Carmen Lira, e incluso cerquita está el  
30 proyecto de Juan Pablo Segundo.
- 31 **Sra. Salas Rodríguez:** sí, es esta finca que ven aquí en verde, a la par.
- 32 **Director Alvarado Herrera:** ¿Es esta?
- 33 **Sra. Salas Rodríguez:** sí, señor, todo eso es Juan Pablo Segundo.

1 **Director Alvarado Herrera:** entonces, digamos que, lo digo porque visité este lugar,  
2 digamos que toda esta zona y esta zona ha sido desarrollada bajo vivienda social y no es  
3 que nosotros ampliemos, ahí tal vez corrijo, la mancha urbana, no, todo eso es hoy sólo  
4 urbano, de Turrialba. Por supuesto fue creciendo a donde podía crecer. Turrialba siempre  
5 está en el perdedor y tiene la problemática del río y entonces por supuesto el proceso fue.  
6 Don Marlon que es de esa zona, que es Cartago, debe de conocer un poco toda esta zona.  
7 Entonces vean, lo primero, toda esta zona ha sido desarrollada y seguirá desarrollándose  
8 porque aquí tenemos cero verdes.

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Juan Pablo Segundo.

10 **Director Alvarado Herrera:** Sí, sí, me equivoqué, está bien.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Lo verde es Juan Pablo Segundo?

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señora, todo lo verde.

13 **Director Alvarado Herrera:** Lo verde es Paraíso.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, lo verde

15 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí la mancha verde, con permiso.

16 **Director Alvarado Herrera:** Esta de aquí.

17 **Sra. Salas Rodríguez:** Toda esta

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Y eso verde que se ve es otra finca, desocupada.

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Esa es otra, bueno, lo que hay ahí son unos sembradíos.

20 **Director Alvarado Herrera:** Igual el Cerro Verde. El Cerro Verde tiene la entrada por toda  
21 esta parte que ya está en vivienda social y colinda aquí con todo ese desarrollo urbanístico.  
22 Verdad, no es que Cerro Verde está ahí en la esquina.

23 **Sr. López Pacheco:** De Paraíso.

24 **Director Alvarado Herrera:** Perdón. No es que Juan Pablo Segundo está ahí en una  
25 esquina. Todo colinda con todo un desarrollo ya de vivienda, verdad, igual pasa entonces  
26 en Loma Grande, todo esto ya digamos que colinda y aquí se va a construir la escuela y no  
27 es que la escuela esté botada en la esquina, es que la parte de crecimiento y ahí tienen el  
28 terreno para poder desarrollarla. ¿desarrollarla por qué? Porque crecimos y desarrollamos  
29 vivienda social aquí y seguro ya generó tanta ...

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Demanda.

31 **Director Alvarado Herrera:** Población y demanda porque los servicios, igual, como dijo  
32 Mariella, entonces al final lo lógico es ese proceso, como lo vamos a tener en Juan Pablo  
33 Segundo. Eso es.

1 **Sra. Salas Rodríguez:** Entonces, según lo que pide el reglamento de tipología de terrenos  
2 es que nosotros traigamos a exposición de ustedes, todos estos argumentos y que se tome  
3 la decisión si efectivamente se le da, podríamos decirle luz verde al proyecto para que  
4 continúe su proceso y que efectivamente se presente como es debido, con los formularios  
5 S01 y demás o decirle a la entidad autorizada “No señores, el proyecto lo sentimos muy  
6 complejo, tiene estas particularidades y sentimos que no es financiable para el sistema”.

7 **Director Presidente:** Gracias Mariella. ¿Mariana?

8 **Sra. Salas Rodríguez:** con gusto.

9 **Director Alvarado Herrera:** Recuérdesse tener Teams para que oigamos.

10 **Director Alvarado Herrera:** Entonces Mariana, Rodolfo, Eloísa y Marcos.

11 **Directora Grillo Espinoza:** Marcos ¿se escucha?

12 **Directora Grillo Espinoza.** Bueno, tengo varias consultas. La primera es que,

13 **Director Alvarado Herrera:** Creo que tenés que apagar el micrófono.

14 **Directora Grillo Espinoza:** Okey. La primera consulta me genera duda porque ahí usted  
15 en las recomendaciones que vi, decía que no era posible examinar el área, o verde qué  
16 pendientes tiene debido a la vegetación y etc., pero me llama la atención de todos los  
17 proyectos que han pasado por aquí, es el primero que veo que adjuntan o por lo menos que  
18 lo ponen ahí, que adjuntan un plan de curvas de nivel, el archivo DWG, entonces, esa  
19 información es muy oportuna porque precisamente con esto podemos ver cómo están las  
20 pendientes dentro del terreno. Lo que sí me genera duda es por qué, tal vez usted, bueno  
21 nos dice que no tienen claro cómo son las pendientes...

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, perdón, tal vez ahí aclaro, que durante la visita por la situación  
23 esa particular de los sembradíos no se pudo observar a simple vista lo que ya teníamos en  
24 las curvas de nivel, esa es la aclaración, pero sí, obviamente tenemos que irnos a lo que  
25 está en el levantamiento topográfico.

26 **Directora Grillo Espinoza:** Okey, de ahí sería importante, bueno y ya hicieron ese análisis  
27 bien, digamos lo de las curvas, ver las pendientes del terreno.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que estamos en este momento en un asunto preliminar, nosotros  
29 en este momento ni siquiera tenemos diseño de sitio, todavía planteado como tal, verdad,  
30 sino lo único que se tiene es como el levantamiento de curvas, ver un poco las condiciones  
31 previas, entonces no podríamos hacer como un análisis profundo todavía porque no  
32 sabemos cómo están ubicadas las terrazas, como se va a ir desarrollando todo el resto de  
33 la urbanización.

1 **Directora Grillo Espinoza:** Perdón, pero a lo que me refiero es a que digamos como  
2 estamos viendo ahorita apenas la posibilidad de ver si tomamos o no este terreno, verdad,  
3 que está en verde y también que tenemos el recurso de las curvas de nivel, bueno yo no sé  
4 si aquí en el Banco pueden abrir un archivo DWG.

5 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí.

6 **Directora Grillo Espinoza.** ¿Sí pueden?

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, sí podemos, claro que sí y el tema es que ahí el factor de  
8 diferencia de nivel que es el que revisa obtenemos solo un punto, porque sí hay alta  
9 variación en diferentes sectores y hay pendientes importantes, por eso el proyecto ahí  
10 obtiene solo un punto de las cinco posibles.

11 **Directora Grillo Espinoza:** Pero tal vez, como para terminar, como les digo: si ya tenemos  
12 un recurso tan importante, que hasta ahora lo veo, sería importante, tal vez que, porque,  
13 como escuchaba a José ahorita, no hay imagen en 3D, tal vez nos traen y nos abren el  
14 archivo y podemos ver cómo se comporta el terreno para tener una noción.

15 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, okey.

16 **Directora Grillo Espinoza:** Eso es importante. Bueno, ya que tenemos este archivo, como  
17 les digo es la primera vez que lo veo, bueno otra cosa, veo también que hay una  
18 servidumbre de oleoducto, ¿está identificada dentro del área del ...

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Está identificada y está identificada en el estudio registral y está  
20 levantada en el plano de catastro. La que no vimos es la del tendido eléctrico, que sí  
21 pudimos observar en la visita de sitio que hay un tendido eléctrico que cruza un sector de  
22 la finca, esa es la que no está en ninguna de las documentaciones.

23 **Directora Grillo Espinoza:** Es que yo aquí en el plano catastrado, puede que esté muy  
24 ciega, pero no la veo.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿No está?, permítame. Voy a revisar.

26 **Directora Grillo Espinoza:** Y entonces si no está sería muy importante.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Claro que se identifiquen.

28 **Directora Grillo Espinoza:** Dentro de la topografía o el archivo que nos están enviando  
29 que esté ya identificada y otra cosa muy importante es que aquí valorando, bueno, veo que  
30 la mayoría de los linderos están colindando con el río Azul y el río Turrialba.

31 Entonces, también sería importante que dentro del archivo que se les está enviando,  
32 monten en el plano de catastro y con el levantamiento que ellos hicieron de las colindancias  
33 con los ríos vean si las áreas están cubriendo, por decirlo así, o llegando con respecto al

1 plano de catastro, porque digamos, ya han pasado siete años desde que se levantó este  
2 plano.

3 Los ríos generalmente cambian su curso, empiezan a lavar terreno de la propiedad y puede  
4 ser que algunos linderos hayan cambiado y eso sería importante valorarlo, porque me  
5 imagino que a la hora de comprar se está valorando un área total de lo que indica aquí, que  
6 son 133.491 m<sup>2</sup>, pero si el río ya ha lavado, es importante que se haga una revisión de los  
7 linderos.

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Que se revise.

9 **Directora Grillo Espinoza:** Y no es necesario hacerlo de una manera formal, sino que es  
10 como hacer una comparación para ver si no ha lavado nada el río. Y otra cosa, nada más  
11 que ... solo veo que aquí tiene una entrada, si veo que son catorce metros pero...

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Una tirita.

13 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, sí, solo como a razón de información esta entrada digamos  
14 es apta para que entren camiones, o así digamos, porque como veo que sólo hay una  
15 entrada.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Tal vez esta foto que vemos aquí, espérese para ver. Es ésta que  
17 se ve aquí.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Esas son urbanizaciones que son vecinas.

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.

20 **Director Alvarado Herrera:** Es como si entraras a una urbanización y te topás con un  
21 cañal.

22 **Directora Grillo Espinoza:** Esa primera que hay con el carro.

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto.

24 **Director Alvarado Herrera:** Toda esa parte...

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Toda esa parte, perdón, con permiso, esta franja de aquí sería la  
26 que va los catorce metros hacia adentro, para el desarrollo y esta ya es, ya digamos, donde  
27 conecta con la actual Verolís.

28 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, con la calle pública.

29 **Director Alvarado Herrera:** Es como si fueras por esa calle, Mariana y terminás viendo  
30 ese cañal y la parte esa de entrada es muy ancha.

31 **Directora Grillo Espinoza:** Correcto. De mi parte serían esos puntos. Gracias.

32 **Director Rojas Jiménez:** Gracias. Mariela y compañeros, sí, yo tengo varias consultas  
33 respecto, bueno, una de ellas es con respecto a lo que se hablaba del uso de suelo, que es  
34 un uso de suelo, conforme, puesto que ellos no tienen, primero que nada, un plan regulador

1 y entonces tienen que usar la normativa supletoria, entonces en ese caso aplica toda la  
2 normativa que está vigente por parte del INS, incluyendo el Reglamento de Fraccionamiento  
3 y Urbanizaciones, para este tema, entonces teniendo en cuenta esto, por ejemplo, me  
4 preocupan varias cosas: primero, que el acceso al proyecto es por medio de otra  
5 urbanización, entonces, este es un desarrollo bastante grande, son doscientas treinta y  
6 ocho (238) habitac...

7 **Sra. Salas Rodríguez:** sí, por ahí.

8 **Director Rojas Jiménez:** La producción, por así decirlo, o el caudal que va a caer, las  
9 aguas pluviales de esa zona, e incluso a nivel de infraestructura vial y demás, tienen que  
10 considerarse, no sé si hay estudios con respecto a eso, si los sistemas de alcantarillado  
11 que están en estas urbanizaciones que dan acceso tienen la capacidad para recibir todas  
12 esas aguas de esa zona, o si hay sistemas alternos, para poder hacerle frente a esos temas  
13 de aguas, porque sabemos que la parte pluvial es muy importante en estos temas, también  
14 el tema de la, por así decirlo, la adaptabilidad que tenga el entorno, a eso, entiendo que ya  
15 esté ya desarrollado por otros proyectos de bien social, sin embargo no hay como una muy  
16 buena infraestructura de acuerdo a lo que veo en las fotografías, la calle está en lastre, me  
17 parece, no hay aceras y si fuese un proyecto de interés social debería tenerlo todo eso,  
18 como parte de las obras a urbanizar, o que se desarrolle y por lo menos ahí no las visualizo,  
19 entonces no sé si está eso para darle seguridad a las personas que van a estar dentro de  
20 ese desarrollo.

21 Por otro lado, don Guillermo indicaba que esta es zona urbana. La zona urbana está  
22 delimitada por medio de los cuadrantes urbanos, delimitado por el INVU y eso no está  
23 dentro de los cuadrantes urbanos del distrito de La Isabel de Turrialba, entonces ese es  
24 otro tema que se debe también conversar, tanto con la Municipalidad, como con el INVU y,  
25 para saber si esos terrenos, aunque ya hayan desarrollos cercanos, se tiene que analizar  
26 eso, porque ya esos cuadrantes delimitan la expansión, por así decirlo, de la mancha  
27 urbana, entonces tiene que tomarse en cuenta, no sé si se ha tomado en cuenta y tercero,  
28 me parece interesante todo lo que decían sobre los accesos y sobre el tema de transporte  
29 público, porque sí es muy importante que las personas tengan facilidades a esto, no sé si,  
30 bueno, entiendo que son urbanizaciones pero ¿pudieron consultar si tienen codificación, o  
31 si están legalmente registradas, o no verificaron eso?.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** No. Es que todas esas preguntas que usted está haciendo en este  
33 nivel, nosotros no tenemos esa información. Por ejemplo lo pluvial no manejamos datos  
34 todavía, yo no sé si ya el desarrollador en su análisis, en su maduración ya efectivamente

1 podría tenerlos, pero digamos a nivel de nosotros de que se revisa con el Reglamento de  
2 Tipología de Terrenos, no incluye nada de eso. Con respecto a lo de la infraestructura que  
3 pudiera o no tener la urbanización, está consolidada hace más de 15 años...

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Más, podríamos hablar hasta de 20,

5 **Director Alvarado Herrera:** Los dos desarrollos de Verolís se hicieron en los 90s y ahí hay  
6 que tener cuidado porque el sistema ha ido paulatinamente mejorando su inversión.

7 **Director Rojas Jiménez:** Claro, pero digamos entonces también me preocupa un poco el  
8 tema que hayan sido desarrollos que ya estén tan viejos y no se les haya dado la  
9 infraestructura, ya no por el sistema, sino por la Municipalidad, para poder mejorar las  
10 condiciones de éste, porque ahí hay muchas personas viviendo.

11 **Director Alvarado Herrera:** Bienvenido a Costa Rica.

12 **Director Rojas Jiménez:** Y entonces si generamos este otro proyecto, a ese sí se le debe  
13 dar toda esa dotación de áreas y demás y acá no sé, si por eso te decía, si no existiera ahí  
14 la dotación de los alcantarillados necesarios para poder hacerle frente a eso, va a elevar un  
15 montón los costos, porque tenemos que financiarlos en ese proyecto.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, sí.

17 **Director Rojas Jiménez :** Entonces eso es importante que se analice, aunque no esté en  
18 esta etapa pero si tal vez irle haciendo un poco de mente para incluso si hay que hacerle  
19 recomendaciones al desarrollador, no sé en qué etapa está el proyecto, si ya lo llevan  
20 maduro o si apenas están en esta etapa, pero sí me gustaría como que viéramos esos  
21 temas y también que se analice, como ustedes bien lo recomiendan, el tema de que se  
22 utilice tal vez una planta de tratamiento, porque lo que, ahora yo le decía a doña Eloísa,  
23 para tener un drenaje de treinta y un metros o sea, ocupas una quinta casi, para que eso  
24 pueda tenerlo, verdad, es un drenaje muy grande para una vivienda de bien social, entonces  
25 hay que analizarlo porque eso podría elevar muchísimo los costos también, creo que terreno  
26 hay y espacio, porque son trece hectáreas y son doscientas treinta y ocho (238) viviendas,  
27 entonces creo que podríamos sacar ahí un espacio, pero también hay que ver si la  
28 infraestructura nos lo da, verdad, y si no nos sale más caro desarrollar toda esa  
29 infraestructura para poder llevar al proyecto, entonces por ahí están las consultas. Muchas  
30 gracias.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Sigo yo?, Bueno, nada más para el tema del alcantarillado. Si  
32 hiciéramos planta de tratamiento, realmente no importa cómo estén los alrededores porque  
33 básicamente sería la solución propia del proyecto, verdad, concretamente ahí luego aguas  
34 tratadas irían al río, etc.



1 Con respecto al sistema de tratamiento de aguas me parece que es importante la decisión  
2 de planta de tratamiento pareciera muy necesaria, dado que algunas partes del proyecto  
3 tienen, digamos situaciones de filtración importantes, lo que nos aseguraría en todo caso,  
4 que el proyecto estuvieran bien, hay experiencias en donde se ha hecho el sistema de  
5 tanque séptico pero siempre alguna parte del proyecto falla y entonces es ahí en donde hay  
6 problemas todo el tiempo y nos trae situaciones complicadas, así que me parece muy bien  
7 pensar en una planta de tratamiento, más que si sumamos los tanques sépticos más las  
8 tuberías y el sistema que hay que dejar que no han hecho, porque hay que hacerlo, los  
9 trámites, una vez habíamos hablado de hacer los trámites para exonerar, el sistema de  
10 alcantarillado los proyectos se hacen en el BANHVI, pero yo creo que eso no lo veo en  
11 estos momentos así que lo voy a retomar después porque habíamos tomado un acuerdo  
12 en este sentido, pero en este caso en particular pareciera que las condiciones [ininteligible],  
13 ahora, cuando realmente tengamos un estudio de suelos, verdad, ese sí está bien, ese lo  
14 tenemos completo.

15 Bien, este, la ruta de la tubería de agua potable sería dentro del proyecto, normalmente,  
16 pero en lo externo se entiende que por las calles o por accesos...

17 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, a mi lo que se me ocurre pensar es que debe haber  
19 algún dato provisional, algo que nos dé una orientación porque se sobreentiende cuáles  
20 son las obras que van a pedir y por dónde van a ir esas tuberías. Entonces que tengamos  
21 un dato lo más cercano posible. Lo otro que te entendí es que no hay ni siquiera un diseño  
22 de sitio básico, entonces no sé de dónde sacaron que son doscientas y pico de casas.

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Por eso digo, muy probablemente, ellos manejen otro tipo de  
24 información de la que suministran.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque yo creía que cuando mandaban esto, aunque es  
26 una inversión, pero para mí es un diseño de sitio básico sería bueno para más o menos  
27 saber por dónde va el proyecto y si se han tomado en cuenta ciertas situaciones que se  
28 puedan dar en el lugar. Verolís uno, estaba entendiendo que no tienen alcantarillado, me  
29 imagino que ahí todos son tanques sépticos y el dos también y entonces la idea que estoy  
30 leyendo es una posibilidad de que esta planta de tratamiento podría ser de tal tamaño que  
31 venga a resolver la problemática de esos hogares.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** porque actualmente hay problemática en Verolís uno.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ellos presentaron estudio hidrológico? ¿viene el estudio  
34 hidrológico entre los documentos? Nos debería decir cuanta cantidad de agua vamos a...

- 
- 1 **Sra. Salas Rodríguez:** no sabría.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** ...Cuánta agua, en este terreno qué problemáticas va a tener
- 3 recibiendo aguas de otros lugares.
- 4 **Sra. Salas Rodríguez:** No, yo creo que ese, no estoy tan segura. Pero creería que no. El
- 5 que sí tenemos es, pero es el que hizo ya el AyA, pero es para la dotación de agua y esa
- 6 es otra cosa. Pero el tema este de los caudales y cómo va la escorrentía superficial en la
- 7 finca yo creo que ese no lo tenemos.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque esos estudios hay que hacerlos para que te
- 9 aprueben planos.
- 10 **Sra. Salas Rodríguez:** lacro
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces deberíamos tener una idea más clara de qué
- 12 problemática tenemos de las aguas de los otros barrios o de los lotes, terrenos vecinos,
- 13 **Sra. Salas Rodríguez:** Ah, sí.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** y lo otro que estaba viendo es que el proyecto viene con, dicen
- 15 que ya tienen las familias, que vienen de una Asociación de vivienda, pero este proyecto lo
- 16 va a tratar de aplicar SINERUBE.
- 17 **Sra. Salas Rodríguez:** Así es.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Según veo y entonces aquí, todas esas familias que se tienen
- 19 y todo, no necesariamente van a ser las que van a ser atendidas, porque seguro que tienen
- 20 un nivel de [ininteligible 50:44] y es importante que lo conozca esta empresa, que las
- 21 empresas sepan que ya ahorita, por lo menos por la aprobación que hizo la Junta, el
- 22 SINERUBE es el que va a regir y de ser así, que esas familias tendrían que inscribirse y
- 23 eso realmente, porque son del cantón, no del distrito y resulta que nos vamos por distrito,
- 24 después de que familias de estas no les vaya a corresponder estar en este proyecto, nada
- 25 más quería hacer la advertencia porque uno cuando es desarrollador va muy confiado en
- 26 todas las cosas y de pronto, te empiezan a ...técnicamente no hay que decirles nada,
- 27 porque se supone que tienen los ingenieros y los recursos necesarios, pero las políticas de
- 28 la Institución y la cosas nuevas que puedan estar rigiendo si es muy importante que las
- 29 manejen para que no tengan problemas; ¿Esta empresa es nueva? ¿Nunca ha trabajado
- 30 con nosotros?
- 31 **Sra. Salas Rodríguez:** En realidad sí es del grupo de Mar Azul y su compañía, pero la
- 32 presentaron con esta razón social.
- 33 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, claro, perfecto. Gracias.

1 **Director Carazo Campos:** Mariella, yo quisiera preguntarle que por qué, es que revisando  
2 el informe cuando uno ve la parte del informe del estudio de suelos, ustedes dicen que en  
3 la capacidad de situación, le dan una calificación de uno, si no me equivoco, pero revisando  
4 todas las pruebas, solo hay dos que sobrepasan los dieciocho, entonces cuando uno hace  
5 un promedio, creo que son veintisiete pruebas que hicieron, una cosa así, cuando uno hace  
6 la...digamos que un promedio, da como diez, o sea, entonces no hay como un tema de dar  
7 una calificación tan mala a la parte de infiltración, porque solo hay dos para arriba de  
8 dieciocho minutos por centímetro, entonces no sé a qué se debe esa calificación que le dan  
9 a esa parte de infiltración, si en el estudio de suelos, de veintisiete pruebas, solo hay dos  
10 que están para arriba de los dieciocho, que es lo que pide la norma. Eso es como número  
11 1. Y como número 2, usted dice que este proyecto no tiene diseño de sitio, ni nada, yo  
12 entiendo que este proyecto tiene hasta planos ya, que están en la Municipalidad y ya  
13 pasaron por entidades y todo, es más, sé que el diputado de la Unidad, del sector de allá  
14 de Turrialba, ha estado insistiendo por este proyecto y que ya eso está muy avanzado en  
15 entidades: de Muni, en colegios y ustedes hoy dicen que no hay anteproyecto ni nada.  
16 Entonces a mí me gustaría saber si eso ustedes lo tienen claro o no y si no, sería importante  
17 que ustedes hablen con la entidad porque no tienen toda la información completa, por lo  
18 que veo, entonces. No sé si ustedes están enterados de eso, que el proyecto ya tiene  
19 bases y además a lo que entiendo, [ininteligible 54:16] tanque séptico y drenaje, porque el  
20 estudio de suelos así lo permite, ustedes dicen que no, entonces a mí me gustaría saber  
21 Mariela, si ustedes tienen toda esa información, además la capacidad hídrica está vencida  
22 y no sé si ustedes ya ustedes pidieron la actualizada para ver si continúa con las mismas  
23 indicaciones, o hay algo nuevo, la capacidad hídrica. Esa sería mi consulta. Muchas  
24 gracias.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, vamos a ver. La primera, a nosotros la norma nos dice que  
26 trabajemos, no con promedios, sino que de todas las pruebas aunque haya una que no dé,  
27 así tenemos que ir las colocando, yo no sé si usted vio, hay una matricita, un cuadro que  
28 viene, que dice que la tasa crítica de infiltración a partir de la crítica es que se determina.  
29 La tasa crítica de infiltración según el estudio, aunque hayan dado diferentes puntos y  
30 diferentes tasas de acuerdo con las perforaciones, el estudio dice que la crítica es veinte,  
31 veinte minutos por centímetro cuadrado y eso de acuerdo con la matriz de calificación, lo  
32 califica dentro que tiene solo un punto. Eso con respecto a lo de las tasas de infiltración.  
33 Lo segundo con el nivel de avance del proyecto, el proyecto podría tener ya los, como dice  
34 usted, ya el trámite en el APC, lo que pasa es que aquí nosotros estamos nada más

1 aplicando la metodología de tipología de terrenos, una metodología, un reglamento que la  
2 Junta Directiva aprobó para que los proyectos no llegaran hasta ese nivel de maduración a  
3 cuenta y riesgo del desarrollador y se pudieran ver de previo.

4 Ahora bien, si los desarrolladores deciden madurar más el proyecto, ya eso tal vez se sale  
5 de nuestras manos y nosotros revisamos conforme a lo que la tipología y el reglamento  
6 exige, con los requisitos que son muy básicos que son los que se exigen en ese momento  
7 de maduración. Evidentemente si ya el desarrollador quiere avanzar más, pues podría  
8 hacerlo, pero ya eso bajo su cuenta y riesgo de ellos y nosotros, como les digo, el  
9 reglamento exige muy... cosas básicas.

10 Entonces podría ser tal vez que sí, como yo lo mencioné ahora, que el desarrollador tenga  
11 un diseño del sitio, tenga asuntos más formales, pero no es lo que nosotros estamos ahora,  
12 aquí analizando. Y la idea original, el espíritu original de este reglamento es ese, es poder  
13 entrar en esas etapas muy muy previas para que los desarrolladores no inviertan de más  
14 en la maduración del proyecto.

15 Ahora bien, si los desarrolladores están madurando el proyecto y después más bien se  
16 están devolviendo a presentar estos requisitos a las entidades para que esto lo tramitan  
17 aquí, ya eso es otra cosa, que se sale de nuestras manos. Y con respecto a la última  
18 pregunta que era de la disponibilidad de los servicios, como en este momento tampoco  
19 estamos en la tramitología oficial del proyecto y nada más estamos haciendo las  
20 verificaciones de previo, por eso es que no se exigió la actualización de la ruta de capacidad  
21 hídrica que se venció ahora el 23 de diciembre. Porque eventualmente si se tomaba la  
22 decisión de que ya no se continuara con el proceso, nos parecía un poco, ¿cómo decirlo?,  
23 exigente, que nosotros estuviéramos pidiéndole más trámites al desarrollador, si todavía no  
24 se tenía certeza de poder continuar con el proyecto.

25 **Director Carazo Campos:** ¿Me escuchan? entonces ese reglamento que tenemos  
26 nosotros, si tiene treinta pruebas y una mala, esa calificación se toma bien pésima, porque  
27 tiene una mala de treinta.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** No señor, se norma con la tasa crítica que está definida en el estudio  
29 de suelos. El estudio de suelos definió que la tasa crítica para este proyecto era de 20  
30 minutos / cm<sup>2</sup> y esa fue entonces la que se tomó.

31 **Director Carazo Campos:** Dos puntos y usted misma lo está diciendo: no se puede  
32 tomar... hacer un diseño con un promedio ni nada, no sé cómo lo toman así porque no  
33 debería ser en ese sentido. Yo creo que ese reglamento, compañeros, lo tenemos que  
34 revisarlo, porque está muy global y creo que, para un análisis de un proyecto, a veces lo

1 puede perjudicar o puede ayudar a que pasen, entonces creo que es muy importante y no  
2 sé desde cuando está ese reglamento, pero sí creo que es importante hacerle un análisis.  
3 Y lo otro, Mariana, ¿por qué hay algunos proyectos que sí pasan por este tamiz y hay otros  
4 que hemos aprobado y todo que no han pasado por ese tamiz del terreno?

5 **Sra. Salas Rodríguez:** sí.

6 **Director Carazo Castro:** ¿Cuál es la diferencia entre uno y otro para que pasen por esto?

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Todos los S-01, volviéndome a la pregunta primera, era sobre la  
8 revisión de ese reglamento, nosotros estamos trabajando en la revisión porque hemos  
9 detectado que hay muchas oportunidades de mejora, por ejemplo algo tan sencillo como el  
10 desarrollo de condominios, este reglamento fue pensado por una urbanización horizontal,  
11 entonces cuando hay algunos aspectos de diferencias de nivel y demás y ya vamos a  
12 desarrollar condominios se nos sale ahí un poco la calificación, hemos encontrado otro tipo  
13 de oportunidades de mejora con respecto como lo mencionaba ahora doña Eloísa, con  
14 temas pluviales y de desfogue que en este momento no están siendo calificados, hemos  
15 encontrado también oportunidades de mejora en toda el área social, porque este  
16 reglamento también es muy técnico, pero hay montón de aspectos sociales, de familia,  
17 verdad, que podrían también ayudarle a ampliarlo.

18 Entonces sí estamos en esa revisión y en ese trabajo de tratar de componer algo diferente.  
19 Y con respecto a la segunda pregunta, ¿me la puede repetir? porque ya se me olvidó, qué  
20 pena. Que yo iba a empezar por ahí.

21 **Director Carazo Campos:** No, el tema ahí, no, no, era sobre esto mismo, que ese  
22 reglamento lo que hace es en algunas partes ayudar y en otras, pues es muy global,  
23 entonces, creo que hay que mejorarlo. Lo que sí me gustaría saber Mariela, para terminar,  
24 ¿cuál es la recomendación de FOSUVI?, para ver esto; a grandes rasgos que nos puedan  
25 explicar, porque aquí no saben por qué ustedes les dieron una calificación, y esa calificación  
26 dijo uno, entonces tiene que venir a Junta, pero si hubiera tenido un punto más o menos,  
27 no sé, no hubiera tenido que venir, si este tema de infiltración hubiera sido diferente,  
28 entonces, no estaría en Junta hoy, entonces ¿cuál sería la recomendación final de FOSUVI  
29 con esto? ¿El desarrollador puede mejorar?, ¿hay que pedirle algo que mejore?, no sé, la  
30 entidad ¿qué hay que pedirles para que eso mejore, ¿o la recomendación de usted las  
31 pasa?

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, el proyecto está a un punto de que no pase. Entonces, estamos  
33 en el límite inferior, nosotros sabemos que es un proyecto muy complejo, que requerirá  
34 eventualmente el desarrollo de muchas obras externas, tenemos la particularidad de la

1 zona, que está en la finca La Isabel, conocemos todos los antecedentes que esto nos ha  
2 generado también para el desarrollo de la habilitación potable Juan Pablo Segundo, que es  
3 bastante complejo y que eventualmente también podría complicársenos en este proyecto,  
4 por todo el tema este de que los tanques están ubicados en la finca La Isabel y ahí sabemos  
5 que, nosotros, en Juan Pablo Segundo, es otra ASADA, pero cuando estábamos haciendo  
6 la investigación vimos que también hay como tres o cuatro ASADAS que tienen tanques ahí  
7 y una de esas es ésta.

8 En este momento yo no puedo afirmarles de que el tanque del cual se va a habilitar este  
9 proyecto está ahí, pero si fuera así, entonces estaría igual de complejo y tendríamos el  
10 mismo problema que tenemos en Juan Pablo Segundo, que no podemos utilizarlo al final y  
11 que por eso se va a proponer otra cosa, de construir un tanque en el proyecto, entonces en  
12 este tipo de cosas no se tiene todavía claridad, entonces bajo ese entendido y que además  
13 las tasas de infiltración están dando muy críticas, el desarrollador proponía tres diferentes  
14 secciones, una de 17, otra de veinti-algo y otra hasta de 31 metros lineales de drenajes,  
15 tenemos de por sí ya los antecedentes de Verolís que tiene problemas de infiltración y aun  
16 así estamos, es una finca muy cercana, en donde ya evidentemente estamos sabiendo que  
17 el terreno no drena bien, porque se está proponiendo esas longitudes de drenaje, entonces  
18 bajo esas premisas, nosotros sí sabemos que es un proyecto muy complejo y que el  
19 habilitarlo implica una alta inversión, porque como les hemos dicho, muchas veces las cosas  
20 son financiables e ingenierilmente se pueden solucionar y puede existir la posibilidad pero  
21 sí con un costo de inversión bastante elevado porque sentimos de que hay muchas cosas  
22 externas que vendrían a afectarlo, por eso nuestra recomendación sería que se objete.  
23 Ahora bien, en esta metodología existen formas de que esta puntuación mejore, por  
24 ejemplo, como lo hace...-ya me acordé de la segunda pregunta de don Marcos-, como ha  
25 sucedido en otros proyectos, el desarrollador viene y dice “nosotros asumimos el costo de  
26 las obras de urbanización potables”, por ejemplo y entonces ya, como para nosotros no hay  
27 carga económica, se le da todo el puntaje.

28 Entonces eventualmente el desarrollador podría realizar ese tipo de análisis y de revisión  
29 para que entonces, nuevamente nosotros apliquemos el reglamento y ver que la puntuación  
30 mejore, pero tal cual lo están presentando al día de hoy, esa sería nuestra recomendación,  
31 por todo lo que acabo de mencionar.

32 **Director Carazo Campos:** Yo creería, bueno Mariella, sigo con el tema de la infiltración,  
33 usted dice que son 3 puntos, de 20, de 27, pero bueno, es un tema técnico que se puede  
34 hablar; lo otro es esto, lo que antes usted decía.

1 Me parece que nosotros hemos aprobado los terrenos aquí, pidiéndole al desarrollador que  
2 asuma el 50% de lo del agua y no hubo problema, decirle “bueno, nosotros queremos que  
3 se haga con planta de tratamiento, decirle al desarrollador o a la entidad, “Mire, haga planta  
4 de tratamiento, no estamos de acuerdo con tanque séptico y drenaje y asuma, no sé  
5 ¿cuánto va a asumir de la parte potable? ¿un 50% o cuánto? y darle la oportunidad al  
6 desarrollador que decida si quiere asumir un riesgo también con nosotros o no.

7 Entonces, compañeros yo creo que se les podría indicar esas cosas que dice Mariella, el  
8 tema de la planta de tratamiento y el tema de la estructura potable, lo que empieza a ser un  
9 monto alto.

10 Bueno, no sé cuánto es alto que tan alto, cuatrocientos millones en infraestructura potable  
11 y se han aprobado doscientos, entonces yo creería que podríamos ir en esa línea, no sé  
12 qué les parece a los compañeros y que se le presente a la entidad si ellos pueden mejorar  
13 esto, el tema de la planta, el tema de la parte potable y volver a analizar, si ellos dicen que  
14 no, pues se les desestima el proyecto y listo. Gracias.

15 **Director Presidente:** Gracias.

16 **Director Alvarado Herrera:** Si me permite la ... Bueno, primero quisiera aclarar por lo que  
17 preguntaba don Marcos, de dónde viene esta reglamentación y la Administración pues por  
18 supuesto dice que “La Junta aprobó”, pero la Junta aprobó por algo, entonces voy primero  
19 a aclararlo. La Contraloría General de la República hizo un estudio en esta Institución,  
20 donde nuestro proceso de maduración conllevaba algunas obras que se le denominaban  
21 obras atípicas, aun cuando todas eran obras dentro del proceso constructivo, y ahí  
22 empezamos a tener los problemas porque entonces digamos que la Contraloría veía que  
23 como en algunas manifestaciones de doña Mariela que tiene porque hacerlo, porque lo vio  
24 en el análisis de la Contraloría: había una especie de finca modelo, tenía que ser plana, no  
25 tenía que tener movimiento de tierras, tenía que tener una gran infiltración, todo lo que  
26 pudiéramos llamar una finca ideal, por supuesto en tantos años del sistema no hay fincas  
27 ideales, menos en Costa Rica, el movimiento de tierras se da en todos los proyectos, los  
28 problemas de infiltración también se dan, sino, no tendríamos construcción en muchas  
29 partes, solo con estos ejemplos, si no tuviéramos que financiar movimiento de tierras, no  
30 solo se nos reduciría en mucho el área geográfica del país, sino que habrían lugares de  
31 Costa Rica donde no se podría llevar ningún proyecto de BANHVI.

32 Igual si no hubiera planta de tratamiento, en algunas zonas de Limón no podríamos  
33 construir, entonces don Marcos, quisiera entonces aclarar que nace de un estudio de la  
34 Contraloría, donde la Contraloría al ver la terminología que usábamos de costos atípicos,

1 trató entonces de que asumiéramos un sistema donde se pudiera visualizar  
2 económicamente esas obras atípicas, que vuelvo a repetir eran obras normales de un  
3 proceso constructivo.

4 La aplicación, don Marcos, del instrumento técnico va muy orientado en eso y yo ya lo había  
5 comentado antes, me acuerdo un proyecto de Tierra Blanca de Cartago, si en Tierra Blanca  
6 de Cartago no hacemos terraceo, ay... solo que lo hagamos en la plaza de futbol, que  
7 además es producto de un terraceo y la Iglesia.

8 Pero bueno, el instrumento es precisamente buscar tener cada vez terrenos más parecidos  
9 a ese terreno ideal y entonces cuando se acerca mucho a ese terreno ideal, ni siquiera tiene  
10 que venir a la Junta. Cuando efectivamente se aleja mucho de ese terreno ideal lo rechazan  
11 ad-ports y hay una categoría que viene a consideración de la Junta Directiva y es este,  
12 uno de esos casos.

13 Por supuesto viene a consideración de la Junta Directiva, por el hecho de que hay  
14 particularidades en cada terreno, don Dago siempre lo señala que cada proyecto hay que  
15 verse en específico, hay que ver entonces efectivamente si este proceso tiene la  
16 consideración de Junta para continuar su proceso y ahí voy a segunda aclaración. ¡Esa es  
17 la valoración que hace la Junta! La parte administrativa y técnica ya hizo su trabajo, viene  
18 a consideración de Junta para esas cosas que vos mencionabas. Ahora, como esto es un  
19 instrumento que se desarrolla en forma muy preliminar, como decía doña Mariella, si este  
20 proyecto ya está madurado ¿para qué el proceso de tipología del terreno?, porque la  
21 intención era que los proyectos no llegaran a estado de maduración, para que no hubiera  
22 una alta preinversión y de forma previa le dijéramos: “vea, ese proyecto nunca va a reunir  
23 las condiciones”, o ese proyecto, como dice don Marcos, puede reunir las condiciones si  
24 usted hace estas cosas, entonces don Marcos la segunda aclaración es para poder  
25 entonces explicar esas dos cosas. Yo voy a hacer entonces compañeros de junta mis  
26 valoraciones.

27 A mí me preocupa mucho el tema este de que invertir en obras externas para la dotación  
28 de agua, sea tan castigada, de lo que yo tengo de estar aquí, gracias a la falta de  
29 planificación e inversión del A y A, la gran mayoría de los proyectos nuestros llevan obras  
30 externas, es mentiras que el A y A desarrolla un proceso de planificación que permita que  
31 todas las comunidades del país tengan una adecuada oferta del servicio para que los  
32 costarricenses puedan tener acceso a vivienda, eso es mentiras, yo no soy ni ingeniero, ni  
33 arquitecto, pero sé de administración pública y la verdad, como siempre lo he dicho aquí,  
34 nos enfrentamos con el A y A, efectivamente a ser una absoluta barrera para el crecimiento



1 urbano y yo he oído aquí a doña Irene Campos, que es ingeniera, he oído aquí a el ex  
2 ministro Pujol, que además de ser ingeniero, es urbanista, he oído aquí a compañeros de  
3 Junta, como Dania Chavarría, que es arquitecta y también urbanista y he oído también a la  
4 Administración, últimamente a don Dagoberto, donde señala esa problemática.  
5 Así que a mí sí me preocupa este tema de castigar los proyectos que puedan tener que  
6 planta de tratamiento, este no es el caso, aunque tenemos una problemática que cuenta el  
7 Departamento Técnico y que es algún sector con problemas de infiltración. Pero me  
8 preocupa eso, yo no creo que este sistema para poder ir a invertir en el desarrollo de metros  
9 urbanizables no pueda invertir en planta de tratamiento, el segundo que me preocupa es  
10 esto de los niveles. Vean, yo estuve en esa propiedad como ahora les comentaba, por  
11 supuesto como todas estas áreas no son planas, no es sentarse ahí a la par de la  
12 Interamericana Norte, ahí en Guanacaste y ver una planicie, todas estas zonas son con  
13 niveles que, si bien no son grandes, pues por supuesto ocupan de intervención. Yo, cuando  
14 llegué ahí y vi el sembradío de caña, ingresé porque me invitaron la gente del bloque de  
15 vivienda y por cierto llegué y me tenían una manifestación de los beneficiarios, no es un  
16 terreno muy diferente a las dos Verolís, ni tampoco es un terreno, diferente a Juan Pablo  
17 Segundo, me imagino que debe haber de alguna clase de desniveles naturales, pero sí me  
18 preocupa que si a esto le dieron un punto, me imagino otras zonas del país, así que digamos  
19 esas dos cosas me preocupan del instrumento. Si quiero señalar también lo que decía creo  
20 que don Rodolfo y la ingeniera Ulibarri, si hay temas de poca infiltración y la administración  
21 ha registrado en Verolís problemas de infiltración, creo que efectivamente hay que hacer  
22 un señalamiento al constructor de esa preocupación y con eso termino, nada más para don  
23 Rodolfo. Verolís uno, tuvo que haberse aprobado a finales de los 80, fue inaugurado a  
24 principios de los 90 y creo que durante los primeros años de los 90 se siguió con Verolís  
25 dos.  
26 Son proyectos muy viejos y por supuesto nosotros los que somos tan jóvenes como don  
27 Rodolfo y yo, vivimos otra etapa del sistema, si yo tengo poco de estar aquí; vivimos otra  
28 época del sistema, pero quiero contarle a don Rodolfo que en eso, yo no soy tan joven  
29 como él, algún día entré a la Chacarita de Puntarenas y déjeme decirle que el sistema lo  
30 que financiaba, creo que no era éste, sino la Comisión de Vivienda, le llamaban módulo  
31 húmedo; la familia se encargaba de hacer las paredes, por supuesto terminó siendo un  
32 precario, solo que un precario con servicios y digamos que es lo natural en la política  
33 pública. Los programas y las instituciones van mejorando, van madurando, hoy por dicha  
34 ya no hacemos módulos húmedos, hoy por dicha hacemos infraestructura que ni siquiera,

1 digamos, infraestructura para clase alta, no tiene nada de diferente. Así que sí quisiera esto  
2 explicarlo, si estos dos proyectos de Verolís, incluso lo que rodea a Juan Pablo Segundo,  
3 son proyectos muy viejos que tal vez en aquel momento el proceso de inversión no era tan  
4 eficiente como lo es hoy.

5 Tanto es así que debo de contarles, que ustedes saben el problema que tenemos en Juan  
6 Pablo Segundo, este Verolís, y este proyecto deben de tener Mariela, el mismo problema,  
7 esta finca es la que tiene adentro todos los tanques, debe tener... es la misma finca, creo;  
8 así que, digamos que espero que ahí ojalá ya hayan avanzado en arreglar esto. Bueno,  
9 esas serían mis observaciones. Gracias.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Rápidamente, tal vez para hacer un breve resumen, bueno, aquí  
11 presentamos ante ustedes, siguiendo el procedimiento del análisis de terrenos que en el  
12 resultado del análisis, vemos retos importantes para el terreno, como lo acaba de mencionar  
13 don Guillermo, el abastecimiento de agua potable donde están establecidos los tanques de  
14 la ASADA, que han sido todo una problemática, si agarramos y hacemos una similitud, una  
15 parametrización con Juan Pablo Segundo que ha sido uno de los temas que ha estado  
16 definiendo el proyecto para que se desarrolle adecuadamente. Estamos teniendo problema  
17 en la filtración, que si bien es cierto, el informe lo está diciendo que podemos llegar a  
18 necesitar hasta treinta y un metros de drenaje, eso para mí, es prácticamente inconcebible.  
19 Voy a poner un ejemplo, yo me acuerdo bien de mi casa, mi casa apenas tiene once metros  
20 de drenaje y funciona bien con tres baños, treinta y un metros es bastante espacio, que es  
21 lo que tendrían que tener los terrenos de ese proyecto, sin embargo aquí estamos y la idea  
22 nuestra es traerles a ustedes una recomendación, tal y como don Marco le pidió a Mariella,  
23 información sobre el procedimiento y Mariella dio su recomendación técnica, con los  
24 antecedentes que tenemos de este proyecto; sin embargo aquí estamos totalmente abiertos  
25 a generar un proceso de mejora continua en todos los procedimientos y desde ya, yo había  
26 conversado con Dagoberto, precisamente de las dudas que tengo de este procedimiento  
27 para ver si doña Eloísa, don Marcos, se pueden formar [ininteligible] y hacer una sesión  
28 de trabajo para revisar este procedimiento y ver si podemos mejorar.

29 Yo digo con todos porque son técnicos y pero bienvenido cualquier otro director que quiera  
30 sumarse para lograr un mejor producto, analizar lo discutible y hacer las modificaciones del  
31 caso. Eso sería don Marco.

32 **Director Presidente:** Y cuáles son los pasos a seguir? Tal vez doña Eloísa intervenga a  
33 partir de ahora.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Este instrumento de selección de proyectos a mí, siempre me  
2 ha parecido un documento muy teórico, donde...y ha habíamos hablado, Mariella ¿se  
3 acuerda que hace mucho tiempo, varios años hablamos de eso?, de la necesidad de este  
4 instrumento, de trabajarlo, eso fue de una tesis de una persona que trabajó aquí en el Banco  
5 según yo entendí, se tomó de ahí para efectos de presentar este instrumento de selección  
6 de proyectos, un tema que cuando uno se va a graduar que lo podés hacer, pero que  
7 todavía no toma en cuenta algunas variables que habría que pensarlas bien, por ejemplo  
8 para mí, pensar que [ininteligible] me da la pendiente, no, porque a veces tenemos  
9 terrenos planos y entonces hay que pensar diferente para efectos. Quizás partir el terreno  
10 en... habría que pensar en algunas maneras para poder hacer este reglamento más  
11 aceptado, más claro; aunque tiene muchas cosas muy bien, me parece a mí, también, que  
12 da mucha información siempre hay que revisarlo, para que dé una vez por todas ...y a la  
13 hora de revisarlo también, Walter, conversar con el sector privado, un poco de ese tema,  
14 porque estoy segura de que tendrán buenos aportes para poder mejorar este instrumento.  
15 Básicamente eso.

16 **Director Presidente:** ¿Sería entonces nada más? Don Walter y Mariela, ¿cuáles serían  
17 los pasos por seguir ahorita? ¿se manda el informe a ellos con todas las recomendaciones  
18 que dijeron los compañeros...?

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, lo que hay que decir es, bueno, hay que tomar la decisión que  
20 dice “continúe tal cual está presentado” o no, “mejor reconsidere algunos aspectos, por  
21 favor, para que mejore la puntuación, para que la propuesta sea una propuesta más integral,  
22 más robusta y lo vuelvan ellos a presentar. Eso es, pero para eso entonces habría que  
23 objetar eso ahorita, para que ellos reconsideren.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuánto nos llevará revisar el instrumento?, éste.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, me voy a poner aquí, a ver si don Marco me escucha. Don  
26 Marco, me hace una seña para ver si me escucha ahí, por favor, gracias. Vean, vamos a  
27 ver, ya efectivamente como señaló Walter, le he solicitado a Walter que coordine para que  
28 en un mes tengamos la revisión del Reglamento y lo podamos discutir, empezando por ahí,  
29 pero no podemos dejar de mencionar lo siguiente: lo primero, es que todos tenemos que  
30 entender cuál es la naturaleza del Reglamento y sus alcances. El reglamento está  
31 establece claramente que, para este nivel, se trata de una evaluación preliminar, una  
32 evaluación cualitativa y una evaluación que lo que pretende es decir si hay una objeción o  
33 no, para que continúe.

1 También el reglamento establece claramente de que lo que resuelva la Junta Directiva no  
2 establece ninguna situación jurídica ni a favor de un desarrollador o una entidad o un  
3 tercero, en general.

4 Eso digamos, tiene que quedar claro, para que no se interprete que la eventual aprobación  
5 o también la objeción en un proceso de este tipo implica que necesariamente el proyecto  
6 se va a aprobar o no se va a aprobar, esto tiene que estar sujeto a, digamos a la revisión  
7 integral. Precisamente por eso el reglamento, que de hecho fue aprobado en el acuerdo  
8 18, de la sesión 9, 2018, valora aspectos como ya presentó Mariella, sustitución del terreno,  
9 el tipo de cimentación, diferencias de nivel, pendiente del terreno, sistema de tratamiento  
10 de aguas servidas, obras externas, entre otras.

11 Esos elementos jamás podrían ser considerados como definitivos para decidir si aprobamos  
12 o no un proyecto. Ese no es el objetivo. El objetivo es ver si esto nos interesa. Ahora, ¿de  
13 dónde viene esto? Ya don Guillermo se refirió. Esto viene de un informe de la Contraloría  
14 General de la República, por lo que ellos llamaban obras atípicas.

15 **Director Alvarado Herrera:** No, nosotros la llamábamos obras atípicas.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** nosotros las llamábamos obras atípicas, la Contraloría se agarra de  
17 eso y emite su informe, sin embargo, como sucede con todos los informes de la Contraloría  
18 General de la República, la Contraloría nunca dice qué es lo que hay que hacer, la  
19 Contraloría dice “establezca un procedimiento, establezca normas, establezca controles”,  
20 éste es un ejemplo, el problema es irse al extremo, nos pasó con esto y así nos ha pasado  
21 con otras normas. Nos pasó con el procedimiento de desembolsos y más recientemente,  
22 también tuvimos una discusión con población objetivo. Entonces esto es producto de este  
23 Banco. No es producto de la Contraloría. Es una recomendación de la Contraloría. ¿Qué  
24 significa? Que podemos revisarla y es lo que vamos a hacer, vamos a chequearla. Para  
25 aquel momento las condiciones eran unas, de pronto cumplía con los objetivos, pero  
26 definitivamente han cambiado

27 **Director Alvarado Herrera:** En la práctica.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Cuál es mi criterio? Mi criterio es que una Junta Directiva para este  
29 nivel no debe estar metida en este proceso y esa va a ser mi recomendación. Una Junta  
30 para este nivel no debe estar metida en eso, no es acorde a las políticas y al Gobierno  
31 Corporativo, una Junta no debe definitivamente estar diciendo avancemos o no avancemos,  
32 es claro que todo proyecto [ininteligible] y riesgo del desarrollador y que para que se pueda  
33 emitir un criterio necesita valorar los aspectos técnicos, sociales, financieros, legales,  
34 administrativos, etc. entonces por lo menos lo que he evaluado hasta ahora es eso.

1 Distinto es, distinto es, establecer unos lineamientos generales de política pública, en  
2 relación hacia dónde queremos los proyectos, con qué características, con que valores o  
3 parámetros, para qué tipo de población objetivo, etc. Yo escuchaba ahora en la  
4 presentación y Mariella dijo, un poco tímida, porque así fue, “es que no tengo más  
5 información de la población objetivo”. Es que para este momento no tenemos que tener  
6 información de la población objetivo, entonces es muy difícil meterse a resolver algo cuando  
7 no se tiene toda la información.

8 Les adelanto que por ahí va a ir, sin detrimento de los aspectos técnicos que podamos  
9 rescatar como positivos de este reglamento. 2) el criterio técnico ya está dado, ya Mariella  
10 fue clara y dijo cuál era el criterio técnico, es el criterio técnico y ni la Administración, ni la  
11 Junta Directiva debería, digamos, en principio, dudar del criterio técnico y ese está dado,  
12 es decir, que cualquier otra decisión que se tome es para que se revise, para que se amplíe,  
13 pero eso no va a cambiar el criterio técnico, ¡Yo esperaría!, con base en lo que Mariella  
14 tiene establecido y ese es el criterio que ya dio el área técnica. Sobre el análisis integral,  
15 ya lo he mencionado en muchas ocasiones, cómo debe ser el análisis integral de crédito.  
16 Yo creo que para este y respondiendo la pregunta de don Marlon, para este momento, lo  
17 que toca es solicitarle a la entidad autorizada y por ende al desarrollador que hagan los  
18 análisis integrales completos y que en su momento se decidirá al respecto. Hoy es muy  
19 difícil decir sí, o decir no, las complejidades del proyecto son claras, desde el punto de vista  
20 de la condición del suelo, la ubicación, la población objetivo, las pendientes, el acceso al  
21 agua potable, la ubicación de los tanques, es decir todos esos elementos, lo que  
22 deberíamos entonces hacer es pedirle a la entidad autorizada que haga el análisis integral  
23 completo y que en su momento se valorará, como se valora éste y cualquier otro proyecto  
24 que entre al BANHVI. Y bueno, termino con los temas del AyA. Sí, a todos nos preocupa  
25 la situación del A y A, en esto en plantas de tratamiento esperamos que ahora con la  
26 presidencia ejecutiva podamos retomar una vez más las conversaciones como lo hemos  
27 hecho con los últimos 4 o 5 presidentes ejecutivos, ya conversé con don Marlon para que  
28 hagamos esa gestión formal y vayamos y nos sentemos por enésima vez con la presidencia  
29 ejecutiva del AyA.

30 Desde el punto de vista de control político y lo que le corresponde a esta Junta es una  
31 discusión que tenemos que tener, para ver qué vamos a hacer nosotros con estos temas,  
32 porque definitivamente no, y eso es criterio de la Administración, no podemos seguir  
33 cargándole al sistema financiero nacional de la vivienda, lo que no hacen otras instituciones  
34 o tomar la decisión de que si no hacemos eso no hay vivienda, entonces lo seguimos

1 haciendo, pero no volvemos a sacar el tema nunca más y esa es una decisión que hay que  
2 tomar, la Junta Directiva podría perfectamente darle la indicación y la instrucción a la  
3 entidad, de que inicie los análisis legales y correspondientes para actuar contra esta y  
4 cualquier otra institución, esa es otra decisión que deberíamos tomar, pero bueno, yo, como  
5 lo he dicho en otras ocasiones creo que hay que sentarse nuevamente con otras  
6 autoridades, hay que aprovechar el cambio y hacer un acercamiento, de manera que esos  
7 son mis comentarios, don Marlon. No sé si aclaré suficientemente la respuesta.

8 **Director Presidente:** Gracias. ¿Don Guillermo?

9 **Director Alvarado Herrera:** Oyendo a don Dagoberto, yo sí quisiera más bien proponer  
10 tres cositas: la primera, creo que aquí ya se había discutido antes, como lo dice doña Eloísa,  
11 es la revisión del instrumento, el instrumento hay que revisarlo, así que digamos como tal  
12 vez no lo hemos dejado por acuerdo, creo que es necesario hacerlo, don Marco señalaba  
13 algunos criterios de él, yo señalé otros; a mí me preocupa esto de la inversión que tiene  
14 que hacer el sistema para la disponibilidad de agua, porque si esperamos a la planificación  
15 e inversión del A y A, no habrán proyectos de vivienda social y como esta institución esa es  
16 su misión aun cuando comparto con don Dagoberto que esto es una acción que tiene que  
17 hacer otra institución del Estado, es ahí donde yo he comprendido que este sistema invierte  
18 en eso porque si no, no tendría proyectos de vivienda social.

19 El segundo tema es el castigo tan alto, yo que conocí esta propiedad, que se le da, si tiene  
20 algo de desnivel. Yo no soy ni ingeniero, ni arquitecto, no he construido ni la casa del perro,  
21 entonces le dejo este tema a quienes han construido, pero vean yo estuve ahí y si el  
22 desnivel de eso da un punto, con razón el de Tierra Blanca aquí se devolvió, aun cuando  
23 por supuesto conozco de Tierra Blanca y de sus necesidades. Así que, digamos esos dos  
24 aspectos me hacen ver que esto es un instrumento que hay que revisar, más ahora oyendo  
25 a la Dirección Técnica decir que ni aplica en condominios, cuando los últimos dos años hay  
26 muchísimas aprobaciones y en el GAM como ya lo hemos hablado aquí el tema de  
27 desarrollo vertical llegó para quedarse, aunque siempre vuelvo a señalar que a mí no me  
28 gusta por la clase de población con la que trabajamos.

29 El segundo tema, don Marlon, aparte de ver el...y yo quisiera igualmente como dijo, creo  
30 que fue nuestro subgerente de operaciones podríamos designar en el segundo acuerdo a  
31 los ingenieros Carazo y Ulibarri para que junto con la Administración hagan la revisión del  
32 instrumento. Digo los dos, porque sé que los dos han construido, así que me imagino que  
33 sabrán.

34 **Director presidente:** de acuerdo. ¿Mariana?

- 
- 1 **Director Alvarado Herrera:** No sé, si doña Mariana quiere.
- 2 **Director presidente:** dice que sí.
- 3 **Sra. Salas Rodríguez:** Hay mucha parte, sí, de topografía, pienso que sí es importante.
- 4 **Director Alvarado Herrera:** Entonces de segundo acuerdo, de una vez designémoslo para  
5 que efectivamente en un mes haya una revisión y podemos en ese acuerdo decir que  
6 designamos y le damos entonces a la Administración un mes para traer.
- 7 En lo tercero, vean, si este es un proyecto ya madurado, yo creo que efectivamente lo que  
8 deberíamos de decirle a la entidad es las consideraciones que aquí se han discutido en  
9 materia de los problemas que vemos y que ellos hagan un análisis integral, como decía don  
10 Dagoberto por algo muy sencillo, si este proyecto ya está madurado y seguro no entró en  
11 el transitorio, aun cuando yo debo decir que este es un proyecto don Dago que tiene aquí  
12 como seis años, bueno no aquí perdón, madurándose creo que hace como seis años, si  
13 mal no me recuerdo, no sé porque entró en el transitorio, ni ese es el tema de hoy, pero sí  
14 decirle entonces a la..., si a ustedes les resulta bien, decirle a la entidad las observaciones  
15 que tenemos, para que ellos hagan el estudio integral porque si ya está madurado, las  
16 observaciones nuestras las tienen que hacer en base a ese análisis, es decir, voy a dar el  
17 ejemplo, aunque vuelva a reiterar, yo no he construido ni la casa de un perro, si hay  
18 problemas de infiltración mejor vamos a planta de tratamiento, pero no lo tenemos que decir  
19 nosotros, para eso hay una entidad autorizada, pero le podemos decir la preocupación, más  
20 si la Dirección Técnica nos dice que en las visitas han visto que Verolís tiene problemas de  
21 infiltración, solo para dar un ejemplo.
- 22 Yo propondré esos tres acuerdos para ya salir de este tema si a los miembros de Junta les  
23 parece bien.
- 24 **Director Rojas Jiménez:** Sí, yo nada más quería referirme muy rápidamente a que ..., a lo  
25 que entiendo y a lo que se hablaba aquí, que el proyecto ya está a una instancia incluso  
26 casi que dice que tienen permisos de construcción
- 27 **Director Alvarado Herrera:** No, eso dijo Marco.
- 28 **Director Rojas Jiménez:** Eso lo dijo Marco y que eso entonces se valore porque también  
29 nosotros no podemos hacer que se ajuste si no cumple algo, porque también me preocupa  
30 si el proyecto está con permisos de construcción, con sistemas de drenajes y se va a  
31 recomendar una planta de tratamiento, hay que hacer una modificación a los planos y a  
32 todo otra vez y empezar casi, entonces hay que considerar todas esas cosas y que también  
33 se puedan hacer.

1 Ahora, si ya está suficientemente madurado, debe de existir información referente a lo que  
2 yo comentaba, que son los sistemas pluviales, si hay que hacer infraestructura externa al  
3 proyecto para conectar y demás, que eso también es importantísimo.

4 Porque el acceso al proyecto no podemos hacerlo afectando a los demás, más si hay  
5 incluso otras viviendas, no vamos a hacer el proyecto para que las que estén más abajo  
6 sea vean afectadas, entonces hay que ver todo eso si se está contemplando y como  
7 recomendación también, para los compañeros que van a estar revisando esta metodología,  
8 es importante porque aquí en el BANHVI, en lo que yo he estado aquí en la Junta y lo que  
9 he visto, el tema de accesos, el tema de infraestructura y valoración del impacto que tiene  
10 un proyecto de bien social o un proyecto de estos a lo existente, prácticamente no se hace,  
11 o sea, casi que no lo tienen, es algo importantísimo, incluso para valorar un terreno ver los  
12 accesos, eso es importante y es básico, ver también si ese proyecto aunque no hay un, por  
13 así decirlo, aunque no tengamos un diseño de las evacuaciones pluviales específico, se  
14 puede indicar donde, si este proyecto puede generar algún tipo de afectación a los sistemas  
15 pluviales del proyecto, por la cantidad de viviendas, por la cantidad de impermeabilización  
16 que se pueda desarrollar y demás, entonces sí es importante para valorar un terreno, tomar  
17 en cuenta esas recomendaciones dentro de un documento, entonces para que lo tengan  
18 ahí también, presente.

19 **Director Presidente:** Eso iba a decir, después de este discurso vamos a ....

20 **Director Alvarado Herrera:** No, nada más para aclarar, don Rodolfo, la idea es transmitirle  
21 todas las observaciones, nosotros no vamos a recomendar que se haga la planta.

22 **Director Rojas Jiménez:** Exacto.

23 **Director Alvarado Herrera:** Ese es un tema que lo tienen que valorar ellos, más sobre  
24 todo si el proyecto está madurado.

25 **Director Rojas Jiménez:** Pero, en la presentación la Administración sí recomendaba como  
26 que se hiciera eso.

27 **Director Alvarado Herrera:** No, nosotros vamos a emitir

28 **Director Rojas Jiménez:** como una recomendación técnica que es válida porque si los  
29 montos son similares y puede haber un poco más de beneficios se podría valorar, pero  
30 como bien lo decía, si nosotros no somos los que le vamos a decir "hagan esto, o lo otro".  
31 Se les da una recomendación de que valoren estas y estas y estas y que nos propongan.

32 **Director Alvarado Herrera:** Por eso en ese tercer acuerdo solo transmitirles las  
33 observaciones, a fin de que la entidad realice integralmente el análisis.

34 **Director Rojas Jiménez:** perfecto, okey.



1 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo lo que quería era aclarar una cosita rápido, con relación a  
2 este proyecto, porque no necesariamente va a ser igual en todos los proyectos, pero al  
3 tener un sistema sanitario ya, como parte del proyecto, donde ya se hace un diseño y ya se  
4 ha incorporado, aquí no es difícil incorporar una planta de tratamiento. Probablemente se  
5 verá afectado en algunas viviendas, o alguna cosa, pero básicamente, el sistema sanitario  
6 que es en lo que otros momentos hemos hablado, que se pida la exoneración, ante las  
7 entidades correspondientes para que no tengamos que pagar aquí doscientos y pico de  
8 millones, doscientos millones por un sistema que va a quedar ahí enterrado, si en este caso  
9 la entidad habla y dice que está de acuerdo pues entonces, en este caso es muy sencillo,  
10 aquí si no hubiera estado diseñado probablemente sería más complejo, pero...

11 **Director Presidente:** Bueno, bueno, sería entonces dar por recibido el informe y tomar los  
12 tres acuerdos.

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

14 **Director Presidente:** Don David, repasemos los acuerdos:

15 **Sr. López Pacheco:** Claro que sí, son 2 los acuerdos, don Guillermo los partió en tres.

16 **Director Alvarado Herrera:** Son tres.

17 **Sr. López Pacheco:** es que se le solicite a la Administración que con el concurso de los  
18 Directores Carazo, Ulibarri y Mariana, hagan una revisión de la normativa...

19 **Director Alvarado Herrera:** y el don Rodolfo.

20 **Sr. López Pacheco:** Ah... ¿también?

21 **Director Alvarado Herrera:** Y doña Lina, si quiere ver algo de legalidad.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, gracias. No, gracias.

23 **Director Alvarado Herrera:** Como me metiste ahí en auditoría, por eso...

24 **Sr. López Pacheco:** Que con el concurso de estos cuatro miembros de la Junta Directiva  
25 que procedan a hacer una revisión de la normativa de este procedimiento para la valoración  
26 de terrenos y que en un plazo de un mes presenten una recomendación a esta Junta  
27 Directiva. El otro es

28 **Director Alvarado Pacheco:** El tercero.

29 **Sr. López Pacheco:** El tercero sería, remitirle a la entidad autorizada, una vez visto el  
30 informe de la Administración, las consideraciones y observaciones que se han hecho en  
31 torno al tema para que puedan con esas observaciones hacer un análisis integral del tema.

32 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

8 \*\*\*\*\*

9

10 **5º. Solicitud de ampliación del plazo constructivo del proyecto Aurora de Luz**

11

12 **Director Presidente:** Muchas gracias. Vamos con el punto 5: solicitud del plazo  
13 constructivo del proyecto Aurora de Luz. (Oficio BANHVI-GG-OF-0121-2024)

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Señores, mañana les va a llegar una nota con todos los documentos  
15 adjuntos y ahorita por WhatsApp, se los voy a compartir.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, para estudiarlos.

17 **Director presidente:** Para que los lean.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, sí, de una vez.

19 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Procedo?

20 **Director Presidente:** Sí.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, el proyecto Aurora de Luz se ubica en Belén, Carrillo,  
22 Guanacaste, la empresa constructora es Da Vivienda Sociedad Anónima y la entidad  
23 autorizada Fundación Costa Rica - Canadá, es un proyecto S01, con ciento cuarenta y dos  
24 (142) soluciones habitacionales, el vencimiento del contrato es en abril del año 2025, con  
25 un financiamiento total a la fecha de cuatro mil, ciento treinta millones de colones y un  
26 avance constructivo del 70.40%.

27 El proyecto como les decía es Aurora de Luz y se ubica en Belén, Carrillo, Guanacaste,  
28 Fundación Costa Rica - Canadá es la entidad autorizada y Constructora Da Vivienda, la  
29 empresa. Esto es como un resumen de lo que acabo de decir, yo creo que prácticamente  
30 es lo que acabo de decir en un cuadro.

31 Como antecedentes, el proyecto fue aprobado mediante el acuerdo 1, de la sesión 95, del  
32 año 2021, del 23 de diciembre del 2021, el plazo original era de doce meses para la  
33 ejecución y conclusión de las obras constructivas, diez meses para la entrega y segregación  
34 de las fincas y formalización de las operaciones y tres meses para la entrega del estudio

1 técnico y financiero, mediante el acuerdo 8 de la sesión 50, del año 2023, del 23 de octubre,  
2 se aprobó una ampliación del plazo constructivo por un total de 65 días naturales a partir  
3 de la firma contractual. La entidad autorizada actualmente solicita una nueva ampliación  
4 del plazo, según las siguientes justificaciones: una afectación por mala calidad en el terreno  
5 y un plazo por afectación por lluvias. Estas afectaciones no generan ningún incremento en  
6 los costos del proyecto. Eso es como un dato importante.

7 La entidad autorizada Fundación Costa Rica – Canadá, solicitó mediante los Oficios FVR-  
8 GN-UT-0247-2023 y FVR-GN-UT-0282-2023, la ampliación de plazo para la ejecución de  
9 las obras de infraestructura y viviendas un plazo total de setenta y tres días naturales,  
10 posteriores a la firma de la entidad contractual, para ampliar el plazo constructivo y se  
11 mantendrían los mismos plazos para el resto de las actividades. Tendríamos entonces diez  
12 meses, que son los mismos diez meses de la aprobación original para la entrega,  
13 segregación de las fincas y formalización de las operaciones y tres meses para elaboración  
14 del cierre técnico y financiero de la entidad autorizada y los dos meses que tenemos  
15 nosotros en el BANHVI para ejecutar ese cierre.

16 La recomendación sería entonces, avalar la solicitud de ampliación de plazo por setenta y  
17 tres días, después de la firma del acta contractual para el plazo constructivo y como les  
18 decía, mencionar, eh, perdón, mantener todos los plazos, este, originales, eso sí,  
19 moviéndolos posteriormente a la finalización de este nuevo plazo constructivo, que serían  
20 los diez meses de entrega, segregación de las fincas y formalizaciones, tres meses para la  
21 entrega del cierre técnico y financiero y dos meses para la elaboración y entrega del cierre  
22 técnico del FOSUVI. Para lo anterior se requiere realizar una adenda de administración de  
23 recursos con los plazos recomendados en la presente solicitud.

24 **Directora Grillo Espinoza:** Mariella, tengo una duda.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señora.

26 **Directora Grillo Espinoza:** De lo que leí; esa sustitución, o más bien, según el estudio de  
27 suelos, ¿había que hacer una sustitución de cuarenta centímetros? al llegar a nivel de  
28 subrasante. Bueno, específicamente eso era, ¿en qué? ¿en calles o...?

29 **Sra. Salas Rodríguez:** En calles.

30 **Directora Grillo Espinoza:** Okey. Entonces, se le quitaron los cuarenta centímetros ¿y se  
31 excavó cuánto más?

32 **Sr. Serrano Chavarría:** Se llegó a los cuarenta y se suponía que iba a ser la superficie de  
33 base y con las condiciones climáticas del momento y todo se determinó que no era apto  
34 para apoyarse ya ahí para comenzar a hacer todo lo que eran las calles.

- 1 **Directora Grillo Espinoza:** ¿Y cuánto fue la sustitución? ¿De cuánto más bajaron?
- 2 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Estuvo variado, pero tenés ahí el dato exacto?
- 3 **Directora Grillo Espinoza:** Es que bueno, lo que me genera duda es que el estudio, me  
4 imagino que hicieron perforaciones, que no se detectara eso, por eso le digo, no sé qué tan  
5 variable sea, bueno, ya que es calle, si era un área larga, o, no sé... extensa, no hubiese  
6 una perforación por esa área que determinara una cabida de material malo. Eso es lo que  
7 me queda duda.
- 8 **Sra. Salas Rodríguez:** sí. En los estudios de suelos nuestros, son cada treinta metros, casi,  
9 en las perforaciones y generalmente se distribuyen en todo el proyecto, podría haber la  
10 posibilidad, yo creo que nosotros no hicimos como un traslape, hubiera sido interesante  
11 hacer ese ejercicio, no lo hicimos, como estaban originalmente las pruebas porque en  
12 algunos sí caían en donde estaban las calles, pero en otros sectores no, a ver si  
13 efectivamente ahí en ese punto, había o no una prueba.
- 14 **Directora Grillo Espinoza:** Es que antes de votarlo sí me gustaría tener como una muestra  
15 de que efectivamente por lo menos en esas áreas, que no sé cuánto es, la corporación dijo  
16 que no se detectó, ¿verdad?
- 17 **Sra. Salas Rodríguez:** Igual nosotros por eso, de todas formas, le dijimos a la empresa:  
18 “Sobre eso, no les vamos a reconocer costos, porque ese era un tema suyo de que, si las  
19 pruebas cumplieron o no cumplieron, se hicieron o no se hicieron, no se va a financiar”,  
20 pero sí entendemos que, dentro de la ruta crítica, esto vino a afectar el plan general del  
21 proyecto porque no pudieron continuar con la programación para colocar base y sub-base,  
22 por eso es la ampliación del plazo. Pero no así, no hay reconocimiento, digamos de  
23 recursos para financiamientos adicionales, toda esa sustitución mayor y todo ese  
24 movimiento que tuvieron que hacer de tierra adicional, nada de eso se está reconociendo.
- 25 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, comprendo que no se está reconociendo, pero sí, bueno...
- 26 **Director Alvarado Herrera:** Alargan el plazo.
- 27 **Directora Grillo Espinoza:** Ajá, alargan el plazo y ...
- 28 **Director Alvarado Herrera:** Sí, setenta y tres días
- 29 **Directora Grillo Espinoza:** Por lo menos, a mí sí me gustaría
- 30 **Sra. Salas Rodríguez:** Veinte días, son veinte días para esa parte, los otros son por...
- 31 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, sí, los otros son por concepto de lluvias, que está  
32 justificado, pero esta parte sí me gustaría, por lo menos, si se puede hacer lo que usted  
33 dice, verdad. Gracias.

- 1 **Director Alvarado Herrera:** Yo solo tenía una duda y es parecida a la que decía Mariana,  
2 precisamente porque se corre la fecha de obras y por supuesto esto tiene una relación de  
3 si había cobro o no de multas, ya lo hemos vivido en otros casos, pero mi duda era si esto  
4 pudo haber sido previsto, en forma previa, o no, porque siempre lo que hacemos es ver si  
5 esto es imputable al constructor o no es imputable, entonces directamente quisiera  
6 preguntar si ese análisis lo hizo la Dirección Técnica para señalar si efectivamente eso pudo  
7 haber sido previamente identificado o no se dio y ya no sería entonces imputable, sería  
8 imputable al constructor o no sería imputable, estaría por supuesto de acuerdo en la  
9 ampliación, no sé si me expliqué.
- 10 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señor, el análisis se hace y de acuerdo a los estudios que se  
11 tienen, verdad, el estudio decía que se había que hacer un corte a los cuarenta centímetros.
- 12 **Director Alvarado Herrera:** Okey
- 13 **Sra. Salas Rodríguez:** y efectivamente la empresa lo hizo de acuerdo a los estudios y  
14 cuando estaban haciendo ese corte determinaron que había que hacer más profundidad.
- 15 **Director Alvarado Herrera:** Okey
- 16 **Sra. Salas Rodríguez:** entonces sí, efectivamente, no es imputable a la empresa, puesto  
17 que nosotros estamos dando la recomendación.
- 18 **Director Alvarado Herrera:** Listo.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo lo que quería saber era si ese tiempo es imputable a  
20 ellos, porque hay una parte del tiempo.
- 21 **Sra. Salas Rodríguez:** Hay una parte que sí, ajá.
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso nos pueden....
- 23 **Sra. Salas Rodríguez:** De todo lo que ellos pidieron.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, eso nos puede significar incremento costos, ¿por qué? Por  
25 el ajuste de precios, porque si ellos se van, dirán, bueno esas obras las podemos empezar  
26 a partir de aquí, obras que estuvieran relacionadas con ese trabajo de ellas, entonces esas  
27 obras no deberían tener, no deberían reconocerse, me pregunto yo, si el ajuste de precios  
28 porque nosotros no tenemos ninguna responsabilidad sobre eso, sino más en la empresa  
29 que generó el problema.
- 30 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, cuando hay tiempo que no se le reconoce a la empresa,  
31 no se incluye dentro de la ampliación del plazo constructivo, no así hay que incluirlo dentro  
32 del contrato de administración de recursos, porque al final es tiempo que consumimos,  
33 existe, correcto, pero no se le reconocen reajustes, porque el reajuste es sólo sobre la etapa

- 
- 1 constructiva, más bien finalizando la etapa constructiva viene el cobro de multas por lo que  
2 queda pendiente y entonces si ellos están desarrollando obra ahí eso no se reajusta, jamás.
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** La obra que se realice sobre esa parte que ha sido un error de  
4 la empresa. Gracias.
- 5 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien.
- 6 **Director Presidente:** Entonces, para someterlo a votación.
- 7 **Directora Grillo Espinoza:** Entonces, yo no sé si se puede votar los setenta y tres y esperar  
8 a que Mariana nos traiga el estudio para ver si efectivamente los veinte días proceden, o  
9 no.
- 10 **Director Alvarado Herrera:** No, están ahí incluidos los veinte.
- 11 **Directora Grillo Espinoza:** Es que yo lo leí por separado.
- 12 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que son dos solicitudes.
- 13 **Directora Grillo Espinoza:** Ajá, los veinte son específicamente por la remoción del suelo  
14 malo.
- 15 **Sra. Salas Rodríguez:** Los cincuenta y tres son por los ...
- 16 **Director Alvarado Herrera:** No podríamos aprobarle los setenta y tres, porque están  
17 incluidos los veinte.
- 18 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Quieren rechazarlo?
- 19 **Director Alvarado Herrera:** No, no, no, nadie está hablando de rechazar nada, verdad,  
20 empecemos por ahí, doña Mariana está tratando de más técnicamente de ver el tema de  
21 los veinte días, eso es lo que estoy pensando, entonces, podemos, podemos valorarlo o, y  
22 traerlo el jueves o lo ponemos a votación, como dice don Marlon.
- 23 **Director Presidente:** Que nos traiga más información.
- 24 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, la matriz con las pruebas donde están puntuales y los  
25 diseños.
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Prefiero que se revise integralmente, Walter y se haga uno solo,  
27 porque si aprobamos cincuenta y tres, las adendas, es un desorden administrativo. Es mejor  
28 traerlo, ¿podes chequear eso de aquí a ...
- 29 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, sí, el jueves lo traemos, les traigo un mapa con...
- 30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y así vemos lo que quiere doña Mariana y listo.
- 31 **Director Presidente:** muy bien, muy bien. Se da por conocido nada más y el jueves se  
32 queda a la espera de...
- 33 **Director Alvarado Herrera:** Pero si constó en actas que la Administración hizo el análisis  
34 de si eran imputables o no, verdad y queda claro que no son imputables al constructor.

- 
- 1 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, porque, aunque haya una prueba puntual en la calle, esa  
2 prueba decía que había que cortar hasta cuarenta, verdad, eso sí, eso está claro.
- 3 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien.
- 4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo quería hacer esa aclaración primeramente porque podemos  
5 hacer el análisis integral y todo, sin embargo, aquí lo que estamos es aceptando de que  
6 hubo un imprevisto, a pesar de que, que se hicieron pruebas puntuales pero en una zona  
7 que como tal que hubo imprevisto, hubo que trabajar en eso, es una imprevisibilidad, que  
8 si bien es cierto no le estamos reconociendo costo, pero sí le estamos reconociendo tiempo.  
9 Esa fue la decisión de la Administración, en el informe técnico, podemos, igual, si ustedes  
10 gustan podemos hacer un análisis integral, donde está la distribución de la malla, de las  
11 pruebas y todo, pero les puedo asegurar que todo sí es positivo, igual va a ser, si un punto  
12 está aquí y otro punto está acá y la zona cedió aquí, hay una imprevisibilidad, que nosotros  
13 le estamos reconociendo el tiempo, no el costo, eso sí es ya a cuenta y riesgo del  
14 desarrollador.
- 15 **Director Presidente:** Muy bien.
- 16 **Director Alvarado Herrera:** Doña Mariana tiene la palabra.
- 17 **Directora Grillo Espinoza:** No, no, si es así, sí se podría votar, pero igual sí me gustaría  
18 hacer el ejercicio.
- 19 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien.
- 20 **Director Presidente:** Condicionado.
- 21 **Directora Grillo Espinoza:** No, porque Walter lo que está explicando es que  
22 independientemente del ejercicio, si da positivo o da negativo, o sea, es un imprevisto que  
23 efectivamente el material estaba malo, pero si por lo menos ya se traen los estudios, ya se  
24 hace constar que eso no fue culpa ni de la Administración, ni de la Junta. Verdad.  
25 Totalmente.
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** En resumidas, para el jueves. No, o sea..
- 27 **Director Alvarado Herrera:** No, no. Vamos a aprobarlo.
- 28 **Directora Grillo Espinoza:** Se puede votar hoy, con lo que dijo...
- 29 **Director Presidente:** Sí, pero perdón, no hemos [ininteligible]
- 30 **Director Rojas Jiménez:** Pero igual, que presenten el informe.
- 31 **Directora Grillo Espinoza:** Exacto es más que todo que presenten el informe para que  
32 quede nos quede respaldado.
- 33 **Director Alvarado Herrera:** ¿Don David ¿tomó nota ahí?
- 34 **Sr. López Pacheco:** sí señor.

- 
- 1 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.
- 2 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 4 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 5 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 6 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
- 8 **Director presidente:** Muchas gracias.
- 9 **Sra. Salas Rodríguez:** Muchas gracias, buenas noches.
- 10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Buenas noches, hasta luego.
- 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 **6° Informe trimestral del estado de situación de acuerdos de Junta Directiva, al 31 de**
- 16 **diciembre de 2023**
- 17
- 18 **Director Presidente:** Punto 6 Informe trimestral del estado de situación de acuerdos de
- 19 Junta Directiva, al 31 de diciembre de 2023. Oficio BANHVI-GG-OF-0117-2024.
- 20 [Se incorpora a la sesión la señora María de los Ángeles Solano Céspedes, Asesora de
- 21 Gerencia General]
- 22 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Arrancamos?; como ustedes recordarán tenemos como práctica de
- 23 seguimiento y también por acuerdo de Junta Directiva, valorar de manera trimestral el
- 24 estado de situación del nivel o grado de atención de los acuerdos de junta directiva.
- 25 Recuerdan que tenemos dos puntos de control, mensualmente les enviamos a ustedes un
- 26 reporte, un resumen mensual y trimestralmente presentamos un informe. Este corresponde
- 27 al cierre del año 2023, es decir a diciembre del 2023. Voy a empezar por poner un poquito
- 28 en contexto. Esto siempre lo repasamos. Ustedes recordarán que justamente en el año
- 29 2018 y 2019 la SUGEF realizó en el Banco un estudio de una de esas evaluaciones que
- 30 ellos llaman “Evaluación o supervisión basada en riesgo” y dio justamente con la necesidad
- 31 de establecer un plan de trabajo, que lo hemos llamado Plan SUGEF.
- 32 Recordarán que el pasado mes de diciembre, justamente presentamos el último informe de
- 33 seguimiento de esta situación, dado uno de los problemas que tenía la institución en materia



1 de cumplimiento de todo lo que tiene que ver con órganos de fiscalización de control  
2 internos y externos.

3 Por ese motivo en el año 2022 iniciamos un proceso de depuración de acuerdo de Junta  
4 Directiva en una base de datos que teníamos, donde había más o menos quinientos setenta  
5 (570) acuerdos que estaban en diferentes estados. Bueno, hemos ido trabajando sobre  
6 esa base, de manera que a la fecha quedan más o menos cuarenta (40) que siguen estando  
7 pendientes, pero bueno, ha habido un avance considerable.

8 Adicionalmente, implementamos y se creó la herramienta de seguimiento de todo lo que  
9 tiene que ver con la Junta Directiva, recomendaciones de órganos externos y más reciente,  
10 estamos, no sé si ya está o está en camino por incorporarse lo que tiene que ver con  
11 recomendaciones de Auditoría Interna. De manera que hemos llevado dos controles, uno,  
12 para lo que estaba antes de esta herramienta, que se llama SIESE y 2), lo que tenemos en  
13 adelante.

14 Una de las primeras acciones fue pues que nos vimos en la necesidad de establecer  
15 responsables del seguimiento de atención de los acuerdos, una revisión exhaustiva de todo  
16 lo que teníamos en la base de datos, se establecieron esquemas de trabajo con todas las  
17 dependencias responsables, además elaboramos una guía para la clasificación y manejo  
18 de acuerdos de Junta Directiva, con la finalidad de que se estandarizara en la medida de lo  
19 posible este proceso que antes pues, no estaba de ninguna manera bien regulado. Se  
20 establecieron unos lineamientos generales para la atención de recomendaciones de  
21 órganos de fiscalización y control, así como los acuerdos de Junta Directiva, hemos  
22 incorporado, a nivel de los procesos de evaluación de desempeño, este tema como un eje  
23 también importante, para ir reforzando el seguimiento y finalmente si ustedes lo recuerdan,  
24 en el plan estratégico fue aprobado a finales del 22 o inicios del 23, se estableció un eje de  
25 trabajo y un objetivo estratégico, que tiene que ver con el tema de cumplimiento, gestión de  
26 riesgos y otras cosas.

27 Bueno, este conjunto de acciones se ha mantenido durante todo este tiempo y por supuesto  
28 son acciones de carácter permanente. ¿Qué tenemos a la fecha? Tenemos al 31 de  
29 diciembre un 91% de admisión de todos los acuerdos emitidos por Junta Directiva y un 9%  
30 de los acuerdos que tienen cualquier otro estado, unos en proceso, otros incumplidos, etc.,  
31 pero bueno, siguen estando vigentes, como puede verse en este gráfico, el 91% de lo que  
32 se cataloga como cumplido, hay algunos que están en condición de creados, en proceso,  
33 algunos poquitos que tenemos que ver aquí en Junta Directiva, que se refiere a temas que  
34 tiene que resolver la Junta a solicitud de la Administración, unos poquitos por ahí que vamos

1 a sugerir derogarlos porque ya no tienen ninguna vigencia, como se hizo en el pasado con  
2 un grupo importante de acuerdos que de alguna manera se habían tomado pero que no  
3 generaban ningún valor y creo que hay uno o dos temas que todavía yo tengo que evaluar  
4 con el equipo de la Administración.

5 Entonces dividimos los acuerdos en dos líneas, la base antigua de los acuerdos, quizás  
6 aquí lo relevante es que todavía mantenemos veintiún (21) acuerdos en proceso, tenemos  
7 quince (15) que tienen que venir a la Junta Directiva, cuatro (4) que tenemos que, vamos a  
8 solicitar su derogación y uno (1) que tiene que chequear la Gerencia, más tres (3) que están  
9 en estado de unificado.

10 Aquí lo relevante es que ya estamos prontos a concluir ese doble control, ese doble  
11 seguimiento de lo que arrastrábamos históricamente en la Institución y, por otro lado,  
12 tenemos lo que está en el sistema ya formalizado, recordemos que en este sistema los  
13 acuerdos nacen ya en la herramienta que David lo, desde que la secretaría de la Junta  
14 Directiva lo genera, pues todo pasa por SIGESE, de manera que eso nos permite mucha  
15 mayor trazabilidad.

16 En resumen, tenemos esta situación, 25 en estado de creados, 96 en proceso, 6  
17 incumplidos, 15 para presentar a la Junta Directiva, 4 para derogar, 1 para la Gerencia y 3  
18 en unificado.

19 Aquí hay dos cosas que uno puede resaltar, como he señalado en otras ocasiones, somos  
20 una máquina de producir acuerdos de Junta Directiva y eso también es un tema que creo  
21 que de cierta manera se ha ido mejorando, pero a razón de mil acuerdos de Junta Directiva  
22 por año, eso nos dice que hay un proceso que podemos revisar.

23 Y dos, ya no es tan importante centrarse en el número grueso, en la cantidad de mil y resto  
24 de acuerdos, ahora nos queda un trabajo donde tenemos que profundizar sobre lo que nos  
25 queda en proceso, esencialmente aquí están los acuerdos más importantes; ahora dándole  
26 pensamiento al tema de la metodología, yo sé que hay un acuerdo pendiente, sobre ese  
27 tema hoy tomamos otro, después lo traemos y lo unificamos en un mes cuando lo traigamos.  
28 Y ahora cuando veamos las acciones que siguen vamos a concentrarnos quizás en esto.  
29 No es que lo que está incumplido no es importante, o lo que está para presentar. ¡Todo,  
30 todo es importante!, no obstante, la Administración ha venido chequeando en función del  
31 riesgo, en función del impacto, en función de la importancia de todos y cada uno de los  
32 acuerdos de Junta Directiva.

33 En general, estar actualmente en un orden de cumplimiento que supera el 80% de los  
34 acuerdos es positivo por los antecedentes, más no es suficiente porque claramente como

1 lo he dicho en otras ocasiones, al igual que sucede con las recomendaciones de Auditoría  
2 Interna, no deberíamos tener acuerdos incumplidos, no deberíamos tener muchos acuerdos  
3 en proceso por períodos que se extiendan mucho, pero bueno, en general digamos que el  
4 resultado es favorable, recordarles que lo de SIGESE viene desde el año 2021; en el 20  
5 cuando me incorporo al Banco justamente una de las mayores debilidades era no solo el  
6 esquema de seguimiento de control, era la falta de una herramienta que nos permitiera esto,  
7 bueno, ya creo que eso es un tema superado. ¿Podemos seguir Marielos? Bien, aquí lo  
8 que tenemos es una devolución para ver cuál es el comportamiento.

9 Casualmente uno de los temas que queremos ir incorporando poco a poco en todos los  
10 informes que veamos, porque aquí lo relevante es ver la tendencia, aquí agregar nada más  
11 qué ha sucedido en los últimos trimestres que hemos visto, incluso uno podría echar hacia  
12 atrás; yo le pedí a Marielos incluso que tratáramos de hacer el ejercicio de lo que teníamos  
13 cuando cerramos el año 2019, cómo arrancamos el 2020 y cómo estamos a la fecha, pero  
14 bueno, por razones obvias no era factible, no teníamos ni siquiera una herramienta confiable  
15 para hacerlo, aquí lo que interesa resaltar es que en relación al último trimestre que  
16 analizamos, ha incrementado en ciento setenta y cuatro (174) acuerdos de Junta Directiva,  
17 es decir, un 12% más. ¿Es eso bueno o malo? No es ni bueno, ni es malo, es simplemente  
18 el comportamiento como tal de los acuerdos.

19 En general lo relevante es que se mantengan en tendencia positiva y pongo ejemplos;  
20 vamos a ver, que los incumplidos bajen, que lo que está, por ejemplo, en revisión de  
21 Gerencia, que era un cúmulo muy importante por ahí que teníamos, se vayan moviendo de  
22 manera positiva, etc., entonces, esto nos muestra un poco la evolución de los últimos cuatro  
23 trimestres.

24 Un tema que discutimos en la sesión anterior no es definitivo, pero nos da una idea, digo  
25 que no es definitivo porque hasta que usted no termine de revisar uno a uno los acuerdos,  
26 no hay forma de verlo. Aquí lo importante quizás, es ver que al 31 de diciembre teníamos  
27 estos ciento seis acuerdos en SIGESE en estas clasificaciones de riesgo. Si ustedes ven,  
28 la gran mayoría están en temas de riesgo bajo. No significa eso que de pronto, del análisis  
29 podamos mover un acuerdo hacia una categoría de riesgo mayor, podría suceder, podría  
30 suceder. Lo que no va a suceder es que la gran mayoría pasen a riesgo medio o a riesgo  
31 alto. Esto digamos que es un tema positivo.

32 Si nos vamos a la base de datos antigua, al Excel que ya estamos prácticamente a cerrar  
33 donde están los cuarenta y un (41) acuerdos, tenemos una situación similar, donde la gran  
34 mayoría de los acuerdos están en categoría de riesgo bajo. ¿qué sigue? No que sigue, qué

1 es permanente, porque este es un trabajo que no se termina, evidentemente el análisis  
2 individualizado, también lo he señalado mucho en ocasiones anteriores, mismo trabajo que  
3 recomendaciones de Auditoría Interna para poder sacar conclusiones precisas y no  
4 generalizar; si uno se queda con que tengo quince (15) incumplidos, o que tengo cien (100)  
5 en proceso o tengo mil quinientos (1500) acuerdos podría llegar a conclusiones erróneas si  
6 no se sienta a hacer el análisis, por eso siempre me van a escuchar que siempre digo “No  
7 generalicemos, veamos los números”.

8 Bueno este análisis actualizado que lo ha hecho la Administración, hemos estado  
9 fortaleciendo toda la gestión, con todas y cada una de las dependencias del Banco, una a  
10 una, para revisar cuál es el estado de situación. ¿Tenemos identificadas en cuáles áreas  
11 hay más oportunidad de mejora? Sí, lo tenemos identificado y nos sentamos con cada jefe,  
12 revisamos la lista y trabajamos sobre eso, tenemos identificados cuáles son los acuerdos  
13 de más riesgo, de más importancia, más relevancia, más críticos, también. Ese resultado  
14 se obtiene trabajando una a una la categorización por riesgo e impacto (ya lo mencioné).  
15 Evidentemente hay una oportunidad importante en materia de programar algunos acuerdos,  
16 esencialmente aquellos acuerdos de más relevancia que por a) o por b) no tienen un plazo  
17 establecido, verdad, porque si no se nos quedan ahí en proceso y eso no está bien.  
18 Tenemos que invertir, por supuesto, en materia de seguimiento y esto es un trabajo de  
19 nunca, de nunca acabar. Al igual que lo he señalado en otros temas de control, no es  
20 factible entrarle a todo al mismo tiempo, pero sí es factible establecer las bases de trabajo  
21 para ir mejorando la cultura de seguimiento y la cultura de control del Banco. Esto que era  
22 un grandísimo problema de la Institución y lo voy a decir con claridad, está bastante  
23 resuelto. Está bastante bien manejado. ¿Falta? Sí. Falta mucho y posiblemente ustedes  
24 me pueden decir, Dagoberto, ahí está el acuerdo del 2017 que está pendiente, sí, puede  
25 ser, puede ser, pero no tenemos la fotografía que teníamos hace algunos años. Eso no  
26 significa, repito, que no se pueda hacer, sí se puede hacer.

27 David que maneja bien esto, sabe y es consciente de que entre todos hemos mejorado este  
28 trabajo para que hoy lo tengamos así y hemos ido en cascada, de más importancia, a menos  
29 importancia. Y bueno, ahora toca revisarlo. Ese es el reporte, si alguien tiene alguna  
30 consulta, podemos verla, si hay una consulta específica de un acuerdo puntual que alguien  
31 tenga en mente, nada más me dicen cuál es el acuerdo; Marielos toma nota, nos lo llevamos  
32 y lo trabajamos porque ahorita no tengo todo el detalle a mano ni el objetivo es hoy discutir  
33 un acuerdo u otro.

1 Ese no es el objetivo por lo menos de esta, de esta sesión, es que ustedes vean desde la  
2 visión del máximo órgano institucional si aquí hay un elemento de fondo estratégico global,  
3 que implique tomar medidas adicionales, algunas de las cuales ya ustedes conocen, porque  
4 las hemos visto aquí.

5 **Director Presidente:** Bien, antes de darle la palabra a don Marco, doña Eloísa y Mariana.  
6 Sí, bueno, se envió el informe para que ustedes lo revisaran y vieran de sus pendientes  
7 cuáles son los que tienen una cierta prioridad. Don Dagoberto, yo me supongo que algunos  
8 acuerdos son complicadísimos, son viejos y viendo el avance, se ha reducido bastante,  
9 igual siguen aumentando los acuerdos, pero yo veo que están dentro de un número  
10 manejable.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es razonable, todavía falta, soy consciente de que todavía falta, pero  
12 es una situación que yo puedo decir con tranquilidad que está controlada. No es suficiente  
13 nunca, porque nunca es suficiente.

14 **Director Presidente:** Don Marco

15 **Director Carazo Campos:** Gracias don Marlon, yo quisiera preguntarle a don Dagoberto y  
16 a don Gustavo si esa lista que trae don Dagoberto de acuerdos que están ya listos y más,  
17 si no me equivoco, se presentan refrendado por la Auditoría y si esta cantidad ya los revisó,  
18 ya están refrendados por ellos, todo ese análisis y ese estudio que nos da don Dagoberto.  
19 Gracias.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Marcos, no. Este informe puntual, no es, digamos, un tema que  
21 deba venir refrendado por la Auditoría. Quizás la confusión se genera en relación al informe  
22 trimestral que estábamos enviando a la SUGEF, el último fue con corte a noviembre, ese sí  
23 pasa por un proceso de revisión de la Auditoría, pero no así este don Marcos. Lo que no  
24 significa que la Auditoría no pueda revisarlo.

25 Me parece a mí que, como parte de los procesos ordinarios de Auditoría Interna, es un tema  
26 que podría estar sujeto a una evaluación de la Auditoría, en algún momento, de acuerdo  
27 con su plan de trabajo o de acuerdo con las necesidades de la Institución.

28 **Director Carazo Campos:** ¿Hasta qué fecha...?, le voy a preguntar a don Gustavo, ¿Hasta  
29 qué fecha tiene usted revisado el tema de acuerdos del año pasado, hasta qué trimestre o  
30 mes, y si pudiéramos hacer eso que está diciendo don Dagoberto, compañeros, de pedirle  
31 a la Auditoría que nos ayude con este análisis del 2023 con el tema de los acuerdos?

32 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, don Marcos vamos a ver, cuando se dio la revisión por parte de la  
33 Superintendencia años atrás, precisamente a raíz de las inconsistencias que se generaron,

1 se le encomendó por un acuerdo de la Junta Directiva de que todo el informe que se fuera  
2 contestando de manera trimestral, me parece que fuera refrendado por la Auditoría.

3 El año pasado yo hice una observación en una de las sesiones, no sé si se acuerda David,  
4 tal vez, pero sí hice la observación que eso no había vuelto a someterse a revisión por parte  
5 de la Auditoría Interna, luego vino, aparentemente, un oficio de que ya noviembre, digamos,  
6 se había dejado de remitir esa información, pero por lo menos la Auditoría no estaba, o no  
7 estuvo comunicada, me lo acaba de comunicar hace 30 segundos David, de que se había  
8 comunicado esa decisión, con relación a esto, sí, evidentemente nosotros hicimos un  
9 informe con relación al tema de algunas dudas razonables que tenemos de lo que es el  
10 SIGESE, verdad, que obviamente como sistema tiene ahí sus bemoles, sobre todo porque  
11 es un sistema muy nuevo, adicionalmente a eso, la Auditoría acaba de terminar, está ahí,  
12 en un proceso de cierre en relación al tema de acuerdos que de alguna forma algunos de  
13 esos temas debería estar enfocado acá en el informe que se hizo el año pasado, ya yo creo  
14 que estaba discutiéndose con don David y demás y debería estar siendo para que se  
15 agende y lo veamos aquí, en los próximos días, don Marcos. No sé si le aclaro.

16 **Director Carazo Campos:** Sí, sí, a mí lo que me interesa ver es si en eso que nos trae,  
17 viene ya el análisis.... ¿Se escucha? a mí me gustaría saber es si en ese análisis que nos  
18 trae usted don Gustavo, es un análisis de un trimestre, de todo el año, lo que usted ha  
19 refrendado, su departamento de Auditoría, del año 2023, como lo está presentando  
20 Dagoberto o tendríamos que pedirselo o cómo...

21 **Sr. Flores Oviedo:** Don Marcos, ahorita no me recuerdo el alcance, a qué corte, pero si  
22 fuese el caso y es necesario generar alguna ampliación, más bien antes de traerlo la  
23 hacemos si es una solicitud que usted me está haciendo, no hay ningún inconveniente.

24 **Director Carazo Campos:** Ojalá si podemos verlo a diciembre 2023, le agradecería un  
25 montón.

26 **Sr. Flores Oviedo:** De acuerdo, vamos a ver cómo está.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Dagoberto, estaba viendo que, en el informe, primero quiero  
28 decir que habiendo vivido yo la experiencia antes de que usted entrara aquí e hiciera todo  
29 este proceso de SIGESE, perdón, esto es como del cielo a la tierra, totalmente otra cosa:  
30 ya sabemos dónde estamos, cuáles son los acuerdos, el trabajo de Marielos me parece  
31 muy bueno, sinceramente, el seguimiento, ya sabe cómo está la cosa y obviamente se han  
32 reducido considerablemente todos los acuerdos pendientes. Esto no quiere decir que no  
33 tengamos algunos acuerdos, como está diciendo Dagoberto que tenemos que traer a  
34 revisar, pero mi pregunta está, creo que hay quince (15) acuerdos que tienen que venir a

1 Junta, ese venir a Junta ¿cuál es el objetivo? ¿cambiarlos? ¿eliminarlos? ¿derogarlos?  
2 Porque son antiguos.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pueden ser antiguos o pueden ser cualquiera de los anteriores, porque  
4 son diferentes estados, pueden ser para derogar, pueden ser para unificar, pueden ser para  
5 informar a la Junta, voy a poner un ejemplo, por ejemplo, un acuerdo de Junta Directiva que  
6 dice: "Valorar la solicitud de la Asociación X para que se le done un terreno propiedad del  
7 Banco para hacer un parque". Cosas de este tipo. El acuerdo se tomó así, claramente no  
8 se debió tomar así, pero bueno, se tomó así, no pasa nada, ahora tenemos que traerlo.  
9 Ese es un ejemplo, no sé, Marielos, si me podés recordar algún otro, pero en general, doña  
10 Eloísa, son cosas de esa naturaleza. Si hay que cambiar, por ejemplo, algo relacionado  
11 con un reglamento, que es resorte de la Junta, eso hay que traerlo. ¿Por qué no los hemos  
12 traído? Primero por capacidad y porque yo por lo menos soy de la idea de no delegarle  
13 hacia arriba a la Junta, cosas que se pueden resolver en la Administración y también me  
14 gusta traer las cosas bien estudiadas, todavía nos faltan y queda ese grupo importante, lo  
15 que sí le voy a garantizar es que los hemos ido estudiando uno por uno, al igual que las  
16 recomendaciones.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí se recordaba que habíamos hecho un grupo de, unos  
18 miembros de Junta habíamos trabajado cuando querían derogar.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Hemos unificado varios.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Hay que derogar, varios, hay 2 o 3 o 4.

21 **Sra. Solano Céspedes:** Sí, 4, el grupo era más, pero, como producto de las revisiones  
22 hemos ido sacando algunos que ya están, entonces se ha ido disminuyendo.

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

24 **Sra. Solano Céspedes:** Pero es eso, o sea, estamos en revisión y por eso no hemos  
25 presentado hasta que no estemos seguros de que realmente tengamos que venir acá.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** si porque son como 19 ó 20, es un porcentaje, a nivel de  
27 porcentaje como ya han bajado tanto, pues pega, pega duro para efectos de, si se resuelve  
28 eso, el porcentaje mejora muchísimo. Era eso, estaba yo con la duda, gracias.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vamos a hacer un "zoom" en los que están en proceso y uno o dos  
30 que tengo yo por ahí, esos que hay que unificar y esencialmente nos vamos a concentrar  
31 en los que están en proceso, que es lo más importante. Lo otro no es no es que no hay  
32 que hacerlo, hay que hacerlo, pero nos vamos a concentrar en el proceso, por un tema de  
33 hacer un Pareto, a donde más impacta.

1 **Director Alvarado Herrera:** No, yo igualmente quisiera señalarle a la Gerencia que me  
2 agrada no solo porque ya lo hemos visto en varios informes que el proceso de cumplimiento  
3 de acuerdos ha mejorado, comparado a lo que vivimos, que incluso llegó al Cuerpo  
4 Gerencial a salir de la Institución, pero me interesa más señalarle que los procesos que se  
5 están planificando para darle seguimiento son importantísimos, nada más para señalarle a  
6 la Junta Directiva, siempre señalé que en la Institución existía muy arraigado la cultura de  
7 incumplir y había que ponerle a este tema un cambio.

8 Me recuerdo que lo primero que hicimos fue en Junta Directiva pasada, ponerle nombre y  
9 apellido a quien tenía que ejecutar, porque todo iba a la Administración y ahí sí, empezamos  
10 a decir, “bueno, esto lo tiene que ejecutar FOSUVI y esto lo tiene que ejecutar FONAVI,  
11 esto lo tienen que ejecutar Financiero, etc. Para tratar entonces de identificar dentro de esa  
12 cultura de incumplimiento “quién” ¿cómo mediamos? Por supuesto ha habido un cambio y  
13 ya lo hemos visto en varios informes. Ahora el tema es como le damos seguimiento y de lo  
14 expuesto me alegra que tengan ese camino. Nada más gracias.

15 **Directora Grillo Espinoza:** Aprovechando pues este informe, (que está Marielos aquí) a  
16 me gustaría, porque esto desde el año pasado creo que a mí me quedó pendiente y ahorita  
17 Marcos me escribió por lo mismo, a nosotros nos dieron acceso al software, pero hay cosas  
18 que a mí no me quedan claras todavía, cómo saber si está en proceso, entonces me  
19 gustaría ver si me puede atender Marielos para tener bien claro lo del acuerdo y estar más  
20 empapados.

21 **Sra. Solano Céspedes:** Sí, claro que sí.

22 **Directora Grillo Espinoza:** Para Marcos también que está ahí en línea.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, muy bien. Listo. Voy a poner un ejemplo para que ustedes  
24 vean de lo que queda, nada más para cerrar, por ejemplo, “solicitud de información sobre  
25 proyectos con red telefónica pendiente”. Eso ya pasó a la historia. Eso ya ni sirve, ni  
26 genera, ni aplica. Ese es uno de los que vamos a traer para derogar. La Junta tuvo un  
27 acuerdo de presentar un plan para atender unas denuncias sobre problemas..

28 **Director Presidente:** ¿Y ese de qué era? Perdón.

29 **Sra. Solano Céspedes:** 2018.

30 **Director Presidente:** ¿2018?

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, para atender las denuncias del proyecto, don Sergio. Está bien,  
32 pero digamos, una Junta Directiva para ver si el área de las gradas estaba techada, o no  
33 estaba techada, digamos que eso no es un tema que merezca tanta desviación. Distinto  
34 es un proyecto crítico con problemas graves como los que ya hemos hablado. Que se



1 conocen y que tienen sus informes específicos y que es a los que tenemos que darles  
2 seguimiento.

3 Ahí es donde tenemos que concentrarnos y así hay un montón de acuerdos, nunca se me  
4 olvida uno que decía, también viejísimo y siempre lo uso de ejemplo, “que la Administración  
5 valore y presente a esta Junta Directiva una propuesta para la colocación de mosquiteros  
6 en los proyectos de vivienda indígena”. Se toman acuerdos de ese tipo.

7 Lamentablemente para ese momento la Administración no alzaba la mano y decía, mire,  
8 primero, éste no es un tema de la Junta y segundo, eso no es relevante. Bueno, ahí nos  
9 fuimos llenando. Voy a decirle algo curioso y extraño. Cuando la plana gerencial de este  
10 Banco, entre muchas cosas sale del Banco, motivado por incumplimientos de esta  
11 naturaleza, yo debo decir que ahí ni hubo plan, ni hubo seguimiento como debió darse de  
12 la Administración, pero bueno, eso es historia. Yo no sé cómo se tomó esa decisión, pero  
13 se tomó. Tal vez porque nadie se preocupó nunca por establecer una estrategia, nadie se  
14 preocupó por tener un sistema, nadie se preocupó por darle seguimiento, nadie se preocupó  
15 por establecer los responsables. ¡Eso sucedió! No es la foto que tenemos hoy.

16 Y como siempre digo, nunca es suficiente. Si queremos encontrarle pulgas a esto, por  
17 supuesto que podemos encontrar, es muy fácil, encontrar pulgas es muy sencillo, si  
18 queremos encontrarle pulgas al SIGESE, es bastante sencillo encontrarle pulgas, muy fácil  
19 es encontrarle pulgas, pero quién se sentó a diseñar la estrategia, quién trajo a esta Junta  
20 una propuesta para hacer una estrategia y dotar a la Administración de las herramientas,  
21 nadie lo hizo, hoy lo tenemos, claro que tiene pulgas, un montón, si yo me siento con David,  
22 fijo me saca 20 pulgas, pero ese no es el tema, el tema es que está la herramienta.

23 Ahora, démosle seguimiento, como dice don Guillermo, lo importante es el seguimiento, lo  
24 importante es la administración; es muy fácil señalar que hay problemas y todos hemos  
25 estado aquí en esta mesa y todos hemos discutido la problemática y todos hemos señalado  
26 y hemos visto informes, pero nadie presenta algo.

27 Entonces, si vamos a revisar el tema, lo vamos a revisar con la idea de mejorar, con la idea  
28 de hacer que esto funcione mejor, pero si lo vamos a revisar para encontrarle el pelo a la  
29 sopa, de una vez les digo que no se van a encontrar un pelo, se van a encontrar varios. Lo  
30 que no van a encontrar es un elefante nadando en la sopa. Y yo quisiera que eso a todos  
31 nos quede como propuesta y como misión institucional. Hagamos las cosas para mejorar,  
32 para avanzar, porque criticar desde afuera es bastante fácil. ¡Listo! Gracias.

33 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, gracias, don Marlon. Yo quisiera aprovechar este espacio y no  
34 referirme exactamente a si es o no es cierto el tema de lo que presenta la Administración

1 en ese informe que acaba de exponer don Dagoberto, sino más bien, parte de lo que hemos  
2 conversado y que yo creo que es importantísimo desde la perspectiva de la plana gerencial,  
3 sobre todo ser muy directos con la Junta Directiva, Dagoberto, porque conjuntamente, no  
4 una, sino en reiteradas ocasiones hemos analizado y nos ha preocupado eso que usted  
5 mencionaba, usted se quedó corto, hizo dos que los tiene ahí en la retina, pero uno de los  
6 temas que hemos acumulado a través del tiempo y Marielos que inicio en este proceso en  
7 algún momento, que tenía todas las intenciones pero al final no tuvo el apoyo, por llamarlo  
8 de alguna forma, pero hizo todo lo que fue posible en esa etapa, después ya recibió  
9 obviamente, como en la mayoría de las cosas aquí, o sea como un padrino, el patrocinador  
10 de algunos temas, es la necesidad de llegar a acuerdos que definitivamente tengan un  
11 valor, o una acción propia de obligatoriedad de la ejecución de las labores administrativas,  
12 ¿por qué? Porque desde un punto de vista de gobernanza, Dagoberto, lo hemos hablado,  
13 creo que, con Walter, hasta con don Guillermo, en algún momento ahí al lado y yo creo que  
14 es, digamos, de preocupación de la plana y por supuesto de refrendo de la Auditoría, el  
15 seguir o ir buscando en la manera de lo posible cómo filtrar, cómo perfilar una serie de  
16 acuerdos que en todo sentido no tienen ninguna relación.

17 ¿Por qué? Porque ya lo decía el señor gerente, porque el 50% de mucho de lo que  
18 teníamos ahí, ni siquiera eran acuerdos que tenían que tomarse porque eran temas propios  
19 de la Administración, nunca de la Alta Dirección. Yo creo que, y todavía estamos, todavía  
20 no estamos, todavía estamos largo de ir depurando eso y lo hemos conversado, entonces  
21 creo que es un buen momento para hacer la reflexión a la Junta sobre ese punto. Nada  
22 más.

23 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, es que no quisiera dejar estas generalizaciones así  
24 al aire. Yo nunca he visto un espíritu de la Junta Directiva de querer discutir en Junta temas  
25 que no tengan que ver normativamente con la decisión del órgano máximo, incluso porque  
26 quien agenda los temas es la Gerencia, como máxima autoridad administrativa y es quien  
27 la trae a conocimiento de Junta, algunos incluso hemos valorado y hemos pedido criterio  
28 de legalidad para no verlos, pero los criterios de legalidad nos señalan que por la normativa  
29 tienen que venir a junta. Entonces, por lo señalado por la Auditoría, yo quisiera  
30 absolutamente señalar aquí quien tiene que ver qué eleva a Junta es la Gerencia o la  
31 Administración. Si hay temas que vienen a Junta y no tienen que ser de conocimiento de  
32 la Administración, no tienen que venir aquí.

33 Si hay temas que deberían de cambiar la normativa, para que no vengan, más bien lo que  
34 tienen que ver es cómo desarrollan los cambios normativos, e incluso para eso está la

1 asesoría de la Auditoría General, que siempre he dicho que ese es el papel que debe  
2 cumplir; entonces hagan las modificaciones. Pero no quisiera, menos como la grabación  
3 es el acta, que quede alguna tela de duda de que es la Junta Directiva la que impone los  
4 temas. Gracias.

5 [Se retira de la sesión la señora Solano Céspedes].

6 \*\*\*\*\*

7

8 **7° Informe sobre los resultados del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda**  
9 **para Familias de Ingresos Medios, al 31 de diciembre de 2023**

10

11 **Director Presidente:** Listo. Seguimos con el punto 7, Informe sobre los resultados del  
12 Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios, al 31  
13 de diciembre de 2023. Oficio BANHVI-GG-OF-0116-2024.

14 [Se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora de FONAVI]

15 **Sra. Hernández Brenes:** Vamos a ver el informe del resultado del programa de ingresos  
16 medios con corte a diciembre del 2023, a esa fecha se habían formalizado cuatro mil  
17 setecientos treinta y un casos (4.731) casos, para un total de créditos concedidos por un  
18 monto de ciento veinte un mil trescientos treinta y nueve millones y bonos otorgados por  
19 30.237 millones.

20 El crédito promedio de estas operaciones anda alrededor de 25.7 millones y hay variación  
21 entre las entidades, desde 19,3 millones en el caso de grupo hasta niveles de 34,5 millones  
22 en el caso del Banco de Costa Rica y el bono promedio pues a niveles entre 5, 5.9, 6,7  
23 millones. De estas operaciones la mayor parte han sido formalizadas por el sector  
24 mutualista, el 68,7% y el 29,4 por parte del sector de Bancos, básicamente el Banco de  
25 Costa Rica es el que tiene una participación más significativa y las entidades que a  
26 diciembre se mantenían formalizando operaciones dentro de este programa corresponden  
27 básicamente a tres que son: Grupo Mutual, Banco de Costa Rica y Banco Nacional.  
28 Durante el período 2023 principalmente han sido Grupo Mutual y Banco de Costa Rica  
29 quienes han mantenido la ejecución de la mayor parte de las operaciones de este programa.  
30 Aquí se ve la evolución de la formalización de casos a lo largo de todo el período desde  
31 que inicia en setiembre del 2019 hasta diciembre del 2023, que como ya sabemos tuvo su  
32 etapa de crecimiento entre 19 y 20 y una vez que se agotaron los recursos de financiamiento  
33 pues empezó a decaer y se mantiene en niveles pues relativamente bajos desde todo el

1 período 2022 y todo el 2023 en función de que las entidades están trabajando básicamente  
2 con los recursos de financiamiento que ellas mismas pueden aportar para esos efectos.

3 En cuanto a las características de las operaciones que se están formalizando en el  
4 programa, la distribución por plan de inversión refleja un 41,3% en compra de lote y  
5 construcción, es el principal de los planes que se identifican en este programa, seguido por  
6 un 35,7 en lo que es compra de casa.

7 La distribución de casos por provincia, señala, como hemos visto a lo largo de los informes  
8 trimestrales que se presentan, que la concentración es bastante significativa en las  
9 provincias de Alajuela, San José y Cartago con un 75,1%; el resto de las provincias sí tienen  
10 una cantidad de casos bastante más baja; según el valor de la vivienda, también tenemos  
11 que el 50% de las viviendas financiadas tienen valores de hasta 30 millones o menos,  
12 mientras que sólo el 5,3% de las soluciones presentan valores por encima de los 60  
13 millones. Con respecto al perfil de los beneficiarios, vemos que sin bien se han formalizado  
14 casos en los seis estratos factibles, la concentración principal concentración se da en los  
15 estratos del 2 al 5, principalmente del 2 al 4 y en el 5 sí hay un 16,8 también.

16 En el resto de los estratos, 2, 3 y 4 las participaciones son superiores al 20% y predominan  
17 los núcleos familiares de 2 a 3 personas, con un 82.3% y el total de personas beneficiarias  
18 a este corte alcanza las 12.654 personas.

19 El número de casos formalizados según rango de edad de los deudores se observa en esta  
20 gráfica, vemos que principalmente se concentra en los rangos de 26 a 30 y de 31 a 35, de  
21 manera que deudores entre 18 y 35 años concentran el 70,5% de los casos formalizados y  
22 finalmente, con respecto a la morosidad de las operaciones formalizadas, en este caso  
23 solamente se toman hasta el 30 de setiembre, dado que las que están recién formalizadas  
24 a diciembre, difícilmente presentarán morosidad, entonces tomamos hasta el 30 de  
25 setiembre y tomando esas operaciones tenemos que solo un 1,2% de las operaciones tiene  
26 una morosidad superior a los 90 días, mientras que el 92,6% se mantiene completamente  
27 al día, de manera que es muy baja la morosidad, en este caso, a pesar de la población a la  
28 que se encuentra dirigida. Este es el informe; cualquier pregunta con mucho gusto.

29 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, gracias, doña Tricia, vamos por favor al gráfico en el  
30 tiempo. Ahí, vean, voy a hacer tres observaciones, que son importantes por la necesidad  
31 que tenemos de ir al programa de ingresos medios.

32 Y como decía doña Tricia, la mayor cantidad de esos 4 mil 700 se concentró en este periodo,  
33 ¿por qué se concentró en ese período?, porque efectivamente ahí lo que hicimos fue  
34 reconvertir la cartera nuestra en una mejor tasa de interés, se le pidió también a las

1 entidades que reconvertían a la cartera que ellos también tenían que aportar en una baja  
2 del corto de intermediación de ellos y llegamos a una tasa de tasa básica pasiva de +2,20  
3 que provocó entonces que las familias efectivamente aprovecharan esa tasa de interés.  
4 Pero también se aprovechó o las familias aprovecharon, que como no tenían ahorro, el  
5 bono les permitía desarrollar lo que llamamos el bono prima, al no tener ahorro no podían  
6 dar la prima y por supuesto no podían tener acceso al bono, el hecho de que el sistema los  
7 beneficiara con un bono prima hacía efectivamente poder ingresar para aprovechar esa  
8 tasa de interés pero por supuesto también el bono bajaba el monto del crédito total y hacía  
9 que estas familias que estaban excluidas del proceso financiero normal, pudieran ingresar.  
10 Después prácticamente tres entidades, pero mayoritariamente dos: Grupo Mutual y Banco  
11 de Costa Rica dijeron, “yo voy a seguir con capital propio”, ya Banco de Costa Rica formaba  
12 parte de esto, pero con ingresos propios, aquí lo que no nos ha hecho llegar a digamos a  
13 los máximos, también que pudimos haber tenido porque el Banco de Costa Rica tiene los  
14 recursos y el Grupo Mutual también, fue que ya teníamos menos bonos, vinieron los  
15 recortes partir del 20 y como ustedes han visto en los informes de FOSUVI cayeron todos  
16 los programas que necesitaban ese bono prima, así que importante entonces aquí señalar  
17 que no solo tuvimos una reconversión de cartera que ayudó a las familias y que el bono  
18 hizo tener la prima para poder ir al crédito, a mejor tasa de interés, sino que tuvimos, o  
19 hemos tenido un periodo que aun conservando esas características hemos tenido menos  
20 bonos y ese es un tema que tenemos que recuperar y hablar si queremos ir a estimular  
21 como se hizo, no recuerdo con cuánto terminamos en el 21, pero pudo haber andado en 3  
22 mil algo, cierto. Cuando venga el proyecto que se discute en la Asamblea Legislativa vamos  
23 a tener acceso a recursos con mejor tasa de interés, aun cuando la gran interrogante es: si  
24 esas familias también ocuparán del bono prima, algunas me imagino que no lo ocuparán,  
25 pero por lo yo que he visto de este programa de ingresos medios, esas familias ocupan del  
26 bono prima, porque no tienen ahorros.

27 Voy ahora al siguiente gráfico: el de los estratos, ahora que entramos en ese debate, vean,  
28 esta es la realidad. Si ustedes se ponen a ver, el programa mayoritariamente va del estrato  
29 2 al estrato 5, el estrato 6 por las condiciones de los 10 años y por el monto bajo de bono  
30 prima, la verdad pierde atractivo y de ahí que solo un 6% de todo el programa es del estrato  
31 6, pero si ustedes lo ven, el programa va del estrato 2 al 6, sumaba, ¿cuánto en total esos  
32 4 estratos?

33 **Sra. Hernández Brenes:** 92,5%

1 **Director Alvarado Herrera:** El 92,5%, ¿qué quiere decir eso? Eso es lo que hablamos la  
2 otra vez, que yo lo vuelvo a mencionar para que esté claro en el debate de los números  
3 técnicos, no de lo que pensamos, las entidades autorizadas del sistema cuando  
4 implementábamos esto, porque incluso los mal pensados pensaron que este era un  
5 programa dirigido a beneficiar a las mutuales, tengo que hablarlo así, porque así fue, así  
6 que fuimos a trabajar para que los Bancos del Estado ingresaran con recursos propios,  
7 porque ellos no tiene otra cartera, ingresaron, por supuesto el Banco de Costa Rica sí  
8 apostó incluso en una campaña publicitaria, de ahí los resultados del Banco de Costa Rica;  
9 el Banco Nacional y el Banco Popular la verdad han estado en el programa, pero en un  
10 porcentaje muy bajo, pero lo que quiero hacer ver es que aún con el esfuerzo de la banca  
11 estatal, este programa no pudo ir a un estrato por debajo del estrato dos, ¿por qué no pudo  
12 ir a un estrato inferior? porque todas las entidades, inclusive la Banca de Estado, señalaron  
13 que su apetito de riesgo, por regulaciones SUGEF, no les permitía ir debajo del estrato 6.  
14 La ingeniera Ulibarri en una reunión con el Banco de Costa Rica insistió en ver la posibilidad  
15 y efectivamente hay un porcentaje de familias, pero vean que pequeño, tenían capacidad  
16 para ser aprobadas, el crédito; este es el grafico entonces nos hace ver que efectivamente  
17 ir en un programa de crédito a esta población objetivo, lastimosamente las entidades no le  
18 van a dar crédito a las familias del artículo 59.

19 A las que les van a dar a dar crédito es por encima del estrato 2 y aquí lo refleja, después  
20 de, este programa empezó a finales del 2019, ya estamos en el 24, 5 años y este es el  
21 reflejo de nuestra población objetivo.

22 No es entonces al final que esas familias puedan tener acceso al crédito, la verdad solo  
23 1,5%, 72 casos mostraron tener condiciones para ir a ese financiamiento, creo que están  
24 explicadas en el Banco de Costa Rica y el Grupo Mutual, bueno y lo último, si nos  
25 devolvemos, la tercera observación, mayoritariamente la oferta, porque si vieron era  
26 mayoritariamente en construcción, compra de lote y construcción y vivienda existente, la  
27 oferta de lote urbanizado o de casa por comprar, vivienda existente, estaba concentra en el  
28 GAM, Heredia, que fue la pregunta que nos hicimos, ¿por qué Heredia no responde?,  
29 precisamente por los costos y Heredia es un factor que debemos estudiar, bueno, por dicha  
30 nosotros no, los que dictan la política pública de vivienda, porque realmente hay un enorme  
31 impedimento en la oferta por el costo, sí lo pudimos desarrollar en Cartago, San José y  
32 Alajuela y en las provincias costeras, lamentablemente la oferta de lote urbanizado no es la  
33 misma y lo quiero señalar, ahora que yo espero que el proyecto presentado en la Asamblea  
34 Legislativa se apruebe pronto, ahora que entramos a ordinarias.

1 **Sra. Hernández Brenes:** Tiene dos partidos con observaciones que quieren devolverlo a  
2 Comisión.

3 **Director Alvarado Herrera:** Ya, esperemos pasar eso, pero si lo aprobamos, don Marlon,  
4 aquí hay elementos que considerar y tienen que ver en política pública, con la oferta de las  
5 zonas costeras o rurales, porque incluso si desagregamos la zona rural de San José y de  
6 Alajuela, puede ser que esté pasando lo mismo, pero no nos compliquemos y lo segundo  
7 es ¿qué va a pasar con Heredia para dar casas?, por eso cuando vimos el programa en  
8 San Rafael, el proyecto de Eco Potrerillos, era una necesidad desarrollarlo porque cuando  
9 la Administración vio si habían terrenos similares que pudiéramos ir a trasladar a esas  
10 familias, la respuesta fue sí, pero a mayor costo del que nos iba a tocar hacer esas casas.  
11 Así que quería hacer esas tres observaciones, es una lástima que este programa no lo  
12 pudiéramos tener bajo la actividad que tuvo al principio. Y si realmente sé que don  
13 Dagoberto y don Guillermo han trabajado con la, de pensiones como se llama, SUPEN y  
14 los programas de operadoras de pensiones para ver como traemos recursos, no obstante,  
15 eso no nos resuelve el no tener bonos para el bono prima, porque hasta que no me  
16 demuestren lo contrario, este sector de la población, para ir al proceso de crédito ocupa el  
17 bono prima. Gracias.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Un poquito de lo que estaba diciendo Guillermo, tengo algunas  
19 preguntas, precisamente este programa cuando se propuso originalmente, era de tres  
20 salarios para arriba, esa era la propuesta original, me consta y después se incorporó,  
21 cuando yo lo solicité, como está diciendo don Guillermo, incorporar del uno al tres, porque  
22 era lógico que de alguna manera y me da mucho gusto que el nivel dos realmente ha sido  
23 tan favorecido, qué lástima el sector de menor ingreso todavía no, pero bueno, habría que  
24 pensar en qué cosas, que podría hacerse, pero eso habría que verlo, ahora vemos que del  
25 dos en adelante ha sido un programa muy exitoso. Ahora, este, otras entidades, Guillermo,  
26 Guillermo y Guillermo, en el informe que usted presentó el otro día, el de subsidios,  
27 aparecían varias entidades que estaban prestando crédito bono, pero esas entidades que  
28 estaban dando crédito y había bono, ellos no estaban entrando dentro de este programa de  
29 clase media,

30 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, algunos sí.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** No las veo reflejadas en el informe,

32 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, sí, vamos a ver, era el tercer trimestre lo que estábamos viendo,  
33 eran los casos que habían formalizado operaciones el año anterior, con desembolsos del

1 año anterior que habíamos hecho nosotros directamente, estaba por ejemplo la Mutual, que  
2 yo recuerde, estaba Cooquite, Coopealianza,

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero esas no están trabajando con este programa,

4 **Sra. Hernández Brenes:** Son de programas regulares de financiación.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso es lo que me gustaría que revisáramos, pero que el  
6 programa regular debería ser la oportunidad de que las entidades puedan dar el bono prima,  
7 que para mí, igual que Guillermo, considero que fue fundamental y fue algo también que en  
8 algún momento la Junta propuso, porque ya sabemos que el tico no ahorra, gasta mucha  
9 plata en muchas cosas, tiene muchas deudas y una de las cosas, de las limitantes  
10 importantes que tiene es no tener la prima que te pide el 10 o el 20% de la prima, entonces  
11 poder tener la prima, que es lo que el bono le permite [ininteligible], me gustaría que lo  
12 analizáramos y lo viéramos y lo generalizáramos, porque el programa de clase media  
13 básicamente lo que hace es de que la gente tenga un crédito y el bono como todo el mundo,  
14 entonces creo que podríamos generalizarlo y que las entidades normales, no solo las 3 ó 4  
15 que están más fuertes, sino también ellas que dan crédito puedan ser parte de este  
16 programa y las familias pudieran usar el bono como prima.

17 **Director Alvarado Herrera:** Lo único es que va a tener este mismo comportamiento.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Perdón?

19 **Director Alvarado Herrera:** Va a tener este mismo comportamiento.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, sí, no importa, pero que más entidades estén, las entidades  
21 tienen recursos y tienen recursos de ...

22 **Director Alvarado Herrera:** Van a ser, con capacidad de crédito, van a ser de estratos por  
23 encima del dos.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, es lo mismo, yo estoy hablando de lo mismo, pero que estas  
25 familias, estas entidades que también están recibiendo recursos de FONAVI, que es lo que  
26 estábamos viendo, entidades que han pedido créditos de FONAVI, también los datos nos  
27 daban que también estaban dando bono crédito, pero no son estas, son otras.

28 Yo lo que digo es que tenemos que generalizar que el bono pueda servir de prima en  
29 cualquiera de los programas. Eso es lo que yo creo que tenemos que verlo, porque resulta  
30 que no se permite en esos ordinarios, no se permite.

31 **Director Alvarado Herrera:** Todos están contemplados.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Me explicó?

33 **Director Alvarado Herrera:** Sí, yo lo que quiero decirte es que el comportamiento es el  
34 mismo y por eso están contempladas,



1 **Directora Ulibarri Pernús:** No, ahí no están. En estos que están aquí no están porque no  
2 están esas entidades en la lista, entonces aquí faltan esos casos de bono crédito típico  
3 normal, que no los están sumando aquí porque no están dentro del programa de clase  
4 media que permite el bono como una prima y ese tipo de cosas.

5 **Director Alvarado Herrera:** No, los únicos que no han de estar son los créditos de FONAVI  
6 a las entidades para que ellas coloquen vivienda.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí pero que lo están dando con bono. Bueno, yo lo que entendí  
8 en esa presentación que hizo Guillermo, es que...

9 **Director Alvarado Herrera:** Esas no.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** es que las entidades interesadas estaban dando bono crédito

11 **Sra. Hernández Brenes:** Tal vez para aclarar, algunas de esas entidades, por ejemplo el  
12 BAC San José, que tenía ahí una cantidad importante de operaciones, en el BAC San José  
13 la mayor parte de esas operaciones no las dan con bono.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, obviamente, yo no estoy hablando de las que no dan  
15 con bono

16 **Sra. Hernández Brenes:** Pero otras sí. Por ejemplo, Coopealianza, Cooquite, son  
17 entidades que trabajan...

18 **Director Alvarado Herrera:** Pero van reflejadas ahí

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Que no están acá.

20 **Sra. Hernández Brenes:** y que trabajan mucho la combinación bono/credito, pero en esas  
21 entidades ya se da eso, ellas lo utilizan, porque el hecho del bono prima no está circunscrito  
22 solamente para el programa de ingresos medios, ellos pueden utilizar el bono ya para esos  
23 efectos,

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Primera noticia, porque eso de que el bono fuera bono prima  
25 fue una decisión de Junta, no es una decisión administrativa.

26 **Sra. Hernández Brenes:** claro, pero de ahí en adelante ya se generalizó,

27 **Directora Ulibarri Pernús:** No sé por qué se generalizó, pero habíamos aprobado  
28 únicamente para el programa de ingresos medios, pero me da mucho gusto y me gustaría  
29 entonces tener mejor información que eso, me gustaría verla con usted y con Tricia un  
30 poquito más, pero bueno, en todo caso no están en esta sumatoria.

31 **Sra. Hernández Brenes:** No.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Y creo que entonces deberían estar y debería generalizarse y  
33 todos esos casos no venir aquí a que se analice el expediente y que además el bono...

1 **Sra. Hernández Brenes:** Eso sí no, eso del expediente es un tratamiento diferente para el  
2 programa de ingresos medios.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso es lo que yo digo,

4 **Sra. Hernández Brenes:** La tasa de interés también,

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdone, yo lo que estoy diciendo, única y exclusivamente es  
6 que considero que las familias, en general, costarricenses, que están pidiendo un crédito y  
7 tienen derecho a un bono, deberían ser tratadas todas igual y deberíamos entonces meter  
8 todas dentro de esta misma modalidad, independientemente de la entidad y esa es una  
9 decisión importante y que las entidades no tengan que venir aquí a que les preparen  
10 expediente y puedan dar eso como bono prima, etc. Okey, es una posición mía, personal  
11 y que quiero que la Junta la vea si es que no hay acuerdo en ese sentido.

12 Obviamente no lo hay porque no lo hemos visto nunca, o sea, nunca lo hemos hablado, eso  
13 es lo que yo quería decir.

14 Lo otro es que cuando dice, a mí me parece dentro de las cosas importantes es publicitar  
15 un poco este programa que si bien es cierto bajó, todo lo que uno quiera, a mí me parece  
16 que la población no entiende que este programa lo tiene el Banco, el Banco tiene un  
17 programa de ingresos medios, la población general, porque muchos de los programas del  
18 Banco no los conoce la población; montones, o no los entienden, no los conocen, no es  
19 como cuando uno llega y dice, mira, el Banco tal tiene el plan tal, no, no, esas cosas no se  
20 conocen y nosotros deberíamos, aunque haya menos, pues que se sepa que ese programa  
21 existe, que es una opción para la clase media y ¿quiénes lo conocen? Pues las personas  
22 que son contactadas por desarrolladores, o gente que lo maneja, pero no es un programa  
23 que se conozca y aunque no haya recursos suficientes, yo tenía un estudio, igual que  
24 Guillermo que pasando esa ley, que no sé si va a pasar alguna vez, pero ojalá que si pase,  
25 podamos tener mayores recursos y que las entidades autorizadas se animen a combinar  
26 sus recursos con bono y que obviamente implementemos la cantidad de subsidios que va  
27 dirigido a este programa.

28 Es una de las cosas que tenemos que decidir y yo creo Dagoberto, que hay que decidirlo  
29 muy rápido, o sea qué cantidad de subsidio le vamos a dar a este programa, para decir,  
30 bueno, para la clase media tenemos tanto de subsidio y bueno, vámonos, tenemos que  
31 hacerlo rápido y ya estamos en el segundo mes y no hemos tomado esa decisión, siendo  
32 un programa tan importante, como es el programa para la clase media, que para mí, la clase  
33 media yo no sé cuál es, porque clase media ya no sé cuál es, porque las entidades

1 consideran que es la de tres salarios para arriba, pero realmente ese programa vale para  
2 dos salarios, como vemos y para bono. Lo otro que .... Espérate para ver...

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Es un tema que tenemos pendiente.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ese es un tema importantísimo, las familias de ingresos  
5 medios o como lo queremos llamar, clase media, p no sé. Tenemos que aterrizar rápido y  
6 decidir cuánto le vamos a dar y obviamente animar más a las entidades a que utilicen sus  
7 recursos y los combinen con subsidio, para que más familias puedan obtener estos recursos  
8 que me parece super importante.

9 Y después, lo otro que yo quería ver es el tema de vivienda vertical, recuerdan en la vivienda  
10 vertical, como se llama aquel programa, creo el VUIS, es un plan que me parece tan  
11 interesante, los pocos que he visto yo que se han propuesto de los programas que tenemos  
12 aquí, estos programas para los que no saben, es un tema de condominio que se pueden  
13 hacer hasta seis condominios en un lote que puede ser de 250 metros, de 200 metros,  
14 siempre y cuando se tengan todos los parques, todo lo que es la urbanización, esté  
15 disponible y lo podés hacer en cualquier lado, en cualquier lote y eso es un programa que  
16 yo creo que tiene la dificultad de los grandes condominios, para empezar y le da la  
17 posibilidad a la gente de vivir en esa modalidad y es un programa muy interesante.

18 Yo también quería que por favor nos trajeran este programa aquí, yo sé que la  
19 Administración tiene muchos programas en mente, pero yo sé que este es uno de ellos,  
20 verdad, teníamos el programa la RAMT, que es hacer propuestas de mejora, ya se había  
21 hecho algo, pero no lo hemos aterrizado, pero yo quisiera que éste quisiera que se trajera  
22 y yo recuerdo, Dagoberto, en algún momento que hablábamos, también de pensar en que  
23 a este programa y a otros como segunda planta y otros, le asignáramos cierta cantidad de  
24 recursos y bueno si en cierto momento del año, vamos a decir "aquí no han pagado nada,  
25 cambiemos esto"., cambiemos esto y al final que los constructores y desarrolladores  
26 entiendan que esto existe y que es una posibilidad para ellos y animarlos a meterse en este  
27 tipo de programas.

28 Desgraciadamente aquí se perdió el tema de que hubiera urbanizaciones, ustedes  
29 recuerdan en la época nuestra, yo era joven en aquellas épocas, todo eran urbanizaciones,  
30 todos construíamos nuestras casas, contratábamos un profesional y nos hacía la casa.

31 Hoy en día, nadie está vendiendo urbanizaciones de ingresos para familias de ingresos  
32 medios, o sea, todo el mundo está te hago la casa y te la vendo en tanto y nosotros pues  
33 hemos sido parte de esa promoción y eso lo ha sido la Banca en general, que te financio  
34 para que te comprés la casa hecha o un lote y construcción, pero lote, los podés encontrar

1 como dispersos en muchos lados, no encontrás un lugar que digas, mirá esa urbanización,  
2 que maravilla para mí, porque el lote lo puedo hacer, más un crédito, más un bono y sale y  
3 yo sí quisiera también que analizáramos el tema de nosotros para ver cómo nosotros  
4 podríamos promover un poco más que esta población pueda también acceder a lotes  
5 urbanizados adecuados, junto con el ente, con la posibilidad de darle un crédito para que  
6 tenga su vivienda, pero por el momento sí quisiera que analizáramos esos programas y  
7 animáramos más a las entidades autorizadas, con sus propios recursos y asignáramos  
8 más recursos de bono, obviamente. Gracias.

9 **Director Presidente:** Nada más ahí, de mi parte Dagoberto. No lo vi en las redes sociales.  
10 Podemos hacer una publicidad y mandar ese gráfico, no sé qué podemos.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, podemos verlo. Yo estoy casi seguro de que hemos sacado, pero  
12 no sé los datos al cierre de año, pero, tomo nota, don Marlon. Tomo nota y lo vemos.

13 David, perdón uso Teams, verdad. Esto que mencionó doña Eloísa es muy importante. En  
14 relación a la revisión de los programas, les cuento que desde inicios de año arrancamos un  
15 trabajo con los diferentes actores interesados del sistema y otros que no eran del sistema,  
16 pero que juegan un rol también importante para revisar los programas, a hoy llevamos dos  
17 sesiones, en la primera analizamos la modalidad del condominios de viviendas de interés  
18 social y el viernes pasado analizamos llave en mano; de este viernes que viene en ocho  
19 días vamos a revisar segunda planta y así vamos a ir revisando uno por uno.

20 La idea es que, con los aportes de estas personas, de estos actores, podamos verlo en  
21 Junta Directiva para corregir cosas que en el pasado no habíamos hecho, por ejemplo,  
22 socializar.

23 Entonces doña Eloísa en ese orden vamos, condominio ya lo hicimos, llave en mano fue el  
24 viernes, viene segunda planta, después vamos con ampliación y mejoras y vamos a ver  
25 vivienda urbana, inclusive sostenible, del cual sí hemos hecho promoción, hemos hecho  
26 eventos en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, hemos hecho esfuerzos con  
27 el Ministerio de Vivienda, tal vez lo que podemos hacer es venir y hacer una presentación  
28 aquí en la Junta para que todos estemos en la misma línea.

29 Lo segundo que quería aclarar es que si bien es cierto no hemos tomado un acuerdo de  
30 destinar más recursos a bono crédito, sí hemos hablado en muchas ocasiones que más o  
31 menos entre el 20 y 25% de los recursos hoy están siendo destinados a los programas de  
32 bono crédito, eso ya lo vimos, si queremos ampliarlo, podemos ampliarlo, es una decisión,  
33 la semana pasada lo hablamos, creo que quedó pendiente, vamos a verlo aquí para que  
34 entre todos generemos esos insumos.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita, yo lo que quisiera es que en esos análisis que  
2 se están haciendo del programa, porque a los dos me han invitado, pero a los dos no he  
3 podido ir –estaba fuera del país- y a la otra estaba ocupada y no podía participar, a mí me  
4 gustaría si los pudieran programar con cierto tiempo, que nos dieran las fechas para ajustar,  
5 para podernos acomodar, yo particularmente me encantaría, participar y me gustaría mucho  
6 tener el resultado de esos análisis antes de llegar a Junta.

7 [Se retira la señora Hernández Brenes]

8 \*\*\*\*\*

9

10 **Director Presidente:** el punto 8 es donde estamos. Toma mucho tiempo o lo dejamos para  
11 el jueves.

12 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, tal vez porque me parece que hay puntos ahí que van a ser de  
13 discusión por parte de la Junta, entonces creo que sí, bueno el 8, el 10; bueno, hacia arriba  
14 y el 11, el de José, también el mío. Tengo un punto ahí de correspondencia que había  
15 pedido. Los podemos entonces dejar para el jueves, esos dos puntos: lo privado para verlo  
16 y el 8 y 9 ...

17 Yo quisiera don Marlon, tal vez, si pudiéramos ver, porque tengo una cita médica; entonces  
18 quisiera abordarlo yo, por lo que ha significado eso. Eso no nos va a llevar, creo que tanto  
19 tiempo.

20 **Director Alvarado Herrera:** ¿Cuál es ese el informe?

21 **Directora Ulibarri Pernús.** ¿Cuál es el informe?

22 **Sr. Flores Oviedo:** El que usted pidió que se anexara.

23 **Director presidente:** Entonces veamos correspondencia.

24 **Directora Grillo Espinoza.** Mejor para el jueves.

25 **Sr. Flores Oviedo:** ¿Entonces el informe se va a ver el jueves?

26 **Director Alvarado Herrera:** El informe se va a ver el jueves entonces.

27 **Sr. Flores Oviedo:** Sí señor.

28 \*\*\*\*\*

29

30 **8° Correspondencia.**

31

32 **Sr. López Pacheco:** La primera nota es de la Constructora Leandro que le está enviando  
33 a la Sección de Proyectos del Grupo Mutual Alajuela de la Vivienda, con copia al Banco,  
34 información complementaria sobre la solicitud que presentó esa empresa para el

1 financiamiento de obras adicionales en el proyecto Caña Real, esta es la segunda nota en  
2 este tema. Si les parece igual que la anterior, se le traslada al señor sub-gerente de  
3 operaciones para que la considere.

4 La Gerencia General le está enviando a la Auditoría Interna, algunas observaciones sobre  
5 el traslado de documentos que hizo a esa Auditoría, relacionados con varios procesos  
6 judiciales y envía copia a la Junta Directiva para que esté enterada.

7 La Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del Ministerio de Vivienda y  
8 Asentamientos Humanos le está enviando a la Gerencia General y a los miembros de esta  
9 Junta Directiva, una consulta de la propuesta de glosario de términos relativos al sector  
10 vivienda, hábitat y territorio.

11 El auditor interno está solicitando vacaciones los días comprendidos entre los días 13 y 16  
12 de febrero próximos, que si están de acuerdo pues se le autorizan al señor auditor las  
13 vacaciones solicitadas.

14 La Auditoría Interna le está comunicando a la Gerencia General que acepta que la señora  
15 Rocío Brenes, del Departamento de Tecnología de Información, actúe como enlace para el  
16 suministro de información que requiere la Auditoría, esto sin detrimento de la potestad de  
17 esa Auditoría, para requerir información a cualquier otro funcionario.

18 El Comité de Tecnología de Información está enviando el resumen de los temas más  
19 relevantes que fueron tratados por ese órgano durante el segundo semestre del 2023, para  
20 información de esta Junta Directiva.

21 La Gerencia General le está autorizando a la Dirección FOSUVI, la corrección  
22 administrativa de unos errores materiales relacionados con el número de cédula de un  
23 beneficiario del Territorio Indígena de La Casona, de igual forma está autorizándole la  
24 Gerencia a la Dirección FOSUVI, la corrección administrativa de un error material en el  
25 otorgamiento del plazo adicional para el proyecto Amapolas.

26 El señor Luis Zelaya Cardoza y la Dirección Técnica del CONAPDIS, está reiterando la  
27 solicitud de información clara para gestionar un bono de vivienda, particularmente en cuanto  
28 al monto máximo para tramitarlo al amparo del artículo 59. Esta es la segunda nota, me  
29 quedó en blanco, pero lo borré, seguro, porque ya le había puesto la recomendación, sería  
30 igual que la anterior, reiterarle a la Sub-Gerencia de Operaciones que de forma inmediata  
31 le aclare al Sr. Zelaya la información que él está requiriendo, porque él tiene una confusión  
32 en cuanto al monto que puede buscar la casa, porque él es artículo 59, tiene discapacidad  
33 y la confusión es que le han dicho varios datos, que puede ser de 20 millones, que de 50,

1 que de 63 y en muchas cartas dice sin tope, entonces él lo que ocupa es información clara  
2 sobre el tema, si les parece.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo también quisiera tenerla.

4 **Sr. López Pacheco.** Finalmente, el Comité de Auditoría, está enviando a esta Junta  
5 Directiva el informe anual de labores de Auditoría Interna, correspondiente al período 2023,  
6 en este caso solamente se da por recibido dado que este tema ya fue conocido por la Junta  
7 Directiva en la semana anterior. Solamente.

8 **Señor Presidente:** ¿Algún comentario?

9 **Director Alvarado Herrera:** No, de forma, arriba, donde dice que la Constructora Leandro  
10 le envía a Grupo Mutual, se le traslada a la Sub-Gerencia para su información. Nada más.  
11 Porque no tiene que considerar nada, no es un asunto que nos corresponde y el otro es  
12 sobre el oficio de la Dirección de Vivienda, que va dirigido también a los miembros de la  
13 Junta Directiva y entonces, más bien, creo que deberíamos de solicitarle criterio a la  
14 Administración, para contestar la carta.

15 Yo comprendo que es un asunto meramente administrativo, pero no me gusta que las cartas  
16 dirigidas a la Junta no se contesten, así que nada más nos remitan la valoración para  
17 hacérsela llegar al MIVAH.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Nosotros tenemos, recibimos una copia de una  
19 comunicación de Donald Murillo, que la recibimos todos, que habla de un problema que  
20 tiene en el condominio Trojas; Trojas y Vistas de Guadalupe, con la convivencia entre  
21 condóminos, dice que él ha venido pidiéndole al Banco, apoyo para tratar de apoyar a la  
22 gente y a ver si logra convivir mejor y pagar las cuotas que tienen que pagar y no sé qué,  
23 la primer carta que él manda, o la carta que nos adjunta aquí es la que le mandan, es del  
24 31 de enero y él se las manda también el 31 de enero, o sea hace unos poquitos días, a  
25 nosotros nos la mandó no sé cuándo, sí y más que la, entonces el 2 de febrero nos la mandó  
26 y más que la preocupación por la carta, que por supuesto hay que contestarla, pero me  
27 imagino que la Gerencia lo estará contestando, nosotros solo estamos siendo copiados, lo  
28 que a mí me preocupa es que ese es un problema recurrente como hemos hablado aquí,  
29 hemos hablado muchas veces de que hasta en otro tipo de condominios la convivencia es  
30 muy difícil cuando la gente no está instrumentada, yo tengo un vecino que cree que los  
31 perro tengan que andar con correa en la calle, quiere decir que dentro del condominio  
32 tengan que andar con correa, entonces sé lo difícil que es la convivencia y bueno en este  
33 caso entiendo que lo que quiere es muy sencillo, quiere una carta del Departamento Legal  
34 diciéndole a la gente que tiene que pagar sus cuotas condominales y creen que lo pueden

1 resolver o tratar buscar una vía de resolución con algo bastante fácil, sin embargo ¿qué  
2 vamos a hacer nosotros? Creo que es una conversación que tenemos que tener, qué va a  
3 pasar cuando en condominios que nosotros construimos, la Junta de condóminos decide  
4 aumentar las cuotas y tenemos 30 personas que no pueden pagar el aumento además de  
5 los 10 que ya no querían pagar?, entonces la reflexión, aunque está en esto de la  
6 correspondencia, es porque creo que es algo que tenemos que conversar, yo me imagino  
7 que la Gerencia lo tendrá también presente y pensado, pero creo que nos plantea un  
8 problema que va más allá de Vistas de Guadalupe y de Trojas, que es el tema que él está  
9 tocando, pero que es un problema que tenemos que ver cómo le vamos a hacer frente y  
10 por supuesto también quiero saber si esto ya se pensó como se le va a apoyar, Dago.  
11 Gracias

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Le comento de una vez? Bueno, efectivamente recibimos ese correo.  
13 Tal vez don Donald no ha conversado con su socio, pero yo le respondí anteriormente. En  
14 todo caso vamos a responderle. Son tres cosas las que tenemos que hacer.

15 Primero, es efectivamente, como bien usted señala doña Lina, reflexionar sobre el modelo  
16 de construcción de proyectos de interés social en condominio, justamente por eso hice una  
17 sesión con bastantes actores en esta sala, incluida la empresa desarrolladora de don  
18 Donald, él envió a su representante y nos hicieron unas observaciones.

19 Don Marcos Carazo nos acompañó, eso es lo primero y eso será a mediano y largo plazo.  
20 En las acciones inmediatas también le respondí que iba a convocarlos a una reunión en  
21 conjunto con las entidades autorizadas, uno es Mutual Alajuela, el otro es Coopenae y el  
22 Ministerio de Vivienda para desarrollar en conjunto con el Ministerio, un modelo de  
23 acompañamiento que ya hemos aplicado en otros condominios, eso incluye las  
24 comunicaciones formales para apoyar las gestiones que don Donald está intentando,  
25 efectivamente y lo tercero, es darle respuesta formal a ese correo que recién recibimos. Sí,  
26 lo tengo en el radar y me voy a encargarme de esas acciones inmediatas, mientras tenemos  
27 aquí la discusión de fondo

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, que es lo que más me preocupa, es esa discusión  
29 de fondo.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Más allá de Trojas y más allá de...

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Claro, esos son unos buenos ejemplos que saltan a la  
32 vista y donde yo lo vi me hace pensar que esto va a ser repetitivo y que tenemos que tenerlo  
33 pensado y anticiparlo más.



1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Eso de aquí hacia atrás y para adelante, lo que recién vimos, el  
2 reglamento de modelo social, que es fundamental en este ...

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Con mucho gusto.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Este proyecto, Vistas de Guadalupe, cuando lo presentó la  
6 empresa, uno de los requisitos que se le dijo, es que tenía que llevar un programa de  
7 acompañamiento a las familias, para efectos de no solo de manejo del condominio, sino  
8 todas las relaciones humanas, la formación del condominio, las Juntas Directivas, etc., etc.  
9 Ellos presentaron un plan, no así qué maravilloso y ellos obviamente quedaron para que se  
10 les aprobaran, sino no se les aprobaba, ellos quedaron comprometidos a desarrollar ese  
11 plan, que era precisamente uno de los temas importantes era esa parte que hoy está  
12 argumentando Donald que la gente desconoce.

13 Ahora, ¿qué es lo que entendí yo en la carta también?, que es que resulta que hay gente  
14 que fue capacitada, y no son ellos, pero primero, tenían que ver la cantidad de gente que  
15 tenía que ir, lo cual nos hace ver la importancia de exigir la presencia de toda la familia a  
16 las capacitaciones y eso es lo relevante, y aparece en el reglamento de la variable social,  
17 porque si no van todos, porque si no se comprometen todos entonces hay unos cuantos  
18 que dicen que no participan y debió haberse preocupado de que participaran todas las  
19 familias o los padres de familia por lo menos, en esas capacitaciones, pero lo que entiendo  
20 yo también es que hay gente de esos que fueron capacitados que ya no son los que van a  
21 quedarse en el lugar y están siendo sustituidos y esos sustitutos no comprenden nada,  
22 porque no han sido capacitados, no han sido formados, o sea la empresa no les ha dado la  
23 capacitación y la formación que tiene que haberles dado para poder entender que en un  
24 condominio hay reglas de juego claras, entonces dicen: a mí nadie me quita la casa, el  
25 BANHVI no me quita la casa, porque suponen, pero suponen mal, porque ya sabemos que  
26 el BANHVI no les va a quitar nada, para empezar, es un tema legal y de compromiso que  
27 ellos tienen de pagar su cuota condominal y sino obviamente el administrador le aplicará la  
28 ley, que es llevarlos a remate.

29 Yo sí creo que, en ese caso, él debería darles la capacitación y la formación a estas  
30 personas; en Las Trojas no sé, en Las Trojas no se les obligó a hacer este trabajo, pero en  
31 este sí y para efectos de cómo resolverlo.

32 Ahora, yo creo que no hay ningún problema, o sea, el BANHVI no puede intervenir desde  
33 el punto de vista de intervenir si hay un remate o no, lo que podríamos hacer, no sé si es  
34 factible y Dagoberto nos los dirá, es que se les dé una charla legal, si fuera posible, de la

1 Asesoría Legal nuestra, para que decirles señores, la situación es esta, ustedes ya son  
2 unos propietarios, eso pasa y papapapa, que la gente entienda que si no paga, pero ese es  
3 un tema que se le debió haber dado desde un punto de vista legal a las familias, de la  
4 empresa. Las Trojas lo desconozco, no sé, Dagoberto, si hubo capacitación.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Supongo....

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque recuerden que el Ministerio de Vivienda, en teoría,  
7 entiendo yo y a veces las entidades también, daban capacitación en todos los condominios.  
8 Me acuerdo muy bien, Grupo Mutual dando capacitación; ahora, qué capacitación, cuál es  
9 el contenido, que la gente va, si no va, cuál es el compromiso, no lo sabemos, porque no  
10 sabemos hasta qué punto yo creo que se limitan a ir, dar la charla y el Ministerio de Vivienda  
11 también tiene toda una estructura y creo que es para condominios, precisamente.

12 Ahora, Dagoberto, yo creo que lo que estabas hablando de qué hacer, también yo creo que  
13 el tema es que nosotros, en este momento, teniendo nosotros ya la posibilidad de tener la  
14 variable social y dado el reglamento, nos corresponde a nosotros, no al Ministerio de  
15 Vivienda, desarrollar los planes o los programas de cómo se va a trabajar, para efectos de  
16 las capacitaciones y darles una guía a las entidades autorizadas de cómo hacerlo.

17 Eso lo tengo clarísimo, porque me preocupé mucho de que así fuera, que las entidades  
18 tienen, van a ser las responsables, obviamente el gestor social, tiene que desarrollar un  
19 plan de trabajo con estas familias, en esos proyectos, desde el desarrollador, porque el  
20 Banco no tiene que meterse a desarrollar a nadie, verdad.

21 Le corresponde precisamente a esta persona, generar un plan de trabajo con las reglas del  
22 juego, con las capacitaciones para que se logre que las familias realmente se comprometan  
23 y entiendan cuál es su rol, ya sea un residencial horizontal o ya sea un residencial vertical,  
24 entonces ahí deberíamos empezar a movernos, en la línea que nos corresponde, ya  
25 tenemos el reglamento aprobado, tenemos recursos, obviamente se aplicarán a los  
26 proyectos que vengan, el Banco va a tener que aplicar algunos recursos, para empezar a  
27 desarrollar esas herramientas que se requiere que las va a generalizar y las va a dar a sus  
28 entidades autorizadas para que funcione.

29 Así, muchas cosas que tenemos que hacer, pero no tenemos que ir al Ministerio a que nos  
30 digan cuál es el programa de capacitación; además recordemos que el Ministerio podría  
31 ser, les pedimos que nos manden unas herramientas, mientras tanto, y ellos no manejan  
32 herramientas para vivienda horizontal, solamente para condominios en este momento. Eso  
33 sería, gracias.

34 **Director Presidente:** Don Guillermo para cerrar.

1 **Director Alvarado Herrera:** Muy rápido, pero sí quisiera ahora que doña Lina tocó el tema  
2 me veo en la obligación de tocarlo. Yo recibí dos mensajes de wasap de familias de estos  
3 proyectos y los dos mensajes iniciaban señalándome si era cierto que a ellos se les podía  
4 quitar la casa y dentro de la conversación del chat les hacía ver que ellos a como habían  
5 reclamado un derecho por una vivienda, tenían obligaciones y en esas obligaciones está  
6 efectivamente si están en un condominio, ver el tema de las cuotas condominales.  
7 Las dos personas que me escribieron beneficiarios de estos proyectos me hicieron ver que  
8 como les podían quitar la casa si esta casa era dada por el Estado, a las dos personas les  
9 indiqué que efectivamente si cumplen las obligaciones nadie tiene por qué quitarles la casa,  
10 pero que si no cumplen las condiciones, se les puede quitar la casa, la pregunta que me  
11 hicieron es ¿quién me lo quita el BANHVI o quién? Les digo, por supuesto el BANHVI no,  
12 el BANHVI ya terminó su función, que era entregar la casa, bueno, creo que en algunos  
13 proyectos nos falta la formalización, le dije el Banco no tiene que ver ya en este tema, lo  
14 que si es cierto es que la administración sí ustedes no cumplen con su responsabilidad  
15 pueden efectivamente hacerlo.  
16 Las dos personas se volvieron a reiterar, por qué entonces me quitan una casa dada por el  
17 Estado y les digo, no, es que usted también se comprometió a tener una obligación por las  
18 condiciones del condominio.  
19 Todo esto lo relato, por supuesto vi el correo de don Donald, pero esto lo digo porque  
20 después me enteré que en ambos proyectos hubo efectivamente, doña Eloísa, acciones de  
21 la variable social, bajo el compromiso de las empresas, que habían tenido, tanto en Purrál  
22 como en Sarchí y déjeme decirle que también en eso participó el MIVAH, el personal que  
23 tiene el MIVAH y aquí entonces sabidos que se desarrolló eso incluso me comentaron que  
24 hay una carta firmada por cada beneficiario, donde saben efectivamente que tienen que  
25 tener una cuota condominal.  
26 Una de ellas me pasó un cuadro que decía tres alternativas: si había un guarda solo 8 hora  
27 de noche, si había un guarda la mitad al día y si había todo el día y la cuota andaba entre  
28 22 mil y 27 mil colones mensuales.  
29 Para que veamos los montos y no es que aumentaron después. No, la asamblea cuando  
30 se reunió y se desarrolló el proceso de la cuota quedaban establecidos los tres escenarios,  
31 incluso se escogió uno y el tema, entonces, no es ese, no es que la constructora y la entidad  
32 no hicieran el proceso, no es que hubo aumentos de la cuota, la cuota estaba establecida  
33 y está firmado.

1 El tema es que hay gente, hay un porcentaje, que no es la mayoría, porque la mayoría está  
2 pagando, que no quiere pagar, entonces no nos equivoquemos en el diagnóstico, aun  
3 cuando por supuesto ya lo he debatido aquí, no todos vienen procedentes de pagar alquiler,  
4 pero los que ingresan saben que tienen que tener ese compromiso, el asunto es que hay  
5 un porcentaje que no quiere pagar y ahí entonces voy a las tres cosas que yo quería  
6 sugerirle a la Junta cuando abordáramos este tema.

7 El primero, aun cuando tengamos la variable social, creo que nosotros tenemos que en el  
8 mecanismo, don Dago, vamos a tener que poner un mecanismo para que las familias  
9 firmen, si recibieron la primera charla de tal cosa o hicieron el trabajo en grupo , etc. firme,  
10 verdad?, porque incluso a una de ellas le hice ver que ellas habían participado en el proceso  
11 de capacitación, pero ahora dicen que ellas asistieron pero que no entendían, entonces  
12 vamos a tener primero que en la variable social, comprobar, no, comprobar no, sino hacer  
13 ver que cada instrumento vaya firmado y la que no participa es un problema de ellos porque  
14 aquí es adquirir una responsabilidad, yo aquí reclamé un derecho, tengo entonces que tener  
15 responsabilidades, eso es lo primero.

16 **Director Presidente:** Don Guillermo, ¿cuánto le falta? Creo que el tema va para largo  
17 porque yo estoy...

18 **Director Alvarado Herrera:** No, ya termino, solo estas dos cosas,

19 **Director Presidente:** No es que le estoy cortando, sino que me gustaría saber.

20 **Director Alvarado Herrera:** Voy muy rápido porque incluso este tema hay que resolverlo  
21 pronto, porque si esto no se combate, va a haber un montón de familias que van a decir,  
22 sí yo pago y esos no pagan, entonces yo no pago”.

23 La segunda don Marlon es muy sencillo, hay que mandarle una carta a la Junta Directiva  
24 condominal y a los administradores, señalando que efectivamente hay un compromiso de  
25 las familias de pagar la cuota y lo tercero, que, si esas obligaciones no se cumplen, no es  
26 el BANHVI quien le puede quitar la casa, quien la puede quitar es la administración del  
27 condominio, pero tenemos que actuar ya.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo sólo quiero hacer una pregunta: ¿Están en comodato los  
29 dos proyectos?

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, todos están urbanizados y listos están.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces el Banco es el propietario, todavía.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, el desarrollador es el propietario.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, siempre he escuchado al área legal que ya formalizados, ya  
2 nosotros no nos metemos, pero si no están formalizados, tenemos que hacer alguna  
3 intervención ahí, aunque sea informativa.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo le comenté a Gerardo que así iba a ser y Gerardo me escribió para  
5 consultar lo mismo.

6 **Director Rojas Jiménez:** Muy rápidamente yo nada más yo. ¿ya se aprobó la...?

7 **Director Presidente:** No todavía no.

8 **Director Rojas Jiménez:** Hay una capacitación del Instituto Bancario Latinoamericano, que  
9 es sobre responsabilidad penal de los socios, directores, administradores y representantes  
10 por los delitos cometidos a través de la actividad, que es para Juntas Directivas y quería  
11 saber si hay autorización para poder llevar este curso y si algunos de los compañeros.  
12 También ya les pasé la información por si la quieren llevar.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿cuánto cuesta?

14 **Sr. Flores Oviedo:** Cuesta, creo que son 85 mil colones y es el 20 de febrero de 9 de la  
15 mañana a 11:30.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nada más le pasan a David el detalle, quienes quieren y le decimos a  
17 la Dirección administrativa.

18 **Sr. Flores Oviedo:** no sé si son 85 dólares u 85 mil colones, pero sí es virtual.

19 **Director presidente:** Sometamos a votación los acuerdos:

20 **Director Alvarado Herrera:** Aprobados y en firme.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobados y en firme.

22 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobados y en firme.

23 **Director Presidente:** Aprobados y en firme.

24 **Director Rojas Jiménez:** Aprobados y en firme.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobados y en firme.

26 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toman los  
27 **Acuerdos N° 4, N° 5, N° 6, N° 7 y N° 8** que se anexan a esta acta]

28 **Director Presidente:** Se levanta la sesión. Gracias

29 \*\*\*\*\*

30

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

32 \*\*\*\*\*

33

34

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

5  
6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 09-2024**  
7 **DEL 05 DE FEBRERO DE 2024**  
8

9  
10 **ACUERDO N° 1:**

11 Instruir a la Gerencia General y a la Subgerencia de Operaciones para que, con el concurso  
12 de los Directores Carazo Campos, Ulibarri Pernús, Grillo Espinoza y Rojas Jiménez, y en  
13 línea con lo solicitado en el acuerdo N° 7, inciso B), de la sesión 11-2021, del 08 de febrero  
14 de 2021, revise las disposiciones del “*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables*  
15 *para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de*  
16 *infraestructura y viviendas (R-001-18)”*, así como los procesos asociados a su aplicación, y  
17 presente a esta Junta Directiva las propuestas de reforma que sean pertinentes, con el fin  
18 de hacerla más eficiente y acorde con los intereses y los objetivos del Sistema Financiero  
19 Nacional para la Vivienda.

20  
21 Para rendir a esta Junta Directiva el criterio y las recomendaciones correspondientes, se  
22 otorga un plazo de hasta el 07 de marzo de 2024.

23 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

24 \*\*\*\*\*

25  
26 **ACUERDO N° 2:**

27 **Considerando:**

28 **Primero:** Que al amparo de lo establecido en el “*Reglamento sobre tipologías de terrenos*  
29 *aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de*  
30 *obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)”*, y mediante el oficio BANHVI-GG-OF-0122-  
31 2024, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el oficio  
32 BANHVI-DF-OF-0092-2024 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del  
33 estudio efectuado al terreno en el que se pretende desarrollar el proyecto de vivienda

1 denominado Conjunto Residencial Loma Grande, ubicado en el distrito La Isabel del cantón  
2 de Turrialba, provincia de Cartago.

3

4 **Segundo:** Que según lo indicado por el Departamento Técnico en el informe BANHVI-DT-  
5 IN-0366-2023, el resultado de la última revisión del terreno, en estricto apego a la aplicación  
6 de la respectiva reglamentación, arroja, en resumen, los siguientes resultados y puntajes:

7

Criterio	Observaciones	Puntaje
Factor de sustitución de terreno y tipo de cimentación	En términos generales, el suelo tiene capacidad soportante aceptable. Se plantea la construcción de viviendas prefabricadas de baldosas y columnas con cimientos en pedestales de concreto con una sustitución de 20 cm con material granular debajo del pedestal	5
Factor de diferencia de nivel	De acuerdo con las curvas de nivel aportadas, el área que será objeto del desarrollo muestra diferencias de nivel de hasta 8,00 m	1
Factor de pendiente del terreno en verde	El promedio ponderado de la pendiente es del orden del 5,0 %	4
Factor del sistema de tratamiento de aguas servidas	No hay alcantarillado sanitario en la zona, se propone la utilización de tanques sépticos y zanjas de drenajes para disponer las aguas residuales. El nivel freático no se detectó a la profundidad máxima de exploración que fue de 4,05 m; la tasa de infiltración en el sector crítico fue de 20 min/cm.	1
Factor de obras externas para la dotación de agua potable	Según nota de la ASADA, cuenta con capacidad hídrica pero se requieren una serie de obras externas para emitir la carta de disponibilidad de agua potable. El desarrollador del proyecto indica que el costo para sufragar las obras externas será incluido dentro del financiamiento que será solicitado ante el BANHVI.	0
<b>Total</b>		<b>11</b>

8

9 **Cuarto:** Que de acuerdo con este resultado (11 puntos), el Departamento Técnico  
10 considera que "...desde el punto de vista de la técnica de ingeniería no se considera  
11 recomendable el financiamiento de dicho terreno, pues podría requerir de inversiones en  
12 recursos que probablemente excederán los parámetros usuales de mercado. Sin embargo,  
13 la normativa prevé que los casos donde la puntuación del terreno se encuentre entre los 11  
14 y 15 puntos, que sea la Junta Directiva del BANHVI a la que le corresponda decidir y emitir  
15 el criterio final dando el aval en caso de que considere que el terreno que se propone es  
16 aceptable para el eventual desarrollo de un proyecto con financiamiento de parte del SFNV.

1 Para ello, tomando no solo consideraciones de costos, sino que también, los aspectos de  
2 tipo social e interés de la política pública...”

3  
4 **Quinto:** Que con base en la información suministrada por la Administración y desde el punto  
5 de vista de la técnica de la ingeniería y el urbanismo, es claro que, tal y como señala el  
6 informe del Departamento Técnico, el desarrollo de un proyecto de vivienda en el terreno  
7 propuesto podría requerir una inversión de recursos que excedería los parámetros  
8 razonables del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y, por consiguiente, se estima  
9 oportuno girar instrucciones a la Administración para que comunique y discuta con la  
10 entidad autorizada los resultados de dicho estudio preliminar para que lleve a cabo un  
11 análisis integral, haciéndole ver, particularmente, los aspectos que con base en el análisis  
12 efectuado al informe técnico presentado a este Órgano Colegiado, pueden ser  
13 considerados para procurar una mejor puntuación del terreno.

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

16 **1)** Dar por conocido el informe adjunto al oficio BANHVI-DF-OF-0092-2024 de la Dirección  
17 FOSUVI, referido a los resultados del estudio efectuado al terreno en el que se pretende  
18 desarrollar el proyecto de vivienda denominado Conjunto Residencial Loma Grande,  
19 ubicado en el distrito La Isabel del cantón de Turrialba, provincia de Cartago.

20  
21 **2)** Sobre el particular, se instruye a la Subgerencia de Operaciones para que le comunique  
22 y discuta con la entidad autorizada los resultados de dicho estudio preliminar para que  
23 realice un análisis integral, haciéndole ver, particularmente, los siguientes aspectos:

24 a.- La oportunidad de valorar la eventual problemática que podrían generar las aguas  
25 pluviales de los inmuebles colindantes.

26 b.- Analizar la conveniencia de utilizar una PTAR, considerando para ello los resultados que  
27 arrojaron las pruebas de capacidad de infiltración realizadas en el terreno y según lo plantea  
28 el Departamento Técnico.

29 c.- Revisar la pretensión del desarrollador en cuanto que el BANHVI asuma el  
30 financiamiento de las obras externas de dotación de agua potable al proyecto, requeridas  
31 por el AyA.

32 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

33 \*\*\*\*\*

34



---

1 **ACUERDO N° 3:**

2 **Considerando:**

3 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-  
4 Canadá) ha solicitado la autorización de este Banco, para prorrogar el plazo de la fase  
5 constructiva del proyecto de vivienda Aurora de Luz, ubicado en el distrito Belén del cantón  
6 de Carrillo, provincia de Guanacaste, y aprobado mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 95-  
7 2021, del 23 de diciembre de 2021.

8

9 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-0091-2024, del 02 de febrero de 2024  
10 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0121-2024, de  
11 esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio técnico efectuado  
12 a la solicitud de la Fundación CR-Canadá, concluyendo que, con base en el análisis de los  
13 argumentos señalados por la entidad autorizada, recomienda prorrogar por 73 días  
14 naturales la fase constructiva, debido a retrasos que se han dado por condiciones climáticas  
15 y la mala calidad del terreno. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento  
16 Técnico.

17

18 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación de la  
19 Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe  
20 BANHVI-DF-OF-0091-2024 y sus anexos, valorando, además, según lo explicado por la  
21 Dirección FOSUVI, que en cuanto a la afectación por mala calidad de terreno, no genera  
22 incremento de costos en el proyecto y se tuvo que realizar una sustitución de suelo, ya que,  
23 al llegar al nivel requerido de subrasante indicado en los estudios técnicos previos, el  
24 material existente presentaba propiedades mecánicas inapropiadas, por lo que se realizó  
25 una sustitución de material granular de mejores propiedades y además se realizó la  
26 sustitución también en los rellenos de zanjas de los sistemas mecánicos.

27

28 **Por tanto, se acuerda:**

29 **1)** Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, una ampliación de  
30 73 días naturales al plazo constructivo del proyecto de vivienda Aurora de Luz, a partir de  
31 la fecha de la firma de la adenda contractual.

32

33 **2)** Todos los rubros establecidos posteriores al plazo constructivo deben reajustarse a este  
34 nuevo plazo. Dentro de estos rubros se encuentran:

1 a) Diez meses para la entrega, segregación de las fincas y formalización de las operaciones;  
2 a partir de vencimiento del punto 1 anterior.

3 b) Tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero por parte de la Entidad  
4 Autorizada, a partir del inciso a) anterior.

5 c) Dos meses para la elaboración y entrega del cierre técnico y financiero del proyecto por  
6 parte de la Dirección FOSUVI, a partir del inciso b) anterior.

7

8 **3)** Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos con el plazo  
9 adicional aprobado en este acuerdo.

10 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

11 \*\*\*\*\*

12

13 **ACUERDO N°4:**

14 Trasladar a la Subgerencia de Operaciones, para su información, el oficio CL-150-2024, del  
15 29 de enero de 2024, mediante el cual, el Ing. Gustavo Adolfo Leandro Brenes,  
16 representante de la Constructora Leandro, remite al Lic. Juan Diego Villalobos Ramírez,  
17 jefe de la Sección de Proyectos de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y  
18 Préstamo, documentación complementaria relacionada con la solicitud para el pago de  
19 obras adicionales en el proyecto habitacional Caña Real.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 \*\*\*\*\*

22

23 **ACUERDO N°5:**

24 Solicitar a la Gerencia General el criterio y las recomendaciones que estime pertinentes,  
25 sobre la propuesta de “Glosario de términos relativos al sector Vivienda, Hábitat y Territorio  
26 2024”, sometida a consulta por parte de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos  
27 del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

28 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

29 \*\*\*\*\*

30

31 **ACUERDO N°6:**

32 Autorizar al señor Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno de este Banco, para que, según  
33 lo solicitado en el memorando BANHVI-AI-ME-001-2024, del 29 de enero de 2024, disfrute  
34 de vacaciones los días hábiles comprendidos entre el 13 y 16 de febrero de 2024.

---

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 \*\*\*\*\*

3

4 **ACUERDO N°7:**

5 Instruir a Subgerencia de Operaciones para que de inmediato remita la información  
6 requerida por el señor Luis Zelaya Cardoze, mediante escrito del 01 de febrero de 2024, en  
7 relación con la reiteración de una solicitud para que se le asesore con el trámite para adquirir  
8 una casa con el Bono Familiar de Vivienda, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 \*\*\*\*\*

11

12 **ACUERDO N°8:**

13 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56 y 57 del Reglamento para el  
14 Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario la Vivienda, se autoriza el pago  
15 de inscripción a los miembros de esta Junta Directiva que así lo soliciten, para que, en el  
16 ámbito de las funciones propias de sus cargos, participen en el seminario “Responsabilidad  
17 Penal de los Socios, Directores, Administradores y Representantes Legales, por los delitos  
18 cometidos a través de la entidad”, organizado por el Instituto Bancario Latinoamericano  
19 (IBL), a celebrarse el 20 de febrero de 2024, de forma virtual, de 9:00 a.m. a 11:30 a.m.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 \*\*\*\*\*

22

23