

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 12-2024**

5 **DEL 15 DE FEBRERO DE 2024**

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

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

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

19
20 Ausentes con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; y Ericka Masís
21 Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

22 *****

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

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

- 27 1º. Informe de Liquidación Presupuestaria 2023. (Oficio BANHVI-SGF-OF-0009-2024)
- 28 2º. Análisis y discusión del Reglamento de financiamiento de vivienda bajo la modalidad
29 llave en mano.
- 30 3º. Criterio sobre el proyecto de ley "Adición de un Capítulo III al Título III y de un inciso
31 d) al artículo 46 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación
32 del BANHVI, Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986 y reforma del artículo 1 de la
33 Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, Ley N°
34 8683 de 19 de noviembre de 2008. Ley para la consolidación y el fortalecimiento del

1 Programa de Bono Colectivo”, Expediente Legislativo No. 23.178. (Oficio BANHVI-
2 GG-OF-0134-2024)

3 4°. Presentación sobre el estado de situación del convenio con la FODESAF y la
4 transferencia de recursos al FOSUVI.

5 5°. Criterio legal del Lic. Víctor Hugo Paniagua, sobre el recurso de Reposición o
6 Reconsideración presentado por AJIP INGENIERIA. LTDA., relacionado con el
7 rechazo del financiamiento del proyecto Banabat. (Documentos adjuntos)

8 *****

9

10 **1° Informe de Liquidación Presupuestaria 2023**

11

12 **Director Presidente:** Muchas Gracias. Iniciamos con el punto uno: Informe de Liquidación
13 Presupuestaria 2023. Oficio BANHVI-SGF-OF-0009-2024.

14 [Se incorporan a la sesión los licenciados José Pablo Durán Rodríguez, jefe del
15 Departamento Financiero – Contable, y Catherine Bustos Chacón, funcionaria de dicho
16 Departamento]

17 **Sr. Durán Rodríguez:** Gracias, muy buenas tardes. Este punto que se va a presentar es el
18 Informe de Liquidación Presupuestaria del año 2023. Este informe es complementario en
19 relación con los informes de cierre del proceso presupuestario 2023, complementario al que
20 vimos hace dos semanas del informe de evaluación y ejecución presupuestaria del segundo
21 semestre. Este informe se prepara con base en la que se establecen en las normas técnicas
22 de Presupuestos Públicos de la Contraloría, Norma 43-19 y presenta los siguientes cinco
23 puntos: Resultado de la ejecución de ingresos y egresos, que es similar a la información
24 presentada previamente, comentarios generales, pero desde el punto de vista de la
25 Liquidación y Desviaciones con respecto a las presupuestaciones planteadas, en un
26 informe de la congruencia de los datos de la Liquidación Presupuestaria con los datos de
27 los Estados Financieros, la información de los Estados Financieros e información
28 complementaria según gastos por clasificación económica y origen y aplicación de recursos
29 de liquidación. Toda esta información es básicamente la que establece la norma 43-19, la
30 cual igualmente establece que el plazo de presentación al día 16 de febrero debe incluir la
31 aprobación del Jerarca.

32 De manera resumida, el informe cómo se presenta, tenemos el resultado anual compuesto
33 de la Ejecución Real de Ingresos que se ejecutaron doscientos treinta y ocho mil doscientos
34 doce (238.212) de los doscientos treinta y ocho mil ochocientos cincuenta y cuatro

1 (238 854), con una diferencia de seiscientos cuarenta y dos millones (642.000.000) menos
2 de los ingresos presupuestados, y en egresos se ejecutaron doscientos dieciocho mil ciento
3 diecisiete (218.117) de los doscientos treinta y ocho mil ochocientos cincuenta y cuatro
4 (238.854), con una diferencia de veinte mil setecientos treinta y siete (20.737).

5 El resultado final de la ejecución arroja o determina un superávit de veinte mil noventa y
6 cinco millones (20.095.000.000) que se distribuye o se presenta de la siguiente manera:
7 Cuenta General presenta un superávit de cuatro mil doscientos treinta y seis millones
8 (4.236.000.000) y como se explica en el documento, originado fundamentalmente, como
9 recordarán, a inicios del año 2023 se incorporaron más de cuatro mil millones
10 (4.000.000.000) de recursos de vigencias anteriores como ingresos para financiar
11 erogaciones en bienes duraderos, transferencias y servicios principalmente asociadas al
12 proyecto OPTIMUS, de acuerdo con la estimación de avance del proyecto. Debido a
13 algunos ajustes en las fechas de salida del proyecto, algunas de estas erogaciones se han
14 pospuesto para el año 2024 y, por ende, no hubo necesidad de disponer de la mayor parte
15 de estos recursos, generando principalmente esta diferencia.

16 A nivel del FOSUVI, de los doscientos doce mil (212.000.000.000) millones de ingresos
17 reales y los doscientos seis mil millones (206.000.000.000) de ingresos reales, se genera
18 un superávit de seis mil tres millones (6.003.000.000). El año anterior, el superávit fue
19 alrededor de los seis mil quinientos millones (6.500.000.000) con una leve disminución, con
20 respecto a este periodo. Y al nivel del FONAVI, se genera un superávit específico de nueve
21 mil ochocientos cincuenta y seis (9.856), básicamente originado en el hecho de que por ser
22 FONAVI un fondo de intermediación financiera que se compone de cartera de créditos que
23 genera ingresos y captaciones que es una de las fuentes de financiamiento y que genera
24 gastos asociados dado que el financiamiento de la cartera de crédito en captaciones es una
25 tercera parte de las sumas financiadas.

26 El nivel de ingresos que genera FONAVI es sumamente alto, razón por la cual se explica
27 este superávit que está muy relacionado con el volumen de utilidades de la fuente de fondo.
28 Básicamente esta es la composición del superávit y, de acuerdo con su naturaleza, se
29 considera superávit específico. Conforme a la normativa de la Contraloría. Éste es un
30 detalle también incorporado en el documento de las diferentes partidas de ingresos, donde
31 la más relevantes claramente se refieren a los recursos provenientes del Ministerio de
32 Trabajo por ciento dieciséis mil (116.000), de los cuales no se recibieron los ya conocidos
33 diez mil millones asignados (10.000.000.000) asignados en la aprobación inicial del
34 presupuesto 2023, y el otro componente fundamental es el de superávit específico, que

1 corresponde a lo que eran los compromisos al cierre de diciembre de 2022 y que se
2 incorporaron en el presupuesto 2023 como las fuentes más relevante de ingresos del
3 periodo.

4 A nivel de egresos, de la misma manera, el principal componente tiene que ver con las
5 transferencias de capital asociadas a los recursos del FOSUVI, de los cuales de los
6 doscientos dieciséis mil setecientos cuarenta y nueve (216.749) que se estimaba, se iba a
7 desembolsar, desembolsaron doscientos un mil (201.000) estos quince mil doscientos trece
8 (15.213) de subejecución se relacionan en alguna medida con los diez mil millones
9 (10.000.000.000) que no fueron recibidos en el año 2023 de la asignación original y también
10 con algunos recursos que ingresaron hacia fin de año. Éste, como la partida más relevante
11 de egresos.

12 Se presentan algunas subejecuciones relevantes y explicadas también en el documento a
13 nivel de remuneraciones por la existencia de algunas plazas vacantes, servicios que
14 ordinariamente presentan niveles altos de subejecución asociado de manera importante a
15 dos efectos: 1) las erogaciones asociadas al proyecto OPTIMUS que se incorporan tanto
16 en servicios como en bienes duraderos, y también los recursos del proyecto de
17 modernización institucional alrededor de trescientos cincuenta millones (350.000.000) que
18 no fueron ejecutados en el presente año y se están reprogramando para el 2024.

19 Lo que corresponde a la relación entre el resultado de la liquidación presupuestaria y los
20 estados financieros que la normativa lo llama "Estado de Congruencia" que básicamente lo
21 que busca es comparar el resultado presupuestario con el resultado de los Estados
22 Financieros y establecer algún grado de congruencia que se explica en detalle en el
23 documento, básicamente la explicación más relevante es por las diferencias entre la base
24 de reconocimiento que se sigue, la base presupuestaria, principalmente una base de
25 efectivo con una base de devengados exclusivamente para los recursos del FOSUVI y la
26 base contable que si es 100% base devengado.

27 Esta sería la información resumida, digamos, del documento que como decía inicialmente
28 se prepara en estricto apego a los requerimientos que establece la normativa, incluso
29 periódicamente la semana anterior recibimos un recordatorio de la Contraloría todas las
30 entidades en el sentido de los requisitos y básicamente lo preparamos en el Departamento
31 Financiero - Contable, la compañera Catherine Bustos, del área de presupuesto y se
32 presenta a conocimiento y aprobación del jerarca para su remisión vía la plataforma del
33 Sistema de Información de Presupuestos Públicos de la Contraloría, a más tardar el día de

1 mañana. Y esta sería la propuesta de acuerdo, pero atendiendo cualquier duda consulta
2 que tengan al respecto.

3 **Director Presidente:** ¿Alguna pregunta o comentario? ¿Guillermo?

4 **Director Alvarado Herrera:** Nada más, Pablo. Para saber si se explica dentro del informe
5 a la Contraloría, que nos había aprobado un presupuesto en base a lo aprobado por la
6 Contraloría y esos diez mil millones (10.000.000.000) no llegan, que aun cuando no se
7 giraron los diez mil (10.000.000.000), ingresaron extraordinariamente diez mil millones
8 (10.000.000.000) de presupuesto extraordinario, debido a mayores ingresos de FODESAF,
9 que compensaban, digamos que la redistribución presupuestaria que teníamos inicialmente
10 en las entidades autorizadas en el caso de FOSUVI.

11 **Sr. Durán Rodríguez:** Originalmente a nivel de presupuesto, antes de que se nos hiciera
12 esa asignación, aquí el presupuesto total era de ciento seis mil millones (106.000.000.000).
13 ¿Sí?, como nosotros presentamos un presupuesto extraordinario aprobado por la Junta
14 Directiva ante la Contraloría, se ajustó. Este presupuesto total se compone del presupuesto
15 inicial, digamos que los ciento seis mil (106.000.000.000) más los diez mil doscientos
16 millones (10.200.000.000) creo adicionales que hacen los ciento dieciséis mil
17 (116.000.000.000); pero de los cuales se recibió por decirlo así el 100% de las asignaciones
18 FODESAF excepto, claramente los diez mil (10.000.000.000) millones adicionales.

19 **Director Alvarado Herrera:** Pero me recuerdo que cuando remitimos el presupuesto, si
20 mal no me acuerdo...

21 **Sr. Durán Rodríguez:** ¿El extraordinario?

22 **Director Alvarado Herrera:** No, el ordinario...

23 **Sr. Durán Rodríguez:** ¿El inicial?

24 **Director Alvarado Herrera:** También señalamos la redistribución en las entidades
25 financieras ¿Cierto, o no?

26 **Lic. Durán Rodríguez:** Si, señor. Claro que sí se presenta ese detalle

27 **Director Alvarado Herrera:** ¡Por eso! Entonces, la consulta va señalando si ¿no tuvimos
28 un desfase en materia de no invertir esos diez mil (10.000.000.00) millones que teníamos
29 de más, precisamente, porque no se asignaron a las entidades autorizadas?

30 **Lic. Durán Rodríguez:** Aquí, digamos, si lo vemos en términos de presupuesto, el
31 presupuesto de egresos que corresponde a la inicial, por decirlo así, de los doscientos seis
32 mil (206 000.000) millones, más los diez mil (10 000 000) millones adicionales se ejecutaron
33 doscientos un mil quinientos treinta u cinco (201.535) con una subejecución de quince mil

1 doscientos trece (15.213). Parte importante, el 65% de esa subejecución corresponde a los
2 diez mil (10.000) millones efectivos.

3 **Director Alvarado Herrera:** ¿Pero si se explica?

4 **Sr. Durán Rodríguez:** Con ese nivel de detalle, no; porque se los explican comentarios
5 generales. Así, específicamente que “la subejecución de los quince mil doscientos trece
6 (15.213) millones corresponde a...;

7 ‘con ese nivel de detalle no, porque esa información se va incorporando mensualmente en
8 cada informe de ejecución que ordinariamente se...

9 **Director Alvarado Herrera:** No, no, está bien. Lo preguntaba porque y para don Dagoberto
10 y don Guillermo. Diay, alguien agarra el dato y dice, “¿diay no ve, el Banco dejó de ejecutar
11 quince mil (15 000) millones de pesos?

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tal vez, Pablo, sería bueno aclarar que...

13 **Director Alvarado Herrera:** No sé si me estoy explicando

14 **Sr. Durán Rodríguez:** Si, señor. Claro

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esta bien. Quizás sea bueno ampliarlo, Pablo. Aunque mes a mes, se
16 haya ido haciendo referencia al resultado y a la ejecución, yo creo que es bueno, tal vez
17 ampliar dos cosas. Esto que señala don Guillermo y lo otro que hay que aclarar, es que los
18 diez mil doscientos ochenta y algo...

19 **Director Alvarado Herrera:** Entraron el 8 de diciembre.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** ... entraron en determinada fecha y los habías incorporado en un
21 extraordinario... ¿Verdad? Lo hicimos en noviembre, o por ahí...

22 **Sr. Durán Rodríguez:** Se recibió a finales de octubre ¿verdad, Catherine?

23 **Sra. Bustos Chacón:** Sí.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿No sería bueno dar esos detalles? Yo coincido con don Guillermo.

25 **Director Presidente:** Sí, es mejor.

26 **Director Alvarado Herrera:** Lo digo porque eso lo agarra Hacienda y dicen: “Vean, su
27 ejecutaron quince mil (15.000 000) millones”

28 **Sr. Durán Rodríguez:** De acuerdo, sí señor. Lo ajustamos entonces

29 **Director Presidente:** Sí, es mejor.

30 **Director presidente:** El 8 de diciembre también.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** 8 de diciembre.

32 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí, esa es la otra parte que decía hace un momento que, originaron
33 los diez mil (10.000 000) millones más ingresos que... más recursos que ingresan hacia el
34 fin de del período donde el proceso, digamos, de compromiso de los mismos no es...

- 1 **Director Presidente:** Tal vez ahí pongamos cuándo ingresaron, la fecha exacta.... ¡Creo
2 que es mejor!
- 3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo mismo pasa con bono colectivo...
- 4 **Director Alvarado Herrera:** Yo sé que se hizo... lo digo porque se hizo un enorme esfuerzo
5 para adjudicar todos los recursos. E incluso íbamos midiendo en esos últimos tres meses,
6 si nos venían los diez mil (10.000 000) millones, ¿A dónde iban a ir asignados? Así que
7 creo importante, Pablo, trabajar en esos dos temas.
- 8 **Sr. Durán Rodríguez:** De acuerdo, sí señor. Lo incorporamos.
- 9 **Director Alvarado Herrera:** Aun cuando no sea lo normal en el formato de la Contraloría,
10 pero para cuidarnos en salud.
- 11 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí, señor.
- 12 **Director Alvarado Herrera:** Lo otro, con respecto al superávit específico, por un trabajo
13 que hicimos con don Guillermo, el superávit específico creció y yo quería pedirle a la
14 Auditoría que volviéramos a ver el informe que teníamos de superávit, que venía con una
15 tendencia negativa y que habíamos llegado a cierto nivel porque lo que nos tenía
16 problemados era la baja ejecución de bonos comunitarios. ¿Verdad? Proyectos de bono
17 comunitario y nos causó todavía la duda de ese incremento.
- 18 Yo espero que sea por bonos comunitarios también, porque creo que solo tenemos un par
19 de proyectos con problemas; pero sería bueno ver si podemos programar. No sé para
20 cuándo estaba, o si estaba programado. Entonces, poder verlo, eso sería una solicitud a la
21 Auditoría para ver si... Gracias.
- 22 **Sr. González Zumbado:** Sí, don Guillermo, de hecho, precisamente esta semana estuve
23 hablando con Johanna sobre el tema de hacer la actualización y precisamente la idea era
24 ver si lo podemos hacer con corte al 31 de diciembre. Entonces, posiblemente, no sé si tal
25 vez el próximo mes ya esté listo...
- 26 **Director Alvarado Herrera:** Por favor, porque don Guillermo y yo, vimos un incremento
27 cuando venía en una tendencia negativa y espero que efectivamente sea por los bonos,
28 otra vez, por bonos comunitarios.
- 29 **Director Presidente:** Listo. ¿Cuál es el acuerdo, nada más para...?
- 30 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí señor.
- 31 **Director Presidente:** Antes de tomar el acuerdo, el Director Presidente, solicita a la
32 Directora Grillo Espinoza que se presente a la sesión.
- 33 **Directora Grillo Espinoza:** Mariana Grillo: presente.
- 34 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario? si no, para someterlo a votación.

1

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

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

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

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

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

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

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

9 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
10 Acuerdo N° 1 que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Durán
11 Rodríguez y Bustos Chacón]

12 *****

13

14 **2° Análisis y discusión del Reglamento de financiamiento de vivienda bajo la**
15 **modalidad llave en mano**

16

17 **Director Presidente:** Listo. Entonces comenzamos con la presentación del punto 2:
18 Análisis y discusión del Reglamento de financiamiento de vivienda bajo la modalidad llave
19 en mano. Lluvia de ideas para conocer el criterio, recomendaciones y aportes de los
20 miembros de la Junta Directiva.

21 [Se incorpora a la sesión el licenciado Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia
22 General]

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, muy bien. Buenas tardes nuevamente. Bueno, primero que
24 todo presentarles a Alejandro, que yo creo que de pronto algunos no lo conocen, Alejandro
25 Jiménez se incorporó recientemente con nosotros al Banco.

26 El objetivo de esta presentación, como ya lo hemos hablado en otras oportunidades,
27 tenemos la necesidad de discutir algunos temas que resulten ser relevantes o estratégicos
28 para el Banco y uno de los focos de atención ha sido el portafolio de productos y servicios,
29 ir haciendo de manera sistemática, una revisión de cada uno de los programas con el
30 objetivo de identificar mejoras, los que consideremos necesario, tratar de potenciarlos y por
31 supuesto no descuidar en ninguno de los casos los temas de mejora continua. El día de
32 hoy vamos a conversar un poco con la idea de conocer la visión de la Junta Directiva, del
33 Reglamento, o de la Normativa, más bien que hoy tenemos y que regula, lo que hasta la

1 fecha se llama el Programa de compra de grupos de viviendas existentes, viviendas nuevas,
2 aclara o el modelo de "Llave en mano".

3 Hay que tomar como antecedente que allá por el año 2013. En el año 2013, la Contraloría
4 General de la República emite en uno de tantos informes algunas observaciones
5 relacionadas con el tema de la gestión de proyectos, identifica un conjunto de problemas
6 en proyectos relevantes y uno de los apartados es lo que ellos llamaron para ese momento,
7 porque así lo identificábamos nosotros como "Llave en mano".

8 Ese informe pues, fue objetado en algunas disposiciones, en algunas se hicieron
9 aclaraciones, pero lamentablemente pasamos de un modelo donde teníamos poca
10 regulación a un modelo donde sobre-regulamos el programa y ahora vamos a ver los
11 efectos.

12 En esta imagen solamente quisimos poner algunas cosas que surgen cuando uno
13 realmente, sin criterio técnico, sin análisis, se va al extremo. Generamos un reglamento,
14 generamos un documento que dice documentación que debe contener el expediente
15 técnico, generamos una guía de requisito, generamos una guía para un registro fotográfico,
16 generamos un formulario que se llama "S- 05" y nos llenamos de un montón de información
17 operativa que de pronto uno diría, bueno, ese es el resultado de atender el informe de la
18 Contraloría, pero lo cierto es, como lo vamos a ver más adelante, son documentos que no
19 generan valor, que no generan valor y que además no atacan la problemática que la
20 Contraloría General de la República había señalado en su momento y ahora lo vamos a ir
21 desglosando poco a poco.

22 Cosas como éstas, por ejemplo, nos vamos al extremo donde decimos que esta normativa
23 es aplicable únicamente a proyectos Artículos 59, como si el Banco pudiera financiar
24 únicamente Artículo 59. Es decir, con esto y de entrada es claro que no se puede potenciar
25 ninguna otra cosa. Si en este momento nos llega una solicitud para financiar un proyecto
26 de clase media o de bono crédito, posiblemente a lo interno vamos a decir: no hay
27 normativa, no aplica, no se puede, no está regulado, etcétera.

28 Segundo, decimos que el programa es para soluciones habitacionales de al menos cinco
29 unidades, usted no puede denominar "Proyecto" a algo de cinco unidades habitacionales,
30 es decir ...

31 **Director Alvarado Herrera:** Incluso ya individual lo tenemos a 10.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo tenemos de 8 y hasta 15 ¡Exacto! Entonces, desde el inicio fuimos
33 totalmente restrictivos, lo cual, ahora como vamos a ver los números, cualquier

1 desarrollador o ente autorizada propone algo de seis para este momento y sencillamente
2 es inaplicable, por lo que vamos a ver más adelante.

3 **Director Presidente:** Don Dagoberto, perdón, es que para ubicarme, porque siempre he
4 visto la figura, pero entonces vamos a ver ¿Cómo es el asunto? Usted compra un
5 desarrollador, cualquier persona adquiere las casas, las hace y todo y nada más las
6 entrega.

7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Exacto, las construye, terminadas, concluidas y las postula ante el
8 Sistema.

9 **Director Carazo Campos:** Ha sido como Vistas del Golf

10 **Director Presidente:** Pero ¿Qué diferencia entre un proyecto normal?

11 **Directora Ulibarri Pernús:** El Banco no está financiando nada de primera entrada, esto es
12 un financiamiento Esto es una compra por parte de las familias, el Banco no compra.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** El Banco financia la adquisición a una familia cualquiera

14 **Director Alvarado Herrera:** El asunto provino porque la Contraloría hizo un estudio de lo
15 que aquí llamábamos “Llave en mano”. Y entonces, por más que se les explicó, siguieron
16 sentados en el sentido de decir que teníamos que tomar las medidas para que esas casas
17 que íbamos a comprar “Llave en mano” igualmente estuvieran de una forma fiscalizadas de
18 la construcción. Eso provocó un enorme daño de imagen, porque creo que fue La Nación
19 la que tituló: *“BANHVI adquiere mil, no sé cuántos millones de colones sin supervisar su
20 construcción”*. Por supuesto, alguien lee eso y dice: ¡” Qué chorizo”! ¿verdad? No, por
21 supuesto los proyectos en este país son fiscalizados por los profesionales responsables y
22 cuando una casa, como cualquier otra de clase media, o clase alta, garantizan la calidad
23 de la vivienda y que esa vivienda cumple con toda la normativa. El problema fue, la
24 interpretación de la Contraloría.

25 **Director Presidente:** Por eso, nosotros pagamos la vivienda ya...

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Terminada.

27 **Director Alvarado Herrera:** Nosotros lo, yo lo que lo que algún día vi, es que con estas
28 personas que pasan ahí en La Sabana “Llave en mano” es como decir “Vea, les voy a
29 contratar la casa y usted me va a entregar las llaves” y no es lo que nosotros hacemos.
30 Nosotros lo que hacemos es comprar una vivienda existente.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Financiar la compra de una existente.

32 **Director Alvarado Herrera:** Financiar la compra, por parte de una familia necesitada, de
33 una vivienda existente. Es más, vean lo extraño, Dago, que nosotros compramos a veces
34 en 59 individual, una vivienda existente, inclusive de 20 años y esas no eran problema.

1 Entonces, por supuesto el otro día don Dagoberto me explicaba que se aprueba la compra
2 de casa y mejoras ¿era? y mejoras porque a esa casa hay que entubar la cuestión eléctrica
3 y otras cosas que para que cumplan la normativa y me decía don Dago que eso se hace
4 porque se debe de llenar el tema del seguro, pero bueno, dónde nace entonces esto, de
5 que la Contraloría, me parece a mí mal, señaló que esas casas tenían que ser...

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pasar por fiscalización

7 **Director Alvarado Herrera:** Sí, fiscalizadas desde el inicio. Entonces me imagino que ahí
8 viene, dice, dice, ya para dejar a don Dago con la exposición, imagínense que decía el
9 Reglamento que si alguien quiere ir a un proyecto de vivienda existente, tiene que inscribirse
10 en una entidad autorizada, si mal no me recuerdo. Ni siquiera tenemos ese procedimiento
11 de tener que ir a registrarse y lo más peor era que la entidad tenía que empezar a fiscalizar
12 esa obra, cuando nadie le va a pagar para eso. No sé si me estoy explicando porque la
13 entidad empieza a fiscalizar cuando el proyecto está aprobado. En un S-01 o en un S-02,
14 no en vivienda existente. Entonces, por supuesto, sólo esos dos temas ya dificultaban.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, Okey, es importante los antecedentes efectivamente. La
16 Contraloría, al final, después de las condiciones que presentó el Banco, los análisis, se dijo
17 que no se estaba de acuerdo. Al final, lo que la Contraloría determinó como disposición
18 para todo este tema fue lo siguiente: "Elaborar, oficializar e implementar la normativa que
19 le permita al Banco determinar razonablemente la calidad constructiva de los proyectos de
20 vivienda de interés social que vayan a ser adquiridos por el Sistema Financiero Nacional
21 para la Vivienda, en aquellos casos que desarrolladores los construyan bajo sus propios
22 riesgo y financiamiento para que cumplan con los estándares de vivienda". Como yo lo he
23 señalado otras ocasiones, la Contraloría te dice dónde está el problema, te dice más o
24 menos qué hacer, pero no te dice cómo hacerlo. Los lineamientos, los procedimientos, la
25 normativa en realidad eso es tema del Banco.

26 Hubiésemos hecho perfectamente cualquier otra propuesta y seguramente no hubiese
27 pasado nada, pero yo creo que al final nos fuimos al extremo, estableciendo cosas como
28 esta o estableciendo un formulario de solicitud de financiamiento donde se reúne una serie
29 de información que realmente no genera valor porque para este momento, ya los proyectos
30 están contruidos.

31 Entonces, quién en el sector privado o cuál entidad podría trabajar con alguna seguridad
32 jurídica razonable cuando yo al final tengo un producto terminado y sólo le digo, dígame a
33 qué distancia se encuentra el proyecto del centro urbano o qué sistema de tratamiento de
34 agua y residuales está utilizando, es decir, es un paso adicional, una serie de información,

1 pero que realmente ni ataca el problema que señalaba la Contraloría, pero sí desestimula
2 el programa.

3 De igual manera se establecen algunos aspectos, como, por ejemplo, dice que la entidad
4 con el análisis de la información, después de que el desarrollador se presente, debe realizar
5 un análisis con base en la documentación y verificar, por ejemplo, que se haya cumplido
6 con las medidas normativas. Si un proyecto ya pasó por donde tiene que pasar, si ya tiene
7 los planos, si ya tiene todo ¿Cómo una entidad podría ir a verificar, por ejemplo, distancia
8 mínima del tanque séptico a vivienda, distancia mínima del tanque séptico al lindero,
9 distancia mínima de cara interna de drenaje a vivienda, entre otros? Usted puede hacer una
10 revisión de los planos de los diseños, pero ir a verificar eso que ya está construido, ya está
11 enterrado, yo no veo por dónde se puede hacer, habría que empezar a hacer un trabajo de
12 reconstrucción, que no es para nada eficiente, dice: "Prueba de verificación de
13 funcionamiento de los sistemas de las viviendas". Algo bastante general ¿Qué es eso?
14 ¿Cuáles sistemas, ¿Qué es lo que van a aprobar, ¿Cómo lo van a aprobar? o que se aporte
15 una certificación del profesional eléctrico sobre el cumplimiento del código eléctrico, o peor
16 aún, que hay que aportar evidencia de la calidad de los materiales sobre la marca, el tipo,
17 su calidad según el sistema constructivo, el acero de refuerzo, los materiales, las paredes,
18 la madera estructural, el diseño de mezclas, etc.

19 **Director Presidente:** O sea, revisar algo que ya está hecho... ya está aprobado, ¿Qué
20 vamos a hacer ahí?

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, y ¿Cómo evidenciarlo, cómo evidenciarlo a ese nivel?

22 **Directora Grillo Espinoza:** Dago, perdón. Todo eso que está subrayado ¿Es para
23 mejorarlo, para cambiarlo?

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Son cosas que nosotros identificamos como que hay que cambiar, hay
25 que cambiarlos efectivamente porque no generan valor o resultan hasta un poco absurdas.
26 ¿Verdad?

27 **Director Alvarado Herrera:** Es el reglamento actual.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero es la normativa que hoy tenemos y por lo tanto, ahora vamos a
29 ver los datos. Cosas que uno podría decir, bueno, está bien, claro tenemos que saber de la
30 ubicación, claro que tenemos que saber de los antecedentes, claro que tenemos que saber
31 de las características del proyecto. El tema es: ¿Cuándo? ¿Para qué nos sirve eso cuando
32 el proyecto ya está terminado y construido? ¿Por qué no hacemos un ejercicio previo? que
33 es un poco la propuesta que ahora vamos a discutir, pasemos Alejandro. Dice que hay que
34 aportar un registro fotográfico digital del proceso constructivo y además les damos una guía

1 para la elaboración de las fotos definidas por el BANHVI. El BANHVI definiendo cómo son
2 las fotos, cuántas fotos, en qué resolución, etcétera. Y además nos dicen que por cada
3 vivienda hay que aportar 16 fotos y nos dicen de qué cosas.

4 **Director Alvarado Herrera:** De las etapas constructivas

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** De qué cosas de casa hay que hacer. Es decir, 16 fotos, en un proyecto
6 de 100, tenemos 1600 fotos. ¿Para qué? Pero eso no es nada. Las fotos ahí pueden estar.
7 Digamos que no pasa nada. Pero señalan que el registro fotográfico es un elemento que
8 tiene como propósito determinar la calidad del proceso constructivo. Usted en una foto no
9 puede terminar la calidad del proceso constructivo y menos puede en una foto, determinar
10 o garantizar las buenas prácticas constructivas. Si don Marcos me dice que con fotos
11 podemos garantizar eso, entonces yo cierro esto y nos vamos y lo dejamos como está.
12 Evidentemente, no se puede.

13 **Director Rojas Jiménez:** Y menos en la era de la inteligencia artificial que cualquier foto
14 se modifica y ya está...

15 **Director Carazo Campos:** Ahí lo que podrían hacer es en lo eléctrico, pruebas, por
16 ejemplo, ir a hacer, soltar tomacorrientes, apagadores ...

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¡Exacto! Pruebas de laboratorio, pruebas de calidad, etc.

18 **Director Carazo Campos:** Al concreto, usted le puede hacer pruebas de resistencia...

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¡Claro!, si usted les da a las partes interesadas, a los actores, las
20 reglas del juego antes. Usted va a hacer un proyecto, excelente, venga don Marcos
21 Sequeira o cualquier desarrollador, eso sí, usted me va a dar a mí, un expediente con los
22 resultados de las pruebas de calidad y eso es lo que yo voy a verificar. Pero si usted pone
23 a la gente a hacer esto y además le dice, entonces tiene que tener un fotógrafo ahí cada
24 vez que ponen una varilla, porque una de las fotos dice que tiene que mostrar los amarres
25 y si no sé qué, de la varilla y tal y tal, eso no garantiza nada.

26 Seguimos. Ahora, bueno, hay otras cosas ¿verdad?, como, por ejemplo, que el vendedor
27 de las viviendas debe aportar un documento con una vigencia de un año, a partir de la
28 habitación de las viviendas, sobre la atención de quejas, vicios ocultos, mal funcionamiento,
29 etc. Yo pregunto, si nosotros vamos al sistema bancario y sacamos un crédito, ¿Cuál
30 vendedor le da eso? Y no digo que está mal, pero podemos buscar los mecanismos, alguna
31 especie de garantía, alguna especie de otro proceso, etc. Pero usted no puede condicionar
32 al vendedor y decirle, la casa vale 20, ahorita te pago 19.5, me dejo 500, pero además usted
33 me aporta que dentro de un año usted va a resolver los vicios ocultos. Los vicios ocultos
34 están regulados en otro lado.

1 **Director Carazo Campos:** Dagoberto, la empresa constructora tiene una responsabilidad
2 civil y penal. Está en el Colegio de Ingenieros y el profesional también.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Entonces, estos son detallitos que parecen simples, pero son
4 ocurrencias, que al final desestimulan y nadie quiere entrar en eso. Pero además le decimos
5 que, si cualquier cosa de esas se presentan, tienen un plazo no mayor a cinco días hábiles
6 para corregirlo. Entonces hay un vicio oculto ahí, hay una carajada compleja y en cinco días
7 tienen que recibirlo. Entonces después vienen las auditorías y nos dicen que se incumplió
8 con el reglamento tal porque no lo arreglaron en cinco días, sin saber exactamente qué es.
9 Esto enseña de que esto se hizo sin ningún criterio técnico.

10 Es decir, son pequeñas ocurrencias detrás de un escritorio, para tratar de cumplir con una
11 disposición de la Contraloría pero que al final lo que hacen es cerrar el programa.

12 Y antes de darle la palabra a Alejandro, póngame el gráfico del comportamiento de esto,
13 para que ustedes vean lo que ha pasado. Esto ha pasado: Justamente por aquí surgen las
14 normas, por aquí ponemos el freno y bueno, ya hasta el punto que cayó. Muestra es, que
15 desde que esta normativa se hizo, no se ha hecho un solo proyecto “Llave en mano”, en
16 aplicación de esta normativa. Lo que ha salido, el un poquito que hemos financiado, es
17 porque estaba en un transitorio.

18 **Directora Grillo Espinoza:** O sea, no hay nada nuevo.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** No se ha hecho nada... efectivamente, hoy me lo confirmó Mariela.
20 Entonces este es el resultado. Por lo tanto, la idea es presentarles a ustedes un poco la
21 fotografía completa, donde vemos que hay situaciones que se pueden eventualmente
22 corregir y conocer el criterio de la Junta, cómo lo ven ustedes, para que entonces nosotros
23 ahora sí, vamos a la mesa de dibujo y terminamos de afinar. Ya tuvimos una sesión de
24 trabajo con entidades autorizadas, desarrolladoras y otras partes interesadas para ver un
25 poco también, cuál es su visión. Pero indudablemente, esto requiere también de la
26 participación de la Junta para ver un poco cuál es la impresión que ustedes tienen.

27 **Sr. Jiménez Elizondo:** Muchas gracias, Dago y muchas gracias a todos y a todas. Primero
28 que nada, por poder estar aquí y exponerles por primera vez algo ...

29 **Director Alvarado Herrera:** ¡Bienvenido!

30 **Sr. Jiménez Elizondo:** De lo que hemos venido trabajando. Muchas gracias y espero que
31 sea la primera de muchas que podamos encontrarnos y avanzar. Bueno, voy a tratar de ser
32 muy ejecutivo, porque mucho de lo que tiene la presentación ya lo ha tratado Dagoberto y
33 lo que pudimos conversar previamente. Así que voy a hacer rápido. Se me ha pedido, desde
34 mi ingreso en enero de este año al Banco, que propicie una serie de espacios de diálogo

1 con diferentes actores en donde podamos discutir sobre los programas que tiene el sistema
2 financiero y estrategias para poder mejorar en alguna medida la aplicación de estos.
3 El objetivo, pues desarrollar propuestas estratégicas e integrales que permitan abordar esos
4 problemas, es el caso del programa de “Grupo de Viviendas Existentes y Nuevas”, en la
5 compra de viviendas existentes y nuevas, orientados a revitalizar y fortalecer el programa
6 como tal. Básicamente esa es la línea y el enfoque que tenemos de este trabajo para
7 presentar una propuesta en la mayor brevedad posible.

8 Ahora, modalidad “Llave en mano” existe en todo el sistema de construcción de vivienda en
9 el país. En cualquier modalidad que tengamos, tenemos esa modalidad en la que podemos
10 ir y comprar una vivienda que ya esté construida, en la que el constructor o desarrollador
11 asume las responsabilidades del caso de la construcción y de los procesos previos a la
12 entrega de la vivienda; lo que suele incluir, todas las etapas del proceso, desde la
13 planificación inicial hasta la puesta en marcha del proyecto. Nosotros modificamos el
14 concepto inicial que tenía el proyecto “Llave en mano”, que empezó en 2007 y que para
15 2011 se empieza o generó algunos proyectos con algunas problemáticas, lo que inició este
16 proceso de revisión. Lo modificamos en el 2015, 2016, más o menos, esta nueva
17 reglamentación con el modelo de compra del Grupo de Viviendas Nuevas existentes, que
18 se diferencian del modelo tradicional de “Llave en mano” porque tienen que seguir las
19 características del sistema de la reglamentación del Sistema Financiero Nacional para la
20 Vivienda, deben estar bajo la normativa y orientadas a las familias beneficiarias del sistema.
21 Y, además, deben de cumplir, en este caso, según la reglamentación, las condiciones que
22 establece el Artículo 59, con respecto a las familias que van a ser beneficiadas.
23 Básicamente eso y la condición de que ahora tengan que ser grupos de vivienda o
24 proyectos de vivienda, como se entendería, digamos, por grupos, agrupamientos de casos
25 individuales, es lo que diferencia este modelo actual del modelo tradicional de “Llave en
26 mano” y que como vimos ha desincentivado el aprovechamiento del programa que
27 originalmente tuvo muy buenos resultados. Las condiciones vigentes del programa ya las
28 hemos tratado, cumplir con el ordenamiento jurídico, urbanístico y tradicional, del Artículo
29 59, como la base de la Ley del Sistema Financiero para la Vivienda como un condicionante,
30 el mínimo de cinco viviendas para abordar un grupo y que las viviendas deben ser nuevas
31 completamente y no tener un tiempo de construcción mayor a dos años. Básicamente esa
32 es una de las condiciones que establece el nuevo reglamento, además de que cumpla con
33 la normativa vigente. ¿Qué otras condiciones tienen? Acabados mínimos financiados, los
34 que establecen el Sistema Financiero y acabados máximos, que lo que dice es básicamente

1 que son los mismos que los mínimos, pero que cualquier acabado que esté por encima de
2 ese monto base será asumido por el desarrollador. El máximo financiable lo establece... -
3 hace una contradicción - bueno, pues tal vez no una contradicción, pero una contradicción
4 de conceptos muy interesante, que el máximo financiable es el mínimo entre las
5 posibilidades de avalúo que tenga la propiedad.

6 Eso genera, como también lo vamos a ver más adelante, en los desarrolladores y en las
7 entidades autorizadas, un descontento con esa interpretación que se hace. Valoración de
8 las viviendas por parte de la entidad autorizada y el Banco, compartiendo la responsabilidad
9 del desarrollo de estos proyectos que deberían de ser ya proyectos realizados con parte de
10 responsabilidad, con el Banco y con la entidad. Y las características de las viviendas, como
11 para responder a los núcleos que ya preestablecidas que tienen que venir como parte del
12 Programa o de la propuesta de viviendas, los grupos de familias.

13 Como vimos, se convirtió básicamente en el programa estrella del Sistema Financiero
14 Nacional para la Vivienda en sus primeros años, para el 2010, generaba cerca de mil ciento
15 cincuenta soluciones de vivienda en el sistema, que en comparación con el resto de las
16 soluciones que generaba el sistema, estaba bastante, bastante alto. Y más o menos por
17 aquí, se empiezan a dar algunas problemáticas y cuestionamientos, que generan informes
18 de Contraloría, informe y la intervención de la Contraloría. No solamente esto, generó esos
19 problemas, pero bueno, fue uno de los puntos que se acató en ese estudio.

20 Se empiezan los estudios, para analizar la normativa vigente y para poner modificaciones,
21 se da una primera modificación en 2013, que generan nuevos requisitos, digamos, que de
22 alguna medida ayudaron un poco, pero no frenaron la caída de los proyectos hasta el 2014,
23 donde tiene un pequeño levante, pero esto fue ya para el desarrollo de la nueva normativa
24 y el desarrollo de los proyectos que ya estaban dentro del transitorio, que son los que poco
25 a poco se han venido solucionando en el resto de tiempo, los que quedaron ahí en el
26 transitorio, pero que para el año anterior oficialmente murió la existencia del programa,
27 porque no hubo un solo caso registrado en el año 2023, ni terminado en el año como tal.
28 Veo como tres manos levantadas.

29 **Directora Grillo Espinoza:** Quiero hacer una consulta. Bueno, yo sé que usted viene
30 entrando, tal vez Dago nos ayuda. Bueno, según entiendo, en el 2000, qué, entre el 2009 y
31 2010 empieza a decaer ¿verdad?

32 **Sr. Jiménez Elizondo:** Tiene una desaceleración, digamos, sí.

33 **Directora Grillo Espinoza:** Para el 2013-14 ¿Es cuando se impone este nuevo reglamento
34 que es el que está actual?

-
- 1 **Sr. Jiménez Elizondo:** No, Se hace una normativa interna del Banco en el 2013 para
2 empezar a tratar de regular, porque no se habían puesto de acuerdo sobre cómo acatar y
3 en el 2013 viene la Contraloría y da los resultados de su informe.
- 4 **Directora Grillo Espinoza:** ¿Pero sí es como lo que ya nos presentó Dago ahorita?
- 5 **Sr. Jiménez Elizondo:** No, era una versión anterior. Una edición anterior a la que estamos
6 viendo. La que estamos viendo se aprueba aquí, en el 2015.
- 7 **Directora Grillo Espinoza:** Y entonces ¿por qué? Bueno, se aprueba en ese año y se ve
8 que todavía sigue bajando y ¿por qué se esperan digamos, alrededor de 9 años como para
9 proponer este cambio?
- 10 **Sr. Jiménez Elizondo:** Esa es una muy buena pregunta.
- 11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Como muchos otros temas, este no era un tema... y ya, le tocó la hora.
- 12 **Directora Grillo Espinoza:** Okey
- 13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Además, no hay nada que lo justifique.
- 14 **Directora. Grillo Espinoza:** No, no. Tenía la pregunta porque, digo yo ¿tal vez tenían algo
15 entrabado, o qué sé yo, ¿Verdad?
- 16 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, no, nada. Simplemente no lo habían revisado.
- 17 **Directora Grillo Espinoza:** Okey.
- 18 **Director Rojas Jiménez.** No, es... rápido. Este tema yo lo conversaba con doña Eloísa,
19 porque me parece que incluso aquí nosotros aprobamos muchos bonos individuales,
20 mediante Artículo 59, con esta modalidad y no se le piden tantos requisitos como se piden
21 en esos proyectos. Entonces, a mi criterio es la misma cosa, un proyecto a esto, porque
22 realmente estamos comprando las unidades habitacionales, o sea, no estamos
23 desarrollando el proyecto, ¿verdad?
- 24 **Directora Grillo Espinoza:** Lo único diferente es el nombre.
- 25 **Director Rojas Jiménez:** Exacto, lo diferente es el nombre.
- 26 **Sr. Jiménez Elizondo:** Y, además el riego incluso, con una vivienda que ya tiene varios
27 años de estar construida... que con una vivienda recién hecha.
- 28 **Director Rojas Jiménez:** Exacto que con una vivienda más reciente porque digamos...
- 29 **Director Alvarado Herrera:** Y aprobamos a veces casas de compra de 20 años.
- 30 **Director Rojas Jiménez:** Exacto, y hemos comprado, hemos aprobado viviendas, como
31 dice don Guillermo.
- 32 **Director Alvarado Herrera:** Solo que la aprobamos y dentro del rubro hay un rubro de
33 mejoramiento de la casa.

1 **Director Rojas Jiménez:** Pero digamos; básicamente viene siendo lo mismo, entonces
2 digamos sienta que este...

3 **Director Alvarado Herrera:** O viene siendo peor.

4 **Director Rojas Jiménez:** No, o sea, viene siendo lo mismo en el sentido de que comprar
5 una vivienda, bajo esa modalidad o como se hace en el Artículo 59 individual, es lo mismo.
6 Nada más que aquí estamos entrabando con un montón de cosas para que no se den más
7 viviendas. Yo es lo que siento y bueno verdad, es como si esto pareciera, que fue como
8 que, se quería meter un atravesano verdad ahí para que no se hicieran las cosas. Pero me
9 parece que se pueda estudiar para que se pueda desarrollar más, más este tipo de
10 proyectos que se ven importantísimos.

11 **Director Alvarado Herrera:** No, tal vez, voy a contestar ahí: nunca se quiso frenarlo,
12 porque incluso si ves en esos años de crecimiento del programa, el programa era
13 tremendamente favorable para el Banco. Primero porque no lo financiábamos nosotros, lo
14 financiaba el privado, asumía, digamos, su propio riesgo, pero tenía otras cosas que eran
15 fundamentales para la institución, al no tenerlo que financiar, el proyecto era más rápido en
16 su proceso constructivo. Lo comprábamos ya hecho, entonces digamos que ejecutábamos
17 más rápido los recursos. No se nos engrosaba el superávit específico que digamos siempre
18 Hacienda e incluso la Contraloría en un inicio creía que era un superávit libre, ¿Verdad? es
19 decir, el programa tenía unas enormes ventajas y nunca se quiso frenar. La interpretación
20 de la Contraloría fue la que hizo frenarlo. Todo ese periodo de tiempo como otros temas, sí
21 estaba claro que había que revisarlo.

22 En muchas de las reuniones con el sector privado, señalaban que bajo esas condiciones el
23 programa no iba más y no podíamos pasar de un programa que nos generaba... nos llegó
24 en 2010 a generar 1.100 viviendas ¿Correcto? Alejandro, a llegar al 2022, que fueron 50.

25 **Sr. Jiménez Elizondo:** Menos de 50.

26 **Director Alvarado Herrera:** Digamos que el sector siempre nos señaló y en Junta
27 estábamos claros y todos estábamos claros que había que revisarlo, porque bajo esas
28 condiciones, no solo incluso era ya un programa que se nos iba a cerrar, sino que además
29 técnicamente no tenía ninguna base, todos los procesos de verificación de que esas casas
30 tienen que reunir con la calidad, cumplir con la normativa, nada de esas casas se hubiera
31 podido construir si no hubieran cumplido la normativa y si las casas presentaran algún
32 problema, el ingeniero a cargo de la obra y la empresa se verían afectados.

33 Yo me recuerdo que en la historia han pasado algunos proyectillos de carácter privado que
34 han tenido problemas, son pocos, verdad, que uno nota en las informaciones de la prensa,

1 lo que yo sí tengo claro, es que la normativa existente, el control y la supervisión del Colegio
2 Federado de Ingenieros y de Arquitectos, han hecho que este país tenga un proceso
3 constructivo muy diferente al de América Latina, a tal punto que cuando han habido
4 terremotos, la afectación ha sido mínima, la afectación ha sido en carreteras, acueductos,
5 etc., pero en condiciones constructivas de las casas, de los edificios, centros comerciales y
6 todo esto es muy diferente, así que digamos no es que se quiso parar, Rodolfo.

7 **Director Rojas Jiménez:** Okey, no perfecto; más bien, Alejandro, no sé si ustedes, dentro
8 esta evaluación que están haciendo de este proyecto han, me imagino que hablado con
9 entidades autorizadas y con desarrolladores y hay anuencia a participar con esos
10 proyectos.

11 **Sr. Jiménez Elizondo:** Sí, hay mucho interés, de hecho.

12 **Director Rojas Jiménez:** Mucho interés... y hay interés, porque digamos, esto es un
13 reglamento interno a lo que entiendo, del Banco, o sea que también para poderse modificar
14 o aprobar, es mediante la Junta, nada más, pero ya se está trabajando, bueno vuelvo a lo
15 mismo que dijo Mariana, se ha tardado mucho, más bien, en analizar un tema como este
16 para que podamos reactivarlo, por lo menos de mi parte, me parece que está bastante
17 interesante y creo que como dice don Guillermo es más las bondades que tiene y beneficios
18 para el Banco, que lo que lo perjudica. Entonces, me parece muy buena, la iniciativa.

19 **Director Alvarado Herrera:** Yo solo quería, para darle ya paso a doña Eloísa. Yo quería
20 apuntar algo que nos pasó después del 19 y Dagoberto estuvo en eso. Y es que cuando
21 vienen los recortes, se trata de decirle a las entidades: "Vean, como viene la pandemia y
22 vinieron los recortes, tratemos de generar vivienda existente, financiada por ustedes
23 mismos, y nosotros las compramos dos o tres años después, pasado el periodo de
24 maduración, construcción". Y Dagoberto estuvo en este tema, pero lamentablemente
25 incluso, trabajado con las dos Mutuales. Ustedes saben, tenemos una relación más directa.
26 Dijeron en aquel momento, pues, yo me enojé.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¡Adiós!

28 **Director Alvarado Herrera:** Casi nunca me enojo, pero...

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ese día sí.

30 **Director Alvarado Herrera:** Eh...Nos dijeron, es no sabemos realmente cuál va a ser el
31 nivel de ingresos de ustedes. Y déjenme decirles que 5 años después, yo les di la razón,
32 imagínense si hubiéramos tenido 8 o 9 proyectos construidos...

33 **Directora Ulibarri Pernús:** ¡Un tortón!

1 **Director Alvarado Herrera:** ... En la problemática que tenemos y la hemos visto en el
2 último informe de proyectos en el sistema, ¿Qué hubiera provocado? los constructores con
3 una enorme carga financiera, las entidades preocupadas, de si dejan de pagar y el Banco
4 no pudiendo comprar. Entonces, quería notar esto, para los nuevos compañeros de Junta,
5 que vean que los recortes también influyeron, porque entonces, las entidades autorizadas
6 dejaron de financiar proyectos de vivienda existente y tenían toda la razón. No tenían claro
7 cuánto iba ser el verdadero nivel de ingresos del sistema. A hoy, todavía seguimos sin saber
8 cuánto a futuro serán los ingresos del sistema. Gracias.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Estamos todos?

10 **Sr. López Pacheco:** Sí señora.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, para que grabe, nada más. Bueno, yo les quiero contar un
12 poquito porque yo viví toda esta experiencia desastrosa, donde para mí el Banco tiene toda
13 la responsabilidad de este asunto y lo vivimos todo el sector privado en aquella época, y
14 donde no ..., ¡Les voy a decir muy rápido!: si bien es cierto, la Contraloría vino y vio lo de
15 viviendas “Llave en mano” como una situación complicada, también estaba bastante
16 perdida la Contraloría, también en sus análisis, realmente la respuesta que hizo el Banco
17 de generar este reglamento, terminó matando el programa, pero fue al final que lo terminó
18 matando el Banco.

19 Yo estaba en esa época en la Cámara de la Construcción, y nosotros nos enteramos de
20 ese Reglamento e hicimos una propuesta, y tomamos una posición con respecto a este
21 tema, indicando que una vivienda existente, como se maneja en este país, ya tiene
22 garantías, la Cámara tenía también, hasta un plan de plazos de garantías, que creo que se
23 lo mandaron a Dagoberto hace un tiempo, donde decía, bueno, si vos compras una casa,
24 y tienes un sistema eléctrico, el llavín te dura tanto tiempo y te lo da el fabricante, no es que
25 el llavín se va a descomponer a los seis meses, o a los dos meses, no, se te descompone
26 en tanto tiempo, los techos, tanto de garantía, entonces todo el tema de garantías está
27 súper aquí, avanzado en este país en el tema de este, de construcción de viviendas, hay
28 muchísimos desarrolladores, ¿verdad? Y la gente compra sus casas donde el consultor le
29 da una garantía, y le dice: “Le garantizo esto, y esto... y le garantizo” por el fabricante, me
30 acuerdo muy bien porque con todo el tema de las cerraduras, y que no sé qué, que el techo
31 y que las lluvias y los huecos, y bueno... Entonces, realmente, a mí me llamó siempre
32 poderosamente la atención porque en 2015, recuerdo, se hizo este Reglamento, que es
33 una locura, para mí y ese Reglamento, hay que cogerlo, quitarlo completamente, y hacer

1 un Reglamento súper simple, muy sencillo, muy fácil para efectos de que realmente, las
2 empresas hagan lo que venían haciendo, ese era un tema.

3 El otro tema complicado en este programa es el tiempo que se lleva el Banco en formalizar,
4 ¿Verdad? O sea, yo me arriesgaba, como desarrollador, pido un préstamo, porque es un
5 dinero, que estoy pagando carga financiera, y resulta que, yo calculaba que me hacían el
6 proyecto y que me lo formalizaban en tanto tiempo, pero si no te lo formalizaban en ese
7 tiempo, y no había, realmente no había nada especial con este programa, como, por
8 ejemplo, que inscrito el proyecto y realizado el proyecto.

9 A vos te lo formalizaban terminado, algo como eso, y no había nada, entonces vos podías
10 tener un año el proyecto ahí, o casos, año y medio, y nada, y vos ya llega un momento las
11 cargas financieras te ahogaban, y termina siendo un proyecto no rentable, porque, ya
12 sabemos que el sector privado, o gana, o no entra, eso es, para mí, un programa
13 importantísimo, siempre fue, para mí, el programa que el Banco, debió haber avalado y en
14 ese tiempo, no existía mucho el Artículo 59, ni nada de esas cosas, ¿verdad? esa, la
15 modalidad que se usaba de constructor, construido con su plata, etc. y después ya
16 inventaron, que le daban toda la plata, y ya hacían los proyectos, con todo financiado,
17 entonces, también perdió, di ¿Para qué? más, cuando eso se terminó, lo que hicieron los
18 desarrolladores fue meterse en el artículo 59, a que le dieran financiamiento del Banco,
19 totalmente ilógico, ¿no? hay que recordar, yo quería recordar también, que aquí nosotros,
20 cuando, uno de los objetivos del Banco, que es el Artículo 6, dice que, el B: Incentivar el
21 ahorro interno, y la inversión nacional.

22 La inversión nacional, se entiende, la inversión mía como desarrollador, es uno de sus, es
23 una de sus obligaciones, ¿no? sus objetivos, con el fin de lograr, la solución del problema
24 habitacional en el país, ¿no? Y esto hasta está aquí se estaba dando, bajo este programa
25 y creo que se pueden, otras modalidades, pero el mismo Banco lo mató, de verdad.
26 Recuerdo, de verdad, hicieron este reglamento, hicimos nosotros esa propuesta, desde la
27 Cámara, señores, de nada sirvió y, con representantes, y todo el sector privado, aquí
28 sentados. Y terminaron, aprobando ese Reglamento que era una loquera, y claro, esto
29 terminó de matar el programa ¿verdad?

30 **Sr. Jiménez Elizondo:** Totalmente.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, hay una gran responsabilidad de este Banco, en esto que
32 pasó, a mí me alegra mucho, que lo estén trayendo y hace rato venían hablando, había
33 hablado con Dagoberto que a este programa debíamos darle una buena revisada y me
34 alegra mucho que lo estemos viendo; pero desde ya les digo, ese Reglamento que tiene el

1 Banco, digo, que tienen ese programa, hay que olvidarse de él completamente y hacer algo
2 muy sencillo, un reglamento muy sencillo, que permita, el interés y, además, me acuerdo
3 que en aquella época se propuso también como recalificar el proyecto.

4 Una de las cosas que decía el abogado es, si recalificamos el proyecto, entonces ya lo
5 estamos aceptando, estamos obligándonos a darle el crédito, pero entonces me acuerdo,
6 que había una manera sencilla de hacerlo, pero siempre hubo una mucha oposición del
7 área legal del Banco, en toda esa época para todas estas cosas, y una de ellas fue eso.

8 **Sr. Jiménez Elizondo:** Por ahí va un poco la propuesta que hemos ido peloteando un poco
9 para avanzar en esa línea.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Y si lo hacemos, segurísimo que los constructores se van a
11 interesar. Y que las entidades autorizadas, no solo las entidades autorizadas, esto puede
12 ser... Yo lo que entendía también, Dagoberto, es que el FONAVI permite financiar estos
13 proyectos, o sea, a la entidad y al que va a poder financiar estos proyectos a los
14 constructores, con una carta financiera muchísimo mejor. Pero al final de cuentas, es poner
15 a funcionar el sistema desde FONAVI, para producir estas cosas y FOSUVI, formalice los
16 proyectos. La ley lo permite perfectamente. Hacer esto es de ponernos un poquito más
17 novedosos.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ahí es donde lo que hay que tener es una visión un poco más
19 estratégica. Aquí regulamos solo Artículo 59 y no se puede más. La ley nos permite financiar
20 desde FONAVI y tenemos un programa de financiamiento a corto plazo desde FONAVI.
21 Entonces si el Banco le financiara a una entidad autorizada, le diera recursos para
22 desarrollar un proyecto de estos, nosotros lo que tenemos que hacer es un registro de
23 legibilidad.

24 ¿Para qué? Para darle seguridad jurídica a la otra parte y también garantizarnos nosotros
25 como acreedores de la entidad que los recursos van dirigidos a un proyecto que cumple
26 con ciertas características, cumple para una población objetivo, cumple con la política
27 pública y vamos todos seguros. Por eso esto no puede decir solo Artículo 59. Por eso no
28 podemos decirle al mercado, nos interesa que "Llave en Mano", vaya, háganlo. Y cuando
29 lo termina viene, y aquí lo vamos a pedir, 1.600 fotos. ¿Quién va a entrar? Es más fácil
30 hacer S-01. No tengo riesgo, el Banco pone la plata. No hay prisa. Todo bien. Y si sale una
31 obra extra o un imprevisto, de pronto me lo pagan. Entonces, es ese el estímulo que
32 quitamos cuando hacemos esto. Entonces, vamos a eso.

33 Ya analizamos esos documentos, a cámara participó con nosotros en una sesión que
34 hicimos hace poquito, FINANVIVIENDA, ACENVI, algunos desarrolladores, entidades, e

1 incluso una entidad se atrevió a darnos una propuesta de reglamento, que por ahí está con
2 ajustes. Pero bueno, yo le decía a Alejandro, todavía está muy restrictivo. ¡Falta! Yo creo
3 que hay que hacer algo simple y ahora vamos a ver un poco cuál sería la idea.

4 **Sr. González Zumbado:** Si, voy a ser un poquito, el ingeniero negativo de todo lo que tiene
5 ver con el programa “Llave en Mano”, de lo que yo recuerdo, por lo menos, tal vez el error
6 y el enfoque, equivocado, fue que prácticamente todo lo que se reguló tiene que ver con las
7 viviendas. Y se enfocó mucho en algo que era lo más sencillo, porque las viviendas
8 normalmente son tipos de vivienda construidas, de forma muy similar a las que hace el
9 sistema. Y el tema de que fuera el Artículo 59, tenía una razón de fondo, y era que en este
10 caso es lote y casa, para todos los casos.

11 Entonces, para esa época no había otro ningún otro programa que permitiera, por ejemplo,
12 el financiamiento, como ahora tenemos, que la familia se puede endeudar y tener una parte
13 que sea bono, cuando esto era solamente Artículo 59 y o casos individuales que se
14 construían en lote propio.

15 Ahora, el problema de los que recuerdo me tocó visitar muchos proyectos que eran de este
16 tipo y se daban condiciones como estas. Me acuerdo de un proyecto en Puerto Jiménez,
17 donde el desarrollador presenta, no sé, veinte casas, frente a calle pública, hacen las veinte
18 casas, hacen la acera, cordón y caño de las veinte casas, y termina en potrero, a los dos
19 lados. Hicimos el proyecto, lo terminamos aquí, se lo vendimos al sistema y las familias se
20 quedaron ahí. Las aguas de todas las casas caían ahí en el caño y se inundaba porque no
21 había otra forma de sacarlas.

22 Casos como desarrollar una finca grande y empezar a presentar proyecticos, proyecticos,
23 proyecticos, que salían “Llave en mano”, y no había parques, no había, toda la parte
24 urbanística quedaba en casas desarrolladas.

25 Entonces, no solo, y recuerdo que incluso de ahí nació en algún momento, de algún informe
26 de Auditoría, la necesidad de poder identificar, por ubicación, por finca, cuántas se estaban
27 desarrollando, había muchas viviendas en un mismo lugar, para poder identificarlas y
28 establecer algún tipo de requisitos similares a los que sean necesarios para un proyecto,
29 de S-01, un S-02 digamos, donde se requiere que tiene que cumplir con un montón de
30 requerimientos, para poder desarrollarlos. Y donde incluso nosotros habíamos
31 recomendado, eso fue mucho antes, que esos casos se intentaran tramitar de alguna
32 manera, con temas que tuvieran que ver en una parte de proyectos.

33 Entonces, yo pienso que la parte urbanística sí debe tener, por lo menos, algún tipo de
34 referencias. Yo entiendo claramente, y lo quise discutir muchas veces, la responsabilidad

1 de las demás entidades, como es la Municipalidad, por ejemplo, o con el mismo Colegio
2 Federado de Ingenieros y de Arquitectos, pero en aquel momento, de las cosas negativas,
3 digamos, que recuerdo del programa es ese.

4 Obviamente el tema de “Llave en mano” le daba una gran ventaja al sistema, porque
5 prácticamente la casa está terminada, nos ahorramos un montón de tiempo en el proceso,
6 y hacía muy rápida la formalización. Pero sí quería dejar ese comentario también para que
7 se considere cuando se valore el tema del programa.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, la idea, Mauricio, es que ustedes formen parte de esta valoración.
9 La Auditoría debe también formar parte de esto para que nos den retroalimentación. Vean
10 esos temas que menciona Mauricio. Mauricio dice, es que hicimos 20 casas frente a calle
11 pública, finca aquí, finca aquí. El problema no es de “Llave en mano”. Eso no es un tema
12 del programa “Llave en mano”. Ese es otro problema, pero no es el programa.

13 Entonces si uno quiere corregir eso, no mata el programa, toma otras medidas. Para eso
14 existe la normativa del INVU, para eso existe el Artículo 38, para eso los planos pasan por
15 todas las instituciones y para eso se hace un análisis integral de la solicitud. Eso no significa
16 que está malo y voy a corregir en algo.

17 La normativa que tenemos no regula en zonas rurales, incluso dice: informe mecánico de
18 suelos, disponibilidad colectiva, no sé qué. Valoran diseños...o sea, sí hay elementos. Pero
19 ponerlos en el papel, no te quita esos errores.

20 Ahora, uno dice, sí, hay problemas, hay proyectos. Claro que hay proyectos. Yo también he
21 estado en el sistema, muchos años. Y deberíamos hacer una lista de cuáles son los
22 proyectos y cuánto representa eso a todas las viviendas que hay en el sistema.

23 Es decir, una golondrina no te hace verano. ¡Hay que revisarlo! Y hay que saber cuáles son
24 los problemas. “Llave en mano”, “Lote y construcción”, “Construcción en lote propio”,
25 ninguno de los tres elimina ese problema que usted señala. Pero se lo cargamos a “Llave
26 en mano”, porque tuvimos unos poquillos problemas. Entonces, eso se corrige de otra
27 manera y ahora vamos a tratar de, entre todos, hacer una lluvia de ideas en esa línea. ¿Los
28 problemas de los “Llave en mano, están bien claros: drenajes y tanques sépticos, sistema
29 eléctrico, esos aspectos de urbanismo, si lo podemos llamar de esa manera. Y en algún
30 momento el sistema fue permisivo, efectivamente. Haga cinco casas y dentro de seis meses
31 haga otras cinco y después otras veinte y otras veinte; pero eso no es un problema de
32 “Llave en mano”. El problema no es de “Llave en mano”; ese es otro tipo de problema.

33 La normativa hoy ha cambiado. Hoy hay un reglamento de, don Marco, usted me ayuda,
34 Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, que tiene un montón de restricciones. Ahora

1 hasta las servidumbres te lo regulan, te regula el montón de, quita aquello de los proyectos
2 que se desarrollaban en donde hay un par de... Eso hoy ya no se permita. Ya no se puede.
3 Y si a alguien se les pasa, no es a este Banco. Es de la institución que vio los planos antes.
4 Claro, hay que tener controles para garantizar de que las cosas, si son evidentes, no las
5 vamos a dejar pasar.

6 Al final de cuentas, ese tipo de aspectos se corrige con un análisis integral; con una
7 consideración de todos y cada uno de los elementos que giran alrededor de un proyecto;
8 no de uno. Aquí regulamos temas hasta estructurales. Y yo no recuerdo un solo proyecto
9 importante que tenga problemas estructurales. Pero aquí nos metemos en un montón de
10 cosas estructurales que no vienen al caso. Para eso hay responsabilidad profesional.
11 Ahora, que nosotros no hayamos tenido las agallas en algún momento de decirle a un
12 desarrollador que nos dejó un proyecto botado: "Mire, ya no lo permitimos más", eso es otra
13 cosa. Eso no tiene nada que ver con el programa. Es que no tomamos medidas cuando
14 tenemos que tomarlas, como algunas que ha tocado tomar más recientemente, para frenar
15 ese tipo de discusiones. Y si queremos ser más finos, podemos ir a revisar quiénes
16 ocasionaron esos problemas y nos damos cuenta de que son cuatro gatos.

17 Entonces, si son cuatro gatos, no podemos decir, todo está malo. Y tener miedo y salir a
18 regular y a sobre regular para que las cosas después no se hagan. Es como el tema de los
19 condominios. Claro que los condominios tienen riesgos, pero la solución de un Banco como
20 el nuestro y ante las necesidades del país no pueden ser: "ah, entonces no hagamos
21 condominios". Esa sería la salida fácil "No hagamos los condominios". Eso es exactamente
22 igual.

23 **Director Carazo Campos:** Sí, para ser puntual a mí me parece que es una modalidad
24 buena, tienen sus pros y sus contras, obviamente... que como dice Dagoberto, tienen que
25 quedar muy bien tipificadas y creo que ahora lo veíamos temprano, al entrar a analizar el
26 Reglamento de Terrenos y en eso tienen que haber un reglamento muy, con todos los pasos
27 a seguir para que al final no existan todos esos problemas. Yo no me acuerdo, ahorita
28 hablamos si Ivannia o La Flor, alguno de los dos fue... ¿La Flor? No me acordaba cuál de
29 las dos eran... Okey, si hubieran existido todas las regulaciones existentes, digamos, de
30 revisión documental, primero que nada, verdad, como decía Dagoberto, pruebas de calidad
31 en concreto, o de compactación, informe de suelos, de infiltración y todo lo demás.

32 Si hubiéramos hecho un expediente técnico, lo hubiéramos revisado, posiblemente eso no
33 nos pasa, o el riesgo hubiera sido mucho menor, además de eso como decíamos, pruebas
34 de calidad de concreto, podríamos hacer núcleo de concreto a las paredes, y llevarlos como

1 prueba de calidad internas nuestras del Banco, porque vamos a comprar algo que ya se
2 construyó y nosotros nos estuvimos ahí viendo el proceso constructivo, que al final,
3 podemos decir a la empresa o a quien construyó, que se haga responsable, pero no es la
4 ciencia, al final lo que ocupamos es que queden bien y que las familias vayan a recibir una
5 vivienda digna y que les dure para toda la vida.

6 Sí, yo creo que, si tiene que quedar muy bien tipificado todo ese tipo de regulaciones
7 técnicas, que sí existen para una obra construida, como tal, podemos analizar la parte
8 eléctrica, podemos ver el funcionamiento de las tuberías mecánicas, pruebas mecánicas,
9 de presión y demás, que se pueden hacer con las viviendas cuando existe un número de
10 estudios técnicos que podemos hacer, aunque la obra ya esté construida. No tan a fondo,
11 como decía Dagoberto, con fotos, y que esto y lo demás, pero creo que sí hay para hacer.
12 Y lo otro, que creo que es importante también analizar, que he escuchado algunos
13 desarrolladores, es que no existe la seguridad de que me lo van a comprar, que me lo van
14 a financiar, yo creo que el meollo del asunto está más por ese lado, de que no hay seguridad
15 ¿Cómo vamos a darle una seguridad a un desarrollador sin antes...? Debe haber, debe
16 existir un estudio previo a como los hay hoy con los S01, los S02. Creo que por ahí también
17 tenemos que entender, que tiene que ir ligado a eso, hacia dónde queremos nosotros el
18 proyecto, si es factible que lo construyan, o no lo construyan, para lo que el Banco quiere,
19 hacia donde vamos, entonces creo que también es importante ese tema porque después lo
20 construyen y viene acá y luego ¿y las familias de donde son, hay trabajo ahí, escuelas
21 cerca, o no está esto? Creo que esa parte de factibilidad o prefactibilidad del proyecto –
22 verlo antes – esa prefactibilidad tiene que estar muy bien definida y analizada por el Banco,
23 para que la gente vaya y construya sus casas y no al final venga aquí y nosotros les
24 digamos: no nos parece porque ¿Quién va a ir a vivir ahí? no hay nada cerca. Para no
25 meternos en un problema que después se nos puede complicar.

26 Entonces, sí me parece Dagoberto, que debe haber un análisis de prefactibilidad en ese
27 reglamento y al final un análisis de recepción final.

28 Otro punto importante que lo he escuchado es el tema que algunos proyectos podrían llevar
29 planta de tratamiento, entonces yo se lo compro y ¿qué va a pasar con el mantenimiento
30 de la planta de tratamiento? Entonces decía un desarrollador: “yo pasé un montón y
31 mientras formalizaban y todo el asunto y pagaban y yo con la planta ahí, administrándola y
32 ¿eso qué? Entonces tiene que quedar muy claro ¿cómo sería ...

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Como se maneja el tema de la planta.

1 **Director Carazo Campos:** ...se maneja la planta de tratamientos cuando la lleve el
2 proyecto, que también tiene que ir a ese reglamento. Proyecto con planta, proyecto sin
3 planta, ¿verdad? Entonces, creo que hay varias cosas que debemos darle forma a esto,
4 porque al final, la idea es que no se nos escape ningún punto ahí, que nos pueda meter en
5 un problema a nosotros como Institución y que no vayamos a darle un problema al proyecto
6 como tal. Sí me gustaría que se analice y pues yo creo que si en algún momento, podemos
7 hacer, como hoy, un análisis técnico, entre los que podemos estar, sería importante para
8 que lo vayamos afinando.

9 Pero me parece una modalidad muy buena, como dice Dagoberto, que al final nos agiliza
10 un montón de gastos que traen proyectos: que págume esto, que págume esto, que se
11 atrasó una entidad... verdad que... todo eso que al final, el desarrollador lo va a hacer a
12 cuenta y costo de él, y que se le pegue a él, en tramitología y todo lo demás, no es un tema
13 nuestro. ¿Verdad? Si en el INVU se lo pararon allá, y mientras él lo sacó, y si a la Muni le
14 duró un montón, es tema de él, ¿verdad? No aquí que duramos nosotros formalizando,
15 pagándole porque el INVU lo atrasó y que el AYA aquí y que el AYA allá. Entonces, creo
16 que eso nos vendría a nosotros a que el motor gire más rápido. Creo que sería una buena
17 metodología de ayudar y que no tengamos que ver tanto con proyectos, nosotros.

18 **Sr Hidalgo Cortés:** Perfecto. Sí, don Marcos tocó dos temas importantísimos, ahorita los
19 tocamos.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, creo que también aquí como en todo, o como debería
21 ser aquí, como una de las cosas que mí me parecen que son una clave de los problemas
22 que nosotros tenemos, son los tiempos.

23 Eso es un problema, no solo para la persona, para el desarrollador que construyó el
24 proyecto y que se le atrasó y tuvo que mantener la planta dos años, etc. que igual, lo
25 hubiéramos tenido que mantener nosotros, porque nosotros tenemos cuántos años de
26 mantener plantas, porque el Estado no entiende que somos todos uno solo y que
27 Acueductos no debería tardar lo que sabemos que tarda en recibimos a nosotros las
28 plantas, y eso significa no sé cuánto, un montón de viviendas que estoy segura de qué debe
29 significarlo al año, que podríamos construir si no estuviéramos manteniendo plantas,
30 manteniendo cosas por enredos de aprobaciones.

31 Pero la otra cosa que me parece importante fue algo que dijo Dagoberto, cuando dijo que
32 habíamos sido permisivos viendo este tipo de problemas que señalaba Mauricio y también
33 otros. Sí, claro, nos pueden llegar a vender una propiedad bajo la modalidad "Llave en
34 mano", que la construyeron mal, que no tuvo las curvas de no sé cuánto, que dice Mariana,

1 que la carretera estaba mala, que los cordones de caño, que todo eso un montón de cosas
2 y nosotros podemos comprárselas, pero también podemos no comprárselas.

3 Entonces lo que Dago estaba mencionando, me parece que es clave, que es la
4 permisibilidad o no que tendría el Banco ahí, entonces en esas dos cosas, retomando un
5 poquito lo que lo dice Eloísa, yo creo que efectivamente son cosas que son problemas del
6 Banco, que no hablan mal del modelo y que no por ellas deberíamos descartar el modelo,
7 que a mí me parece que es maravillosamente bueno.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora, totalmente de acuerdo... Esas son cosas que en el pasado
9 sucedieron, dichosamente ya no estamos ahí, pero es lo que ocasionó cosas como la que
10 señala Mauricio; si nosotros como ente financiador vemos que están haciendo diez
11 soluciones y dentro de seis meses, otras diez y dentro de seis meses otras diez y llegamos
12 a ver esas casas y no está el parque, simplemente se dice: "No se financia", y se acabó, no
13 hay discusión, pero si lo permitimos sigue.

14 **Director Rojas Jiménez:** Sí, gracias. Bueno, está muy interesante el tema, muy rico todas
15 las observaciones de todos, pero digamos aquí algo que ahora estabas diciendo Dago, que
16 en estas últimas intervenciones lo han dicho, con respecto a lo que dijo don Mauricio, el
17 Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones establece muy bien las delimitaciones
18 de lo que es un fraccionamiento frente a calle pública, un fraccionamiento simple, complejo
19 o una urbanización.

20 Entonces, no todo tiene que tener áreas públicas, no todo tiene que tener parques, no todo
21 tiene que tener mejoras, porque eso depende de la zona o del área donde esté. Entonces,
22 la normativa urbana ya lo tiene tipificado, lo tiene bien definido y nosotros debemos de
23 conocerlo. Debemos tenerlo claro.

24 Entonces, un reglamento de este tipo, lo que tiene que hacer es estar muy ligado a los
25 reglamentos ya urbanos y obviamente sin dejar de lado lo que establecen los planes
26 reguladores en las zonas que ya existen, que serían los que se aplican y no la norma de,
27 supletoria cuando no hay, que es la del INVU.

28 Ahora, eso que hablaban también de todos estos problemas, yo creo que el riesgo que tiene
29 el Banco tampoco es, es muy poco, con este tipo de proyectos, porque realmente el banco
30 puede decidir si lo compra o no lo compra, si Eloísa como desarrolladora, va y construyó e
31 hizo una lotificación frente a calle pública, pero no cumplió con lo que dice el INVU, y compró
32 e hizo las casas, pues vaya a ver como la vende, pero el BANHVI no las va a aceptar, no
33 las va a aprobar porque no cumple con la normativa urbana, punto.

1 Ahora, el tema de lo que... y ahí ya vamos, estamos hablando de que si tenían que tener
2 drenajes o sistemas de alcantarillado sanitario o lo que fuese que tenía que existir, ahí tenía
3 que estar ya definido. Si no lo cumplen, pues no lo damos.

4 Ahora, si ahí hacen una urbanización y el urbanizador tuvo que hacer una planta de
5 tratamiento, corre a cuenta del urbanizador, si se atrasó por un problema en el movimiento
6 de tierra y encontraron algo, como muchas veces también han llegado aquí, que, es decir,
7 con muchas sorpresas, nosotros no tenemos que financiar esos trabajos de más.

8 El desarrollador, verá cómo hace, si la planta estaba trabajando y duró tres años, cuatro
9 años ahí, tiene que darle mantenimiento, pero cuando nos vendan las viviendas, tiene que
10 estar funcionando, tienen que estar en buen estado.

11 Entonces nosotros no tenemos que pagar eso, y una vez que también adquiramos las
12 viviendas, eso se cancela, bueno, se financia, ya esas viviendas, van con nombres y
13 apellidos de las familias que las van a recibir, entonces en teoría esas familias tendrían que
14 hacerse cargo también del mantenimiento de la planta, ya de lo que venga, pero nosotros
15 no tenemos ahí ya “vela en el entierro”, como decimos, popularmente.

16 Entonces el programa lo que tiene, de bondades son más, que dificultades para el Banco.
17 Entonces incluso, tal vez hasta hilando un poco delgado con lo que decía Marco, también
18 de las pruebas de concreto, existen muchas pruebas a nivel eléctrico y demás, que inclusive
19 hasta podríamos obviarlas, porque cuando compramos la vivienda ya, como decían, eso va
20 también a responsabilidad de los profesionales, o tal vez hacer alguna cláusula dentro del
21 reglamento que establezca tal vez una, tal vez una retención, tal vez como un tipo de
22 garantía por un año, algo así, por sistemas pluviales o por los taques sépticos y por cosas
23 de este tipo o eléctricos, y que puedan pasar, pero si yo como desarrollador, estoy seguro
24 de lo que construí, yo no tendría ningún problema de tener un año de garantía, siempre y
25 cuando sea, por daños reales y no provocados, ¿verdad? Entonces digamos, hay muchas
26 cosas que incluso el sistema se ahorraría, porque si vamos a hacer pruebas y si vamos a
27 hacer un montón de cosas, imagínate, lo que nos estamos ahorrando, lo estamos gastando
28 en ese montón de trámites adicionales, cuando hay una responsabilidad, digamos, de un
29 profesional, y yo siento que más bien el reglamento tiene que ir a un cumplimiento normativo
30 urbano, bien riguroso, ¿verdad? y donde garanticemos que estas viviendas estén en zonas
31 aptas, y si cumplen, se financian, si no cumplen, pues no, y nada más, o sea, yo siento que,
32 como les digo, me gusta mucho el programa y da para discutir muchísimo, pero ahí se los
33 dejo para que lo tomen en cuenta.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien don Jose. Sí, el Reglamento tiene una garantía. Tiene un
2 esquema de garantía, es una retención del 5% y se devuelve seis meses después de que
3 las viviendas son entregadas. Eso tenemos que verlo, porque por ejemplo en proyectos
4 devolvemos tres meses después, donde financiamos todo. En este, el desarrollador pone
5 su planta y le exigimos seis. Entonces son cosas más fáciles, supongo mejor que el S01,
6 donde el Banco asume todo el riesgo, de tramitología, recepciones, imprevistos, al final...
7 Son de los detalles que hay que revisar. Al final queda lindo en el papel, pero en la práctica
8 no es funcional.

9 Don Marcos decía ahora, ¿cómo le damos seguridad? Nosotros creemos desde la
10 Administración que el mecanismo es un registro de elegibilidad. Ahora vamos a ver con
11 cuatro o cinco ejes que le dice al interesado, al desarrollador, al privado y a la entidad: "Si
12 cumplen esos aspectos, es un proyecto elegible". Y ya sabemos, es elegible porque tiene
13 buena ubicación; es elegible porque tiene acceso a los servicios básicos; es elegible porque
14 está cerca de lo que queremos, donde esté ubicado; es elegible porque el precio es
15 razonable. Si nos dice que vale 70 millones, 60, aunque esté dentro del tope interés, le
16 vamos a decir, lo lamentamos, no podemos entrar en Artículo 59. Si quieren entramos en
17 clase media.

18 Es elegible porque la población objetivo está bien identificada, sabemos quiénes, de dónde
19 vienen, dónde está ubicada, qué segmento; es elegible porque los diseños de la
20 urbanización y de las viviendas se ajustan a ciertas condiciones. Y eso es lo que tenemos
21 que verificar de antemano. Y hacemos un registro, damos una elegibilidad y ahora sí, todo
22 el mundo con un poco más de seguridad hace la inversión y corre los riesgos.

23 ¿De qué sirve con un reglamento como éste, verificar todo eso ya cuando las casas están
24 construidas? Y ¿si le decimos que no? ¿Cuál entidad del sistema financiero nacional para
25 la vivienda podría poner plata para desarrollar un proyecto de este en el corto plazo sin
26 garantía? Y eso es lo que ahora mencionaba ahora don Guillermo. Nos sentamos con las
27 entidades y claro, ¿usted quiere que yo ponga 2 millones de dólares y usted nada más se
28 queda de brazos cruzados esperando por unas viviendas, que además son para cumplir
29 con una obligación del Estado? No ponemos la plata, porque el riesgo es alto.

30 **Director Alvarado Herrera:** ¡Claro!

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Las estimaciones son altas. El riesgo y la carga financiera para el
32 desarrollador es alto. Todos esos elementos, la forma de mitigarlos es dando algo que dé
33 certeza razonable o por lo menos garantía razonable. No hay certeza, pero por lo menos
34 garantía razonable y podría ser un registro de elegibilidad. Así nos garantizamos que lo que

1 vamos, eventualmente a financiar, cumple con un marco general, política pública y también
2 nos da certeza a nosotros de poder planificar nuestro presupuesto. Si tenemos 200
3 proyectos con registro de elegibilidad, hay que hacer un alto porque la plata no va a
4 alcanzar. Si todos están para un mismo año, la plata no va a alcanzar. Entonces uno
5 planifica. Guillermo puede hacer su planificación financiera. Walter, puede hacer su
6 planificación desde el punto de vista de operaciones del Banco. Y nos preparamos. Si no
7 tenemos registro, de pronto hay un montón de gente trabajando y no sabemos cuándo va
8 a llegar al Banco.

9 **Sr. Jiménez Elizondo:** Listo, muy rápido. Hemos analizado, perdón. Ahí estamos, los
10 desafíos de la dualidad, los que han enfrentado históricamente y los que enfrenta hoy en
11 día. Tenemos el informe de la Contraloría que, en sus conclusiones, en un principio dijo: los
12 proyectos “Llave en mano”, son grandes inversiones y no cuentan con un proceso de
13 fiscalización adecuada, robusto, y la revisión que se ejecuta sobre los resultados, es
14 escasa. Y hace una disposición que, don Dagoberto ya la leyó previamente, que tiene que
15 ver con que se contemple el registro previo, un poco lo que estamos hablando, como
16 requisito para su financiamiento, el tema de las visitas de fiscalización por parte de la
17 entidad autorizada que lo dispone la Contraloría y los temas de expediente y seguimiento
18 para el cumplimiento de las disposiciones para la Contraloría General. Esta fue la primera
19 disposición.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esa fue la primera disposición. Así lo dijo Contraloría la primera vez,
21 el Banco lo objetó y se modificó.

22 **Sr. Jiménez Elizondo:** Y entonces la Contraloría responde con el siguiente criterio, dice:
23 Elaborar y oficializar e implementar la normativa que le permita al BANHVI determinar
24 razonablemente que la calidad constructiva de los proyectos de vivienda de interés social
25 que vayan a ser adquiridos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en aquellos
26 casos que desarrolladores los construyan bajo su propio riesgo y financiamiento, cumplen
27 los estándares definidos para efectos de cumplimiento de esta disposición, se deberá remitir
28 a la Contraloría General una certificación a más tardar el 28 del 2017. Básicamente la
29 primera parte del párrafo es la que define lo básico que solicitó la Contraloría y a lo que
30 dimos respuesta con este Reglamento que tiene más complejidad desde nuestro punto de
31 vista de lo que realmente la Contraloría estaba exigiendo en su momento.

32 También, perdón, estaba leyendo todavía, sí, estaba leyendo el texto, revisamos informes
33 de Autoría Interna también que tenían algunos datos muy interesantes que nos permitían
34 analizar temas como el tema de tecnología, interpretaciones de terminologías técnicas en

1 los proyectos, el tema de disputar los procesos de fiscalización y control; ausencia de
2 procedimientos de verificación posterior a la entrega de las viviendas, análisis de temas
3 como la calidad del suelo en los procesos, son temas que también hemos tomado en cuenta
4 para el desarrollo, o la posible propuesta que vamos a desarrollar.

5 Y ahora la mesa de trabajo que desarrollamos a principios del mes, donde hubo varios
6 actores del sistema y que nos decían, entre otras cosas, no significa la responsabilidad
7 profesional, que es un tema para los desarrolladores en el país es muy importante y que
8 entienden que este nuevo reglamento desnaturaliza el concepto de “Llave en mano”, dentro
9 de su estructura, y la fiscalización normal de un proyecto de sistema Financiero Nacional
10 para la Vivienda, como se está aplicando actualmente, no se considera necesaria para un
11 proceso como el que está presentándose en “Llave en mano”. Inseguridad, en que el
12 BANHVI acepte las obras, incrementa el riesgo jurídico, incluso con el visto bueno de
13 algunos de las entidades autorizadas. Eso es un tema que tenemos que atacar.

14 Los requisitos son iguales o aún más engorrosos, que de un proyecto de S-01. No hay
15 ningún incentivo para el desarrollador que tenga interés en el proceso, quien asume todo el
16 riesgo. Requisitos extensos y complejos como el registro fotográfico, no representan una
17 garantía, ni aporta seguridad a la recepción de un proyecto de este tipo y se considera
18 necesaria un registro de parámetros o una objeción de criterio de elegibilidad para
19 proyectos, para brindar seguridad en el proceso.

20 Estas son todas las conclusiones que vienen de este taller, para lo cual empezamos a
21 desarrollar una propuesta conceptual, en donde tenemos varios principios, la seguridad,
22 tanto la seguridad jurídica, de quienes están entrando en este programa, la seguridad
23 financiera de estos actores y del Banco, como tal, la eficiencia del sistema para mejorar la
24 recepción de los procesos, de los proyectos y hacer más eficiente el desarrollo de vivienda
25 en el país y la transparencia de información que se presenta al sistema y cómo es recibida,
26 como tal.

27 Ahora, ¿Qué ejes creemos que es importante, de manera muy por encima, pero
28 estratégicos para abarcar el proceso de desarrollo de este documento? Bueno, lo hablamos
29 de la no objeción o el registro de elegibilidad de los proyectos de manera previa o un análisis
30 previo de los que llega al Banco, la simplificación de los procesos, sin hacerlos que generen
31 algún riesgo para el Banco, pero que sean mucho más simples y eficientes; y el control que
32 internamente tenemos de los proyectos que van llegando y de la información que se nos
33 presenta.

1 Algunos criterios que ya el Dagoberto nos abordó por encima, pero estaban un poquito más
2 desarrollados en la presentación, que tiene que ver con qué queremos en una no objeción
3 o en un registro de parámetros previos, queremos tener criterios de evaluación de la
4 localización y la ubicación de los proyectos en su carácter urbanístico, criterios normativos
5 y legales de las fincas que se van a desarrollar, o terrenos que se van a desarrollar, los
6 criterios básicos de diseño, tener un anteproyecto que podamos analizar y realmente
7 verificar luego que se implementaron los diseños de manera como se presentaron al Banco,
8 cronología de planificación o por lo menos que se presentaron de manera adecuada con lo
9 que se presentó en un anteproyecto al Banco.

10 La cronología de planificación que nos permita evaluar después del momento en el que se
11 presenta el proyecto y se le financia, perdón, del momento en el que está en este momento
12 el proyecto, cuánto tiempo tardaría en llegar al sistema y de esa manera poder planificar el
13 financiamiento de los proyectos, igual manera que la estimación de los costos, que
14 entendemos que se genera un parámetro y a la hora que llegan los proyectos si no está
15 dentro el parámetro que originalmente se aprobó, tendría que tener otro tipo de evaluación,
16 pero que tenemos suficiente razonamiento para decir: “Un proyecto puede ir o no puede ir”
17 y por supuesto la población objetivo que va a ser parte del proyecto. Esto es lo básico que
18 creemos que deberíamos de conocer de un proyecto para tener, para darle un “No objeción”
19 o “Un registro de parámetros para avanzar con seguridad jurídica en el proceso”.

20 Luego la simplificación, básicamente simplificación de los requisitos siempre que
21 mantengamos la seguridad de la inversión que va a hacer el sistema y el Banco, y
22 básicamente basarnos en criterios de certificaciones e informes del profesional para
23 muchos de los procesos que actualmente estamos asumiendo una corresponsabilidad, sino
24 que realmente darle valor a esa responsabilidad profesional y el uso de bitácoras de
25 seguimiento que nos permiten tener una imagen, una previsualización de lo que se ido
26 implementando en el proceso de construcción y desarrollo de las obras, desde su etapa de
27 concepción y diseño.

28 Ahora, control, auditorías regulares como tiene que tener cualquier programa que desarrolle
29 el Banco y que son importantes para tener puntos de mejora e identificar oportunidades de
30 mejora; fortalecimiento de procedimientos internos, un poco lo que hemos venido hablando,
31 el Banco no puede ser laxo a la hora de evaluar esos proyectos que entran, sino que
32 tenemos que asumir esa responsabilidad que nos toca y la fiscalización de..., en los casos
33 en que existe una inversión de la entidad autorizada solamente, que es el proceso que

1 regularmente se da cuando la entidad autorizada brinda una inversión o un financiamiento,
2 un crédito, de corto plazo.

3 Básicamente, ese es el enfoque con el que estamos trabajando, hemos tomado apuntes de
4 muchos de los temas que se han tratado hoy y de los que se vienen desarrollando con estos
5 espacios de diálogo y básicamente este es uno más de estos espacios de diálogo donde
6 podemos recoger mucha de esta información y a partir de ahí poder traer una propuesta
7 sólida que podamos evaluar en conjunto y seguir construyendo.

8 **Director Presidente:** Muchas gracias, Alejandro. Don Dagoberto. ¿Un plazo que ustedes
9 consideran...

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Hoy queríamos saber, digamos: primero si la Junta dice Okey, nos
11 gusta, ¡vamos! porque si no entonces mejor, ni desgasto el equipo y ni me desgasto yo, ni
12 a nadie. Si les gusta la idea, si creemos que como política general estratégica hay que
13 impulsar “Llave en mano” y que hay hacer todos estos cambios que hemos ido hablando
14 sobre la marcha, nosotros vamos. Yo creo que en las siguientes tres, cuatro semanas
15 podemos tener un producto aterrizado ya, con todas esas consideraciones para que
16 cambiemos el último reglamento que fue el del 2018, de hecho el ejercicio ya lo arrancamos,
17 Alejandro no lo mostró, pero ya tenemos bien identificado donde están los temas que, a
18 nuestro criterio, hay que cambiar. ¡Puntuales! No podemos hacer fiscalización en un “Llave
19 en mano”, como si fuera un S-01, no podemos dejarlo solo para Artículo 59; no podemos
20 tenerlo para cinco unidades; no podemos decir que el registro fotográfico nos garantiza la
21 calidad; no podemos fortalecer un “Llave en mano” si no hacemos un registro de elegibilidad
22 que le dé seguridad a las partes.

23 Entonces, esos elementos, sobre esa base vamos a construir la propuesta, pero antes
24 queríamos saber si la Junta, dice más o menos, por ahí va la cosa, igual que el otro tema
25 que vamos a ver ahora, si la Junta dice: “No nos gusta” apague y vámonos y lo eliminamos
26 de la mesa.

27 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, yo agradezco el esfuerzo, pero más bien don Dago,
28 estaba pensando que para ir adelantando el tema en Junta, el esfuerzo lo podrían
29 acompañar personas de la Junta que construyen. Digo yo, para ver si más bien pronto
30 podemos tener los cambios, aun cuando tenemos que buscar volver a hablar con las
31 entidades sobre el financiamiento de proyectos de vivienda existente, porque si no, no
32 haríamos nada tampoco. Y yo creo que, me parece oportuno, no sé cómo lo ves,

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Un esfuerzo paralelo.

1 **Director Alvarado Herrera:** ...que pudiéramos, que pudieran incorporarse dos miembros
2 de Junta y así y así ya lo traemos.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Cuál Marcos y cuál Eloísa?

4 **Director Alvarado Herrera:** Y yo pensaba que podía ser don Marcos y doña Eloísa.

5 Pero conste que no es mucho, es ir sobre la base que ya está trabajando Alejandro con
6 Dagoberto y poder también incluir, para no tener que tener después otra presentación, sino
7 ir, porque la verdad este es un programa que tenemos que retomar.

8 Nosotros tenemos que volver, tal vez no a las mil doscientas, pero unas ochocientas
9 viviendas poderlas desarrollar bajo “Llave en mano”

10 **Director Presidente:** Cualquier número que vaya sumando es bueno.

11 **Director Alvarado Herrera:** Imagínese que el bono promedio 59 anduvo en 22,4. En
12 proyectos debe ser un poquito más alto, si multiplicas eso por 800 viviendas, poniéndole
13 25. Es decir, la ejecución presupuestaria y lo que sale de superávit es enorme, estamos
14 hablando de casi el 25% de los recursos aprobados. No sé si les parece que más bien
15 avancemos por la necesidad y pudiéramos incorporar a dos miembros de Junta. Que
16 puedan entonces trabajar el esfuerzo. Yo me imagino que esto no durará más que un par
17 de reuniones.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, sí, claro.

19 **Director Alvarado Herrera:** Así que, Marco me dijo que estaba de acuerdo y doña Eloísa,
20 también; pero no sé si Rodolfo y Mariana tal vez, quieran también incorporarse. Bueno,
21 siempre digo, si hay un tema de legalidad que discutir, podremos entender también a doña
22 Lina también. Gracias.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo rápidamente, no entendí, vamos a ver, en la primera parte,
24 cuando se habla de “No objeción” se dice que dice que para no darle la “No objeción” al
25 proyecto se habla de tener un tema de costos muy detallado pero me pareció, entendí que,
26 yo lo que tengo que tener es un precio de venta, ¿Usted, en cuánto me va a vender esa
27 solución? En tanto, ah bueno... con eso uno se la juega.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, eso es un rango de sobre el valor de solución. No vamos a hacer
29 un análisis de costo porque en ese momento, no lo va a tener en ese momento.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Si es un valor de solución no un costo de...

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** No vamos a hacer un análisis de costo; porque no lo va a tener en ese
32 momento... usted puede decir: estas soluciones van a estar entre 20 y 25.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Si... Después, no ví nada ahí de garantías, no sé si las ví...

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** En el tema de control, pero ya el reglamento como tal lo tiene, pero si
2 nos llevaríamos el tema de garantías.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Garantías en construcción en este país es super simple. Lo que
4 hace este país normalmente, pero bueno, ya lo discutiremos cuando toque estar ahí y
5 después, estoy entendiendo entonces que este programa obviamente es para “Llave en
6 mano”, que es para bono de crédito y Artículo 59. ¡Perfecto! Ah, perdón y lo último que voy
7 a decir es que aquí no solamente financian las entidades autorizadas, imagino, ni Mutual
8 porque hay otras fuentes de financiamiento, hay otros Bancos que financian a uno como
9 desarrollador, entonces podrían buscar el financiamiento en otros lados.

10 Lo interesante sería que si fueran recursos del FONAVI podríamos pensar nosotros que
11 podrían hacer créditos con mejores condiciones crediticias, esa sería la idea para que las
12 soluciones también sean soluciones de mejor costo. Diría, pero puede ser cualquier entidad
13 financiera que financie.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Correcto, señora. Está considerado lo del FONAVI, también.

15 **Sra. Alvarado Castro:** No, lo que quería era, rapidísimo, yo sé que don Dagoberto lo dijo
16 rápidamente lo de la elegibilidad, pero retomando un poquito, tal vez para los miembros de
17 Junta que no estuvieron con el anterior Asesor Legal, como decía Mauricio, lo que tiene que
18 tomar en cuenta siempre es que no podemos comprometernos.

19 O sea, el decirle al desarrollador que es elegible, o sea, tiene que quedarle clarísimo que
20 eso no significa que el BANHVI ya tiene una preaprobación, ni nada que se parezca. Se lo
21 digo para los miembros que vayan a participar en esa comisión, que recuerden un poquito
22 el tema de la redacción, ahí en esa parte, porque yo sé, digamos, como lo decía don Marco,
23 la necesidad que tendría un desarrollador, al decir, “Denme algún tipo de garantía, porque
24 si no yo no me meto a invertir”, pero es principal y muy chiquitito, entre lo que le doy
25 garantía, pero no me estoy comprometiendo a una preaprobación, nada más brevemente.
26 Obviamente que el desarrollo de la redacción del Reglamento, pues lo vamos a manejar,
27 pero es como para los que no estuvieron en la anterior Junta, que tal vez no oyeron esa
28 oposición que siempre hacía la Asesoría Legal, el anterior Asesor Legal, que era muy
29 enfático en eso, porque tenía ese miedo, si se tiene un riesgo legal.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Vos sabes que yo he estado viendo en algunos momentos que
31 siempre dicen “el Banco Hipotecario no le garantiza que le va a financiar su proyecto” aún
32 en los proyectos de esos donde hasta en Artículo 59, pero lo importante ahí, no es que te
33 garanticen, es que si vos como desarrollador cumplís con a, b, c que es un proyecto en tal
34 lugar, con casas de tal tipo, con tales características; nosotros estamos de acuerdo en que

1 podríamos financiar a las familias; porque no es que te lo vamos a financiar a vos, no es
2 que te vamos a comprar el proyecto a vos; es que vamos a financiar familias, para que
3 puedan adquirir estas soluciones.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esa es la diferencia, esa es la diferencia.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** ...El Banco no compra nada, el Banco nada más es que si
6 cumplen con las características, eso es la entidad autorizada... y está de acuerdo para que
7 empiecen a financiar a la familia.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por eso se llama "elegibilidad", cumple con ciertos parámetros.

9 **Director Alvarado Herrera:** Por supuesto, no podemos dar una seguridad completa, pero
10 recuérdense que ya tenemos un instrumento que también valora, que es la tipificación de
11 terrenos. Aun cuando señalamos que no tenemos un compromiso real, pero sí le dice al
12 constructor "Vea, este es un terreno que sirve o está adecuado para las condiciones de un
13 proyecto de vivienda", bajo los parámetros que se puedan establecer en vivienda existente,
14 igual.

15 Así que comprendo la advertencia que nos hace Marcela, muy atinada porque no podemos,
16 de forma previa, aprobar un proyecto. Pero si podemos encaminar técnicamente a que ese
17 proyecto sea bien concebido. Y ya esa figura la tenemos en la tipología de terrenos.
18 Gracias.

19 **Director Presidente:** Bueno, Dagoberto, ya para cerrar, entonces ¿sí nos ayudan con eso?
20 Marcos, Eloísa, Dagoberto y Mariana... estamos de acuerdo. ¿usted los convoca?

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si, yo los convoco. Un par de reuniones, nada más. Nosotros hacemos
22 una base, se la mandamos, chequean, venimos una, y una de cierre, dos sesiones.

23 **Director Presidente:** Terminamos aquí, o ¿Algo más?

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, ya estamos. Muchas gracias.

25 El Director Presidente agradece a los funcionarios, el tema expuesto y motiva para continuar
26 con la agenda.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Por favor, cuando nos vayan a convocar, tomen en cuenta
28 nuestras agendas. Me mandan una convocatoria y yo ...

29 **Directivo Rojas Jiménez:** Perdón ahora que hablaban de tipologías constructivas fue hoy
30 ¿verdad? pero...

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Hoy fue terrenos.

32 **Director Presidente:** ¿Usted pudo venir?

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero me la mandaron ayer. La verdad, me interesaba mucho
34 y vine.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cómo ayer, no. Bueno, no importa, aquí el tema es que nunca vamos
2 a poder coincidir con los horarios de ustedes, porque nosotros también tenemos todo un
3 enredo; porque hay que preparar las Juntas; lunes estamos por aquí... por eso que sean
4 cuatro, para que lleguen dos y les mandamos con anticipación para que todos, ahí más o
5 menos nos acomodemos. Yo sé que hay ciertas restricciones, en el caso de ustedes dos
6 que hay que tomar en cuenta. Y bueno, pero sí les avisamos con tiempo, Alejandro en eso
7 no... hasta con 15 días.

8 **Director Alvarado Herrera:** Incluso Alejandro puede mandar en forma previa el documento
9 y así llegan a la reunión con algo más “masticado.” ...

10 **Director Presidente:** Vamos con el punto 3: Criterio sobre el proyecto de ley “Adición de
11 un Capítulo III al Título III y de un inciso d) al artículo 46 de la Ley del Sistema Financiero
12 Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Ley N° 7052.

13 [Se retira de la sesión el señor Jiménez Elizondo]

14 *****

15

16 **3° Criterio sobre el proyecto de ley “Adición de un Capítulo III al Título III y de un**
17 **inciso d) al artículo 46 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y**
18 **Creación del BANHVI, Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986 y reforma del artículo**
19 **1 de la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda,**
20 **Ley N° 8683 de 19 de noviembre de 2008. Ley para la consolidación y el**
21 **fortalecimiento del Programa de Bono Colectivo”, Expediente Legislativo No. 23.178**

22

23 [Se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia
24 General]

25 **Sr. Castro Miranda:** Buenas noches. Este es un proyecto de ley que fue presentado hace
26 un par de años para crear el fondo financiero que se encargara de administrar los recursos
27 de bono colectivo, con tal de darle un poco más de formalidad, precisamente a la existencia
28 de esta figura que se había dado por decreto. Ya esto lo habíamos conocido en esta sesión,
29 el texto base al final del 22 noviembre por ahí del 2022 hace un año y resto, y se habían
30 hecho algunas observaciones parte de la Administración y de la Junta que en realidad no
31 fueron consideradas por la Asamblea, de hecho es lo que voy a señalar acá, recordemos
32 que este es un proyecto de ley, lo que busca que el bono colectivo se use para financiar la
33 construcción de obras comunales e infraestructura social en las comunidades más
34 necesitadas y modifica la ley del sistema para crear ese fondo.

1 Las observaciones que habíamos hecho no fueron recibidas, o no fueron, perdón, tomadas
2 en cuenta por el equipo que tramita el proyecto; aunque sí hicieron algunas variaciones
3 relacionadas con las observaciones del Ministerio de Vivienda; de hecho lo más importante
4 y diferente con respecto al texto base que tenemos acá, eh, con respecto al texto base,
5 porque este es el texto dictaminado, es, primero cambian el administrador del fondo,
6 disponen que ahora será el BANHVI el que administra el fondo y no el MIVAH y parece
7 bastante mejor o más lógico que no sea el Ministerio, puesto que al Ministerio le estaría
8 poniendo una competencia que quizá no es usual para un Ministerio y ya no dice que es el
9 MIVAH, sino que es el Banco el que lo va a administrar y establece con mayor detalle los
10 criterios de selección de proyectos que sí está dispuesto para el Ministerio. Señala una serie
11 de condiciones: ¿De dónde tomarían la información, que del SINIRUBE, etcétera. Entonces,
12 en vista de que no tomaron en cuenta las observaciones nuestras, lo que nosotros
13 consideramos que se debe hacerse en este caso es reiterar esas observaciones y
14 comentarios que emitimos sobre el texto base, acá las tengo sólo para repasar.

15 **Director Alvarado Herrera:** Veámoslas, otra vez, para recordarlas.

16 **Sr. Castro Miranda:** Sí, primero hicimos una observación positiva de que se lleva a nivel
17 formal las regulaciones actuales que no eran a nivel de ley. Consideramos que esto en
18 términos de generales es bastante apropiado y coadyuvaría a que se fortalezca el programa
19 de bono colectivo, más bien al ser a nivel de ley la figura.

20 En la reforma o en el agregado que se le hace a la ley del sistema en el inciso d) del artículo
21 65B se autoriza a las entidades autónomas, semiautónomas, empresas públicas, para
22 realizar donaciones al fondo que se crea, pero no se incluye a las Municipalidades
23 explícitamente.

24 Aunque anteriormente en el inciso b) de ese mismo artículo, había indicado que el fondo
25 podía estar compuesto por donaciones de las Municipalidades, pero un tema de redacción,
26 tal vez Marcela comprende bastante bien este tema, los abogados, es mejor que quede
27 expresamente autorizada la unión porque si no hay que ir luego a la Asamblea, a pedir la
28 autorización para hacer las donaciones, aunque lo mencione por ahí. Eso lo habíamos
29 señalado, no se contempló.

30 Y por último el tema del porcentaje, actualmente, la ley, igual el texto dictaminado indica
31 que el porcentaje es un porcentaje de fijo de 30% para bono colectivo. Estamos hablando
32 de la recaudación del impuesto solidario, que el 30% es para bono colectivo y el otro 70 es
33 para los programas regulares del FOSUVI.

1 En su momento se consideró, igual lo mantenemos, de que es un porcentaje relativamente
2 bajo, más tomando en cuenta la cuantía de este impuesto y la propuesta que se hizo en
3 ese momento, y que recomendamos nuevamente es que establezca, que la Junta Directiva
4 del BANHVI, sea el que determina el porcentaje con un mínimo de un 30% para bono
5 colectivo, o sea, que, para cada oportunidad, en un principio, se le confiera a la Junta
6 Directiva, la potestad de definir ese porcentaje.

7 **Director Alvarado Herrera:** Don Carlos, pero este proyecto fue presentado por Villalta y
8 Shirley Díaz. ¿Es ese?

9 **Sr. Castro Miranda:** El original, si, me parece que sí.

10 **Director Alvarado Herrera:** Habían dos temas que eran medulares, quisiera que me los
11 confirmaras. El primero es que desarrollaba el objetivo claro de bono comunitario. Y era el
12 que originalmente se creó, que era la atención en materia de construcción de
13 infraestructuras y servicios en las zonas, asentamientos y precarios. ¿Se excluyó eso de la
14 propuesta, de este texto sustitutivo?

15 **Sr. Castro Miranda:** No se incluye, más bien dentro de las observaciones que hicimos la
16 vez anterior y por precisamente la recomendación de esta Junta Directiva, se había indicado
17 que los recursos, o debería más bien hacerse énfasis en que los recursos iban a dedicarse
18 a la atención de infraestructura en asentamientos informales.

19 **Director Alvarado Herrera:** Estructura y servicios.

20 **Sr. Castro Miranda:** Exactamente, porque no estaba y tampoco lo consideraron ahora, o
21 sea no cambió respecto al anterior...

22 **Director Alvarado Herrera:** No viene

23 **Sr. Castro Miranda:** No, no viene, ni venía antes, pero no fue que lo excluyeron

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, me parece que había algo de eso, pero lo que, si incluyen
25 ahí, es que va a ser lo mismo, como se utilizó en el Ministerio de Vivienda para los barrios
26 en general, no te habla, no le da preferencia a los asentamientos informales.

27 **Sr. Castro Miranda:** Efectivamente.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Aquí están y pero para qué se van a usar.

29 **Director Alvarado Herrera:** Pero ¿Ese no fue, doña Eloísa, en el que nos invitaron a una
30 reunión en la Asamblea Legislativa y señalamos la necesidad de volver al objetivo original?

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, el objetivo original son asentamientos informales.

32 **Director Alvarado Herrera:** Pero, bueno ese es el problema.

33 **Sr. Castro Miranda:** Sí, efectivamente parte de lo que cambia ahorita y que mencioné al
34 principio que agregan son precisamente las fuentes y criterios que usaría el MIVAH para

1 definir las prioridades en la selección de proyectos, ahí sí mencionan, por supuesto, que la
2 intervención de comunidades vulnerables, etcétera, eso sí está claro así, pero no
3 específicamente de qué es para asentamientos informales, eso ni estuvo al principio en el
4 texto base, ni está todavía en este...

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Y es que a mí parece que esto lo movió la Ministra ¿Verdad?
6 Fue el Ministerio de Vivienda, el que movilizó esto porque se pensaba en que esos recursos
7 se destinaran, más bien, vea lo que dice: Redes y Sistemas para la provisión de servicios
8 básicos de saneamiento, energía y comunicación. Equipamiento social referido a
9 instalaciones destinadas a servicios sociales como educación... Redes internas y externas
10 de comunicación con los distintos sectores de la comunidad.

11 O sea, lo mismo, a lo que se dedicó después, zonas verdes y recreativas para el
12 mejoramiento de calidad y el equipamiento productivo y referido a un conjunto de
13 instalaciones comunitarias, o estatales donde se desarrollan actividades productivas... O
14 sea, este bono colectivo no tiene nada que ver con el origen del bono colectivo.

15 **Director Alvarado Herrera:** Este no debe ser el proyecto de... porque perdón, don Carlos,
16 me recuerdo que Dania Chavarría, siendo miembro de esta Junta Directiva, había buscado
17 la posibilidad de que legalmente se volviera a conducir el bono colectivo como era
18 originalmente y era la atención de asentamientos informales y precarios, e incluso había
19 empleado la palabra a señalar que eran “zonas de pobreza” porque terminamos haciendo
20 los parques centrales de un montón de localidades. Y eso no.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Carlos, no sé si interpreté mal, pero me parece que ¿el 30% se
22 va a dedicar a esto, y el 70% se dedicaría al bono colectivo original?

23 **Sr. Castro Miranda:** No, no. Lo que dice es que el 30% se dedica a bono colectivo y el 70%
24 a otros programas del FOSUVI... para vivienda.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, okey, si porque es vivienda. Ese dinero es para
26 vivienda... de todas maneras no me parece...yo tengo la... bueno, ese proyecto no me
27 parece, pero bueno.

28 **Sr. Castro Miranda:** ¿Continúo?

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí.

30 **Sr. Castro Miranda:** La recomendación de responder a la comisión permanente del asunto
31 indicando que consideramos apropiado el objetivo de la Ley, de pasarlo de bono colectivo
32 a un programa creado por Ley, pero sugiriendo considerar estas observaciones que
33 habíamos mencionado antes y que no tomaron en cuenta.

34 **Director Presidente:** Perdón ¿La Municipalidad es uno, y esto del 30% entonces?

1 **Sr. Castro Miranda:** Esas dos son. La otra es la favorable, igual lo podemos mencionar.
2 La de las Municipalidades y lo del 30%, que sea algo definido por la Junta Directiva.

3 **Director Presidente:** ¿Don Guillermo?

4 **Director Alvarado Herrera:** Yo tengo una pregunta, don Carlos, ¿A qué se refiere con que
5 el BANHVI desarrolla la administración de los fondos? Porque lo que nosotros hemos tenido
6 es la ejecución de los fondos y quisiera ver si tenés ahí claro cuál es el sentido de esto de
7 la Administración, porque entonces ahí me saltan dos dudas: La primera es, que a como
8 estamos, yo no quisiera que se interpretara que el bono comunitario no viene de la
9 asignación presupuestaria, del presupuesto nacional, principalmente; porque si nos
10 metemos en que las instituciones pueden donar y nosotros vamos a construir, contribuir
11 con el 30% del bono comunitario, termine entonces diciendo el Ministerio de Hacienda,
12 bueno, no, crean mi fondo. ¿Verdad? Cuando digamos, no me acuerdo cuándo se instauró
13 en el bono colectivo.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** 2008.

15 **Director Alvarado Herrera:** ¿2008? ha sido una asignación presupuestaria al MIVAH por
16 la definición del Ministro de Vivienda de señalar donde quería intervenir, en qué
17 asentamientos y bajo qué forma. Terminó el Ministro Pujol en un concurso que terminó
18 haciendo parques centrales y cosas de este tipo. Bueno, me preocupa eso, porque aquí
19 tiene que quedar claro que la presupuestación de los recursos al MIVAH parten de que el
20 Gobierno decide en el presupuesto nacional intervenir lugares y la segunda preocupación
21 que tengo es que después se confunda que nosotros tenemos que asignar recursos y
22 entonces te quiero preguntar, creo que es la segunda lámina tuya, donde señalaste la
23 “Administrador del Fondo” no sé si me expliqué.

24 **Sr. Castro Miranda:** Sí, no hay un detalle, pero la Administración se refiere precisamente
25 a la Administración Financiera.

26 **Director Alvarado Herrera:** ¿A la ejecución?

27 **Sr. Castro Miranda:** A la ejecución, propiamente. Entonces vamos a tener la plata,
28 obviamente depositada en cuentas de caja única del Estado, y girarla conforme los
29 requerimientos de los proyectos, tal cual lo hacemos ahorita ¿verdad? Nada más se crea
30 el fondo, con una integración de los recursos del impuesto solidario, conforme los
31 porcentajes que se asignen, los aportes que hagan Municipalidades, entes autónomos, etc.
32 y otros aportes que haga el Gobierno, del presupuesto nacional, también podría pasar y ha
33 pasado, hacen aportes especiales para el programa de bono colectivo de desarrollo de
34 proyectos. Esa es, y establece claramente, que la selección de proyectos, y la parte de

1 definición de a dónde van los recursos, o de asignación la hace el MIVAH, con una serie de
2 criterios que establezca, igual que como está ahorita nada mas que queda establecido
3 claramente.

4 **Director Alvarado Herrera:** Yo entonces le agregaría al tema que lo veo ahora relevante,
5 es que el proyecto de, los Señores Diputados tienen que considerar que el bono comunitario
6 ha sido un proyecto de designación del Poder Ejecutivo y por tal motivo han provenido del
7 presupuesto nacional. Y lo digo porque la Administración nos comentó la semana pasada
8 que de los recursos provenientes de bono comunitario, solo nos dieron doscientos cuarenta
9 y nueve (249) millones, si mal no me recuerdo,

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cuatrocientos setenta y cinco (475) millones

11 **Director Alvarado Herrera:** Cuatrocientos setenta y cinco (475) millones y venían con un
12 uso específico, que nos dejó con una problemática enorme y yo creo que eso hay que
13 hacerle ver a los Diputados. No pasa ahora; pero en el futuro puede pasar y vean en la
14 problemática en que nos metió o nos está metiendo. Me imagino que cuando hicimos las
15 observaciones, no teníamos esa realidad.

16 **Sr. Castro Miranda:** No, del giro y de la definición de criterios.

17 **Director Alvarado Herrera:** De que la partida presupuestaria provenía de una definición.
18 Es decir, si un Ministro de Vivienda decía y le decía a una Municipalidad o a una comunidad,
19 La Carpio, vamos a intervenir La Carpio. Eso iba concatenado en que había una definición
20 política de entrarle a La Carpio, y por tal motivo iban a haber los recursos.

21 Entonces, sí, como yo siempre lo he pensado, sí efectivamente, la definición de los
22 proyectos es del Rector del Sistema, y provienen del presupuesto nacional, es que ya ha
23 habido una voluntad política de intervención. Nosotros la ejecutamos.

24 Y ahora tenemos la problemática que, aun cuando se generó un monto, era mil doscientos
25 (1.200), creo, mil doscientos (1.200) millones, no sé, gigante, y nos mete en problemas, ya
26 no al MIVAH, a nosotros. No sé, pero creo que deberíamos de señalar que este es un
27 programa donde el Ministro de Vivienda o el Rector de Vivienda señala la intervención
28 precisamente porque ha habido una voluntad política del Poder Ejecutivo de intervenir un
29 área muy específico. Y me parece que eso es lo correcto.

30 **Sr. Castro Miranda:** Perdón, quizá no es específico porque no hay definición previa, antes
31 de girar los recursos en cuanto al proyecto. Lo que sí hay es una voluntad política en el
32 presupuesto nacional, cuando se asignan los recursos del impuesto solidario al programa
33 bono colectivo y a partir de eso es que el MIVAH hace el sorteo o selección o concurso,
34 perdón, no sorteo, sino concurso para definirlo. El orden es diferente, pero es exactamente

1 lo mismo, ¿verdad? O sea, usted se basa en un presupuesto para definir una prioridad y
2 asignar recursos. Así que el Banco inicia todo el proceso de aprobación y análisis del
3 proyecto bajo el entendido de que los recursos van a estar.

4 **Director Alvarado Herrera:** Lo dijiste mejor y hay que ver si está claro en estas definiciones
5 del fondo.

6 **Sr. Castro Miranda:** Entiendo que cuando se hace el texto, cuando se define el proyecto o
7 cuando se define cualquier ley se parte de ese principio; el tema es que después cambia
8 como ocurrió el año pasado, con los diez mil (10.000) millones y lo del bono colectivo.

9 **Director Alvarado Herrera:** Por lo menos lo dejamos claro, Carlos. Yo, lamentablemente
10 no lo pude leer porque tenía hoy la charla en ACENVI, entonces no lo pude ver con
11 propiedad, pero sí me parece que hay que alertar que este es un programa de definición
12 del MIVAH, precisamente porque las definiciones como los señalas, provienen del ministro
13 Rector, porque ha habido una valoración ya política, que entonces hace que los recursos
14 que provienen del presupuesto nacional se asignen.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, primero una pregunta, ¿Cuánto nos entró de recursos del
16 impuesto solidario el año pasado?

17 **Sr. Castro Miranda.** Esos cuatro siete cinco, (475) nada más.

18 **Director Alvarado Herrera:** No, de impuesto solidario, seiscientos cuarenta y nueve (649)
19 millones.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, 649 millones. Okey, están diciendo que un 30% de
21 esos va a ir ahora a un bono colectivo, que no es el bono colectivo que debe ser, sino que,
22 a una serie de actividades, cosas que corresponden a las Municipalidades en todo caso, o
23 al Ejecutivo, cubrir. Esto, me parece que es muy poco dinero, es un proyecto de ley que
24 estaba destinando esos recursos, como les digo, a un montón de obras, menos a las obras
25 internas de los asentamientos informales que era para proveerles de servicios básicos. Esto
26 es el bono colectivo, léanlo. Ahí les que recomiendo que se lo lean, 2008. Y además de que
27 lo destinan, a otro lado, eso lo que va a quitar es una presión, ¿Cuánto de nosotros pasaron
28 el bono colectivo?

29 **Sr. Castro Miranda:** Cuatrocientos setenta y cinco (475)

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, vean, de lo que le tocaba, o sea, cada vez pasan menos
31 y menos y menos y menos. Eso nada más es matar el bono colectivo que hoy en día el
32 dinero que hoy les llega al Ministerio de Vivienda, lo poquito que le mandan, porque ya va
33 a haber otro ingreso de impuesto solidario que se dedicaba a vivienda el 100%. Resulta que
34 es algo que es vivienda el 100%, que además para las familias de bajos, y de los más bajos

1 ingresos, que para eso es el impuesto solidario, resulta que ahora quieren coger una parte
2 para un programa que, además es muy poco dinero, que no vamos a poder hacer mucho
3 con él, y que además le quita presión al Ejecutivo para pasarle recursos al Ministerio de
4 Vivienda que, por sí, no se le están pasando ya. Yo sinceramente creo que, por lo menos,
5 yo voy a votar en contra de este proyecto. Yo no estoy de acuerdo.

6 **Director Alvarado Herrera:** ¿En que no estás de acuerdo, perdón?

7 **Directora Ulibarri Pernús:** En este Proyecto de Ley.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** En que se traslade el 30% de...

9 **Directora Ulibarri Pernús:** 30% digamos que no nos entra a nosotros; el impuesto solidario
10 nos entra a nosotros, lo organizamos nosotros. Ahora resulta que como gran cosa dicen,
11 ellos creen que lo podemos administrar nosotros y pues ya administramos los dineros, pero
12 destinado a una serie de obras que no son las que están para el bono colectivo realmente.
13 En serio, le va a quitar presión.

14 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, perdón, pero perdón, doña Eloísa, es que te
15 preguntaban en qué estás en contra, porque eso es lo que nosotros tenemos que decir,
16 digamos, nos han pedido opinión, podríamos señalarle a la Asamblea Legislativa los
17 recortes que tenemos y que, en base a esos recortes, lo que nos queda, no puede ir el 30%,
18 lo que no podemos hacer es decir que nosotros no estamos de acuerdo en votar este
19 proyecto porque a nosotros no nos corresponde.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, yo no voy a votar nada, si a nosotros no nos toca votar,
21 pero lo que te quiero decir es que yo no estoy de acuerdo con este proyecto, pero quiero
22 decir que yo no estoy de acuerdo en que pongamos que estemos de acuerdo y que... lo
23 que tenemos que decir es, no nos parece. Ese no es un proyecto, ya de esos recursos nos
24 llegan como impuestos solidarios y lo destinamos a vivienda. Es coger un poquito, nos
25 hemos opuesto a otros proyectos donde han querido coger para otra cosita, de aquí y allá
26 y en ese plan, nos debilitan cada vez más.

27 **Director Presidente:** ¿Está en Comisión esto?

28 **Sr. Castro Miranda:** Está dictaminado ese texto. Ya fue analizado en Comisión y está
29 dictaminado. La Comisión de Asuntos Hacendarios dispone y lo remitió a consulta
30 nuevamente, por alguna razón.

31 **Director Alvarado Herrera:** Seguro fue devuelto a comisión en la búsqueda de arreglar
32 algún tema. Pero, nosotros ya habíamos señalado la... digamos que el proyecto era
33 importante para legalmente ponerle, las reglas del juego al Estado, en materia legal.
34 Podemos hacer observaciones que las Señoras y Señores Diputados puedan considerar.

1 Y yo creo, más bien que por la técnica parlamentaria, nosotros lo que deberíamos de
2 aprovechar es para que ellos entren en el análisis. Porque suelo señalar que no estamos
3 de acuerdo... por eso se preguntaba en qué no estás de acuerdo, porque...

4 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Le contesto?

5 **Director Alvarado Herrera:** Sí

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí. Lo que yo dije antes es, yo no estoy de acuerdo que el
7 impuesto solidario, se utilice para un destino que no es vivienda, primero.

8 **Director Alvarado Herrera:** Ah, bueno.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Hoy en día nos entra completo, y ya nos entra muchísimo
10 menos que antes, ¿verdad? Porque nos está entrando mucho menos. Esa es una
11 aclaración que estoy dando al lateral. Primero, el impuesto solidario que nos entra, lo
12 destinamos a vivienda, que es nuestro objetivo. Nuestro objetivo no es el bono colectivo.
13 Nosotros somos administradores. Yo no estoy de acuerdo en que vayamos a usar plata de
14 ahí. Y peor, que los recursos que se quieren destinar a bono colectivo es un bono para
15 hacer el parque y obras, menos nosotros.

16 **Director Alvarado Herrera:** Más bien, perdón, porque veo que hay personas que quieren
17 ... Dagoberto quiere señalar. Yo, te quiero decir más bien, tenemos que apartar lo de bono
18 comunitario de impuestos solidarios.

19 Del impuesto solidario, en los últimos cinco años, la recaudación ha rondado los 24 mil
20 millones. Y lo único que nos han girado es el 14% de esos 24 mil. Oyéndote, lo que creo
21 que debemos decirle a los diputados, es que ese 14% que nos queda, no lo podríamos
22 aportar a bono comunitario. Eso se podría señalar para que ellos entren en ese análisis.

23 Yo me recuerdo que cuando dimos criterio positivo, es que por muchos años hubo un
24 reglamento, que Marcela debe de recordarse, que hacía que el 30% de los recursos de
25 impuestos solidarios fuera a bono comunitario.

26 Por muchos años, era parte de lo que me recuerdo, que cuando yo lo pregunté, don Rodolfo
27 decía, que parte del impuesto solidario, que efectivamente va para casas, podía también
28 ser para obras, en beneficio de una comunidad. Cosa que después la Contraloría General
29 de la República lo deja clarísimo, y dice que la finalidad del impuesto solidario es para
30 vivienda. Y eso pasó porque el exministro Pujol se llevó el 100% de los recursos de bono
31 comunitario.

32 El espíritu del proyecto era volver a lo que fue el reglamento inicial del Banco, en permitir
33 que el 30% fuera. ¿Verdad? La Contraloría, cuando intervino, fue cuando el exministro Pujol
34 se llevó al 100%.

1 Devolvió catorce mil millones al FOSUVI, que habían sido tomados para este concurso de
2 bono comunitario. Por supuesto, yo estaba absolutamente claro de lo que hacía el Ministro
3 Pujol y así lo deje en las votaciones, en esta Junta, era ilegal. Bueno, pero tratando de ver
4 cómo aprovechamos, porque esto tenemos que mandarlo, interpretándote es que
5 originalmente el 30% era un aporte en la búsqueda de que íbamos a tener cinco mil millones
6 de colones por año, de impuesto solidario, que es lo que se recauda, no los seiscientos
7 cuarenta y nueve, que nos dejó el Ministerio de Hacienda, no sé si ...

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo entiendo la posición de doña Eloísa. Estoy de acuerdo en relación
9 a la naturaleza del bono colectivo y las obras que debían estar financiando. Ya lo
10 abordamos con la Ministra actual y ella también es de la idea de que hay que enderezar el
11 uso de los recursos para no entrar en eso. Esa es la posición de la actual Jerarca. En todo
12 caso, el Ministerio sigue conservando la potestad, como se le otorgó desde un inicio, decidir
13 en donde invertir.

14 Entonces, yo creo que es más bien ahí donde nosotros podemos incidir es con el Jerarca
15 del sector, para hacerles saber que entre hacer un parque y solventar problemas de
16 infraestructura de una comunidad, por supuesto que es más importante el segundo. Por
17 supuesto que es importante, es importante, pero no tiene la misma relevancia, ni prioridad.
18 Creo que podemos mejorar eso en una comunicación más fluida con el Jerarca.

19 Lo segundo es que claro, si uno dice 30% de apenas seiscientos cuarenta y nueve millones,
20 sí, vamos a ver si me da al impuesto solidario. 30% de seiscientos cincuenta millones son
21 ciento noventa y cinco millones, eso equivale a dieciocho casas.

22 Es decir, doña Eloísa. Vamos a ver, entre tener recursos para atender lo que urge en bono
23 colectivo en un montón de comunidades que lo necesitan, que es evidente. Yo diría que
24 eso no nos hace un hueco enorme. Yo creo que el problema no está en usar el 30% de
25 649, ahí no está el problema.

26 El problema es que nos den toda la plata que corresponde de impuestos solidarios. ¿Cómo
27 es posible que se han recaudado veinticinco mil millones en los últimos cinco años y solo
28 nos han girado el 14%? Entonces, ponernos a decir, no estamos de acuerdo con el
29 proyecto, no nos solventa el problema de fondo. Donde deberíamos trabajar es en que los
30 recursos del impuesto solidario que se recaudan para un fin específico, establecido en una
31 ley claramente, se giren. Y que las autoridades respeten lo que tiene que girar para vivienda.
32 Pero ese es un asunto político. Y ahí es donde nos toca aquí, desde la Junta directiva,
33 traerlo. Por ciento noventa y cuatro millones, ni se nos va a caer en el mundo, pero sí

1 podríamos demostrar con base en los resultados, en los números, en los recortes, que el
2 problema no es el 30%.

3 Es decir, yo no objetaría esto por el 30%. Yo diría que lo que tenemos que objetar es y
4 tomar medidas de fondo qué hacemos para que se nos gire la plata que realmente se está
5 recaudando. ¿A dónde se va ese dinero? Si tiene un destino específico.

6 Es como que nosotros FODESAF nos da el dinero para hacer casas y nosotros reparamos
7 los vehículos, nos llevan esposados. Bueno, ¿Qué está pasando ahí? Vayamos a revisarlo.
8 Y ahí es donde yo creo que sí tenemos nosotros que tratar de incidir.

9 **Directora Barrantes Castegnaro:** A mí me gustaría que tratáramos de decidir no solo en
10 eso, por supuesto que eso sí, pero eso es política. Habría que incidir, yo no sé si nosotros
11 como Junta Directiva, estaríamos en la tesitura de poner una denuncia en la Contraloría o
12 en la Procuraduría.

13 Bueno, eso es otra historia; sin embargo, en la otra cosa que sí creo que nosotros tal vez
14 esté la oportunidad de incidir es en determinar ¿Qué es en realidad el bono comunitario?
15 Porque vea lo que dice Eloísa, si el bono comunitario lo estamos dedicando a hacer labores
16 que le corresponden a una Municipalidad, eso es una barbaridad, pero si a mí me dicen
17 que el bono comunitario lo estamos usando en hacer lo que queremos hacer en La Carpio,
18 en buena hora.

19 Entonces tal vez podríamos establecer alguna recomendación también relacionada con
20 eso, a que se regule por ley lo que debe ser un bono comunitario y que no se puedan salir
21 como acaba de contar Guillermo, se salieron. Eso a mí eso es lo que me parece que es
22 inaudito y por supuesto que nos deberían girar todo lo que nos deberían girar. Gracias.

23 **Director Alvarado Herrera:** Inicialmente eso era lo que quería lograr Villalta y ...

24 **Sr. Castro Miranda:** Sí, en realidad lo que trata es, o lo que haríamos es, solicitar revisar
25 el Artículo 65A, esa es ahora la nomenclatura, de la ley porque ahí establece los tipos de
26 bonos comunales que se pueden dar, y hablan incluso zonas verdes, escuelas, colegios,
27 redes de comunicación, cosas de esas, entonces definir un poco eso, a exactamente lo que
28 nosotros queremos que sea el bono colectivo, entonces hacer una observación
29 directamente asociada a los tipos de bonos.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ustedes pueden votar como gusten... Obviamente. Pero todo
31 eso es político. Me acuerdo muy bien, pero siento que tengo una responsabilidad aquí en
32 la Junta. Y definitivamente la ley es clara en que el impuesto solidario es para la vivienda
33 hoy, ha sido y lo será. Si no nos están dando todo, es por muchas razones, pero una es
34 porque no hemos peleado mucho esto.

1 Y como lo dice bien Lina; o lo ponemos en la palestra ya, o le echamos el pleito, o seguimos
2 aguantando que nos recorten plata a diestra y siniestra, ¿Okey? Que es lo que está
3 sucediendo. Aquí nos están diciendo: nos van a recortar 10 mil, ah, si no recortaron 10,
4 ah... ahora no nos dan ¿y bien? Y ahorita nos van a decir, no le damos tanto, vamos a
5 seguir en lo mismo. Digamos la Junta como tal no ha tomado ninguna acción con relación
6 a esas decisiones políticas. Muy políticas, pero no nos están mandando la plata. Y a
7 nosotros nos corresponde aquí, como administradores y como miembros de Junta, estamos
8 sentado como Junta del Banco, no estamos en el Ministerio de Hacienda y además es
9 mucho... están hablando....

10 **Director Alvarado Herrera:** Estamos comentando lo que estás diciendo y estamos de
11 acuerdo.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, entonces bueno, en todo caso yo no voy a votar. Yo no
13 estoy de acuerdo con este proyecto ni con estos cambios ni con nada, para mí hay que
14 decir, señores el impuesto solidario es de tanto, no nos ha llegado desde hace tanto,
15 nosotros no podemos nunca apoyar en este momento dadas las circunstancias, un proyecto
16 de ley donde está diciendo que el 30% se lo destinemos a bono colectivo, que además no
17 es el bono colectivo, se están destinando a obras que no corresponden a los que es bono
18 colectivo, ustedes tienen el bono colectivo, el 2.008 claramente dice: "Para obras y servicios
19 de las ... y para obras sociales de segundo, y resulta que los pusieron sociales primero y el
20 resto se lo volaron. Porque a un Ministro se le ocurrió que quería, en la parte de urbanismo
21 hacer, parques y no sé qué, ¿verdad? Muy lindos, pero no nos corresponde a nosotros
22 ¿Okey? entonces yo pienso que hay que decir no, pasa esto, esto y esto y por esa razón
23 no lo podemos apoyar, esa es mi posición, pero si gustan apoyarlo, y que le quiten ahí el
24 30% al impuesto solidario y no decir nada. Eso es decisión de la Junta.

25 **Director Presidente:** ¿Entonces que acuerdo tomamos? ¿Mandamos de una vez la
26 explicación completa o aprovechamos...

27 **Director Alvarado Herrera:** No, yo lo que creo es que ¿Tenemos tiempo todavía Carlos?

28 **Sr. Castro Miranda:** Hay un plazo al 23.

29 **Director Alvarado Herrera:** Yo creo que, vean, rápidamente, yo creo que el objetivo inicial
30 de cuando se movió este tema era volver al sentido original del bono comunitario y
31 deberíamos de señalarlo.

32 Lo segundo era crear formal y legalmente la posibilidad de desarrollar un fondo que le
33 permitiera al Estado, a las instituciones y a las Municipalidades, entrarles a esos proyectos
34 de intervención. Y, por supuesto, en aquella vez, la idea era que nosotros pudiéramos

1 aportar el 30%, siempre y cuando la recaudación fuera de cinco mil millones. Pero, bueno,
2 todas las condiciones han cambiado. Yo no sé qué les parece si podemos más bien ver el
3 porqué de los cambios, por qué el texto sustitutivo y conversarlo con los diputados que
4 están en este tema y poderlo ver en próximo jueves.

5 **Director Presidente:** ¿Nos da chance, sí, Carlos?

6 **Sr. Casto Miranda:** Si, nos otorgaron plazo hasta de mañana en 8, precisamente viernes
7 23.

8 **Director Alvarado Herrera:** Si pudiéramos entonces valorarlo y poder entonces traer algo
9 el jueves.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿A qué llamas “valorarlo”? ¿Qué maduremos nuestro
11 pensamiento, y vayamos trayendo una propuesta escrita cada uno?

12 **Director Alvarado Herrera:** No, no, es que les voy a contar, ojalá, digamos, nosotros que
13 por supuesto tenemos criterio pero los proyectos se van desarrollando en el seno de la
14 Asamblea Legislativa y lo que me preocupa es que vaya a haber un proceso de aprobación
15 del proyecto, porque ya está suficientemente analizado y discutido y nosotros más bien no
16 aprovechemos la discusión para enmendar temas.

17 **Director Presidente:** Es que el problema es que no sé si la agenda de ellos estará completa
18 para que nos atiendan en menos de una semana.

19 **Director Alvarado Herrera:** No, no, porque esa conversación informalmente se puede
20 desarrollar, a mí me preocupa, la gente de Hacendarios siempre es muy consciente. Lo que
21 ha sucedido, es que en el proyecto del texto sustitutivo, ha ido cambiando y creo que es
22 conveniente conversar informalmente con ellos, para poder ver cómo podemos incidir,
23 porque si este proyecto ya llegó a donde está, va a ir rumbo a aprobación.

24 **Director Presidente:** El problema es, si cae a 137, ahí ya está más complicada la cosa.

25 **Director Alvarado Herrera:** No, porque se devolvió a Comisión, y por eso nos están dando
26 el último chance de poder dar opinión y creo que hay que aprovecharlo, porque si ya llegó
27 hasta ahí es porque va a ir otra vez a plenario.

28 **Director Presidente:** Pero, una vez que llegó ahí, no se devuelve, ahí va a quedar. En
29 Plenario ahí pasa... no creo que se devuelva otra vez a Comisión.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** No sé, con lo que ha costado que les den dispensa a
31 trámites al Fondo Nacional de Vivienda, con todas las fracciones casi de acuerdo y la
32 semana pasada estuvieron a punto de devolverlo, a devolverlo a Comisión porque había un
33 par de omisiones. A mí me extrañaría que esto vaya tan rápido, pero sí es una buena idea
34 lo de hacer un poco de averiguaciones por debajito a ver en qué punto está.

- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Carlos y yo nos encargamos.
- 2 **Director Alvarado Herrera:** No no, incluso nosotros podemos conversar telefónicamente
- 3 con quienes integran Hacendarios y poder traer un criterio como para ver. Yo lo veo como
- 4 que el proyecto va rumbo a ser aprobado. Entonces si necesitamos incidir, veamos con
- 5 ellos, cómo podemos incidir.
- 6 **Director Presidente:** Entonces, tentativamente, el próximo jueves la propuesta y podemos
- 7 conversar con los diputados.
- 8 **Director Alvarado Herrera:** Mañana, mañana podemos hablar con ellos. No, mañana es
- 9 feriado... el lunes... no, no, en la Asamblea.
- 10 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Cómo se llama el proyecto?
- 11 **Sr. Castro Miranda:** Tiene un nombre largo, pero el número es 23-1-78. En realidad, lo que
- 12 indica el nombre largo es modificar la ley del sistema para crear un fondo de bono operativo.
- 13 **Director Presidente:** En esa comisión tiene que haber gente de Liberación y gente de
- 14 Nueva República entonces.
- 15 **Director Alvarado Herrera:** Ahí está Bojorges, y está Paulina. Está Pablo, que siempre
- 16 está muy interesado en el tema de vivienda, Bojorges igual, y se me queda uno.
- 17 **Director Presidente:** Listo, don Carlos. Muchas gracias.
- 18 [Se retira de la sesión el señor Castro Miranda]

19 *****

20

21 **4° Presentación sobre el estado de situación del convenio con la DESAF y la**

22 **transferencia de recursos al FOSUVI**

- 23
- 24 **Director Presidente:** Empezamos con el punto 4, Presentación sobre el estado de
- 25 situación del convenio con la DESAF y la transferencia de recursos al FOSUVI.
- 26 **Sr. Bolaños Sandoval:** Listo, buenas tardes. Vimos conveniente traerles el estado de
- 27 convenio con la DESAF y la transferencia de recursos al FOSUVI. Esto por cuanto al día
- 28 de hoy, todavía los recursos no han ingresado y quisimos traerles una serie de, una
- 29 cronología de todo lo que hemos hecho con respecto a este tema.
- 30 Tal vez empezamos ahí, el 17 de enero, solicitamos nosotros, a raíz de que nos llegó el
- 31 convenio - Una propuesta de convenio de FODESAF- solicitamos una mesa de trabajo con
- 32 FODESAF, a efecto de discutir algunas cláusulas que considerábamos contrarias a la Ley
- 33 7052, a las normas técnicas sobre el propuesto público de la Contraloría y también a
- 34 resoluciones de la misma Procuraduría General de la República. El 18 enviamos a

1 FODESAF una contrapropuesta; nosotros preparamos una contrapropuesta y se la
2 remitimos para analizarla con ellos en la reunión que se llevó a cabo el 23 del 1 de 24 en
3 FODESAF.

4 Luego el 25, un día después, trajimos a la Junta Directiva, el convenio original firmado
5 versus el convenio revisado, ustedes recuerdan, yo hice la exposición confrontando los dos
6 y algunas cosas que no estábamos de acuerdo, etcétera.

7 Ustedes hicieron algunas observaciones, las conversamos con la gente de FODESAF y
8 ellos estuvieron de acuerdo y la Junta Directiva, ese mismo 25 aprobó el convenio con las
9 modificaciones que ustedes le incorporaron en aquel momento.

10 El 26, se remitió el convenio a FODESAF, debidamente firmado por don Dagoberto, para
11 efectos de recoger la firma del viceministro de Trabajo.

12 El 2 del 2, se recibe el convenio, debidamente firmado por FODESAF y el 7 llegó un oficio
13 de FODESAF, solicitando ajustes y adiciones al diseño de presupuesto 2024. Eso es un
14 documento grande que se les hace, que se le envía a FODESAF, a efectos de decirles
15 cómo se van a invertir los recursos y que deben cumplir una serie de lineamientos
16 debidamente establecidos por FODESAF.

17 El 7 entró, el 9 le contestamos el oficio y le remitimos el plan presupuesto con los ajustes y
18 adiciones que ellos requerían. Muy rápidamente, nada más para estar claros en qué fue lo
19 ellos solicitaron en ese momento. Bueno, solicitaron agregar un breve contexto histórico del
20 sistema financiero sobre su creación; solicitaron la descripción del problema que debe
21 responder una pregunta que dice: ¿cuál es la razón por la cuál las familias acceden a este
22 programa? Muy lógicas las respuestas, me parece, pero bueno, hubo que hacer ese trabajo,
23 e incluir causas y datos respecto al faltante de viviendas por zonas y regiones, había que
24 explicar un cuadro ahí, de recurso FODESAF de bonos pagados y bonos entregados, ¿qué
25 significaban? ¿qué significaba el propósito? Propósito para nosotros es digamos, la
26 construcción en lote propio, compra de lote, construcción, compra de vivienda existente y
27 RAMT. Cada uno de estos propósitos los explicamos, que consistían.

28 Y después, una cuestión que ya denominan la Descripción de la Teoría de Intervención,
29 que es una guía que ha preparado MIDEPLAN, más o menos, 2019, que habla sobre
30 algunos aspectos supuestos y principios que rigen en esta teoría de intervención, una de la
31 definición del problema, población objetivo y sus características y mecanismos causales,
32 que es hipótesis de cómo, y por qué la intervención generaría cambios deseados en la
33 población objetivo.

34 **Director Presidente:** Una pregunta ¿Esto fue de FODESAF o el Despacho del Ministro?

-
- 1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Esto fue FODESAF.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero seguro el Ministro está interviniendo.
- 3 **Sr. Bolaños Sandoval:** Esto ocurrió porque me comentaron la gente de acá de FOSUVI
- 4 que la muchacha que revisó eso, es una muchacha nueva, entonces quiso ahondar en
- 5 algunos puntos en específico, que yo le decía a don Dagoberto, que con toda transparencia,
- 6 me parecía raro que me dijeran que cuál es el propósito de esto si tiene 35 años. Bueno,
- 7 no se cuantos de estar en esto... un poco difícil de entender, pero bueno.
- 8 Efectivamente nosotros rápidamente hicimos el informe técnico; incluimos algunos
- 9 aspectos importantes, bueno, otras cosas que incluían era incluir un objetivo general,
- 10 incluyendo productos e indicar que va a disminuir el déficit habitacional, la condición de
- 11 pobreza, la población beneficiaria, datos de la población atendida por sexo, región,
- 12 proyectarla y todo lo demás y entonces les respondimos con el oficio, como les dije
- 13 anteriormente, del 9 de febrero, el cual acompañamos los ajustes correspondientes.
- 14 Importante de resaltar que toda esta semana, vea que eso fue hace 8 días (lo aprobaron
- 15 ustedes hace 8 días) y el viernes se le remitió la información, don Dagoberto ha estado
- 16 dándole seguimiento casi a diario, a partir del lunes pasado; porque creemos, y así lo
- 17 indicamos en el oficio correspondiente que esto no debería retrasar el giro del recurso
- 18 porque estas son cosas que son más que todo de forma, y sí hay que solicitar en ahondar
- 19 en algunas cosas que nosotros no consideramos que no hay problema en ahondarlas,
- 20 perfectamente lo podemos hacer; sin embargo lo que sí vemos problema es que supediten
- 21 el giro de los recursos a otra revisión y entonces nos puedan atrasar más, no sé si don
- 22 Dagoberto tiene...
- 23 **Director Presidente:** ¿Usted habló con...? ¿Cómo se llama el ahora director?
- 24 **Sr. Castro Miranda:** Luis Álvarez.
- 25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Luis Ávalos.
- 26 **Sr. Castro Miranda:** Luis Ávalos, perdón.
- 27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ya hablé con él. Se comprometió, en principio, a que esta semana se
- 28 hacía la transferencia. Acabo de llamarlo, pero...
- 29 **Sr. López Pacheco:** Mañana
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, ¿Están hablando de esto?
- 31 **Director Presidente:** Del documento... o sea, ya lo recibieron y no dijeron nada más
- 32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ya está presentado, ya lo recibieron y nada... en buena teoría está
- 33 bien. Ya lo entregaron el viernes pasado, esta semana debe quedar en transferencia,

1 bueno hay que darle chance a mañana. Pero Luis tiene toda la disposición. No hay
2 problema.

3 **Director Presidente:** Okey, sea, pero no que ya respondimos esto y que pedía ahora la
4 dirección de no sé qué.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, no yo creo. Luis lo maneja, perfectamente, ya está entregado y yo
6 espero que de aquí a mañana ya quede definido.

7 **Sr. López Pacheco:** Excelente.

8 **Directora Barrantes Castagnaro:** O sea, que esto es un formalismo.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es un formalismo, ya los entregamos, ya los temas de fondo se
10 resolvieron en el convenio; entonces, yo pensaría que no va a haber mayor tema. Si se
11 complica, entonces evidentemente lo hablamos y, pero no creo que se complique.

12 **Director Alvarado Herrera:** Bueno vean. Yo quisiera por supuesto, señalar como hace la
13 Administración que nosotros no tenemos, que nunca hemos obstaculizado dar información
14 a FODESAF. ¡Nunca!, e incluso, llegar al convenio, siempre hemos buscado que
15 efectivamente se establezca sin violentar, por supuesto, el marco que rige al sistema... que
16 es además Ley de la República.

17 Y digamos que es claro como lo dice la Administración que no nos motiva para nada no dar
18 ese tipo de información, aunque esa información me parece tremendamente básica, don
19 Guillermo y está dentro del marco de la Ley 7052. Yo si no puedo estar en... o más bien
20 estoy en total desacuerdo que FODESAF tenga, la posibilidad legal de no transferir los
21 recursos a esta Institución. Ya lo tuvimos una vez y sinceramente yo sí creo que está Junta
22 tiene que volver a señalarle a FODESAF que no tiene esa posibilidad legal.

23 La ley es muy clara, y FODESAF tiene que trasladar el 18.07% de los recursos, ahora
24 impedido por recortes del Ministerio de Hacienda; porque FODESAF tiene que reportar esos
25 recursos en el Presupuesto Nacional, pero no tiene la potestad unilateralmente de no
26 trasladar el presupuesto, ya fue aprobado en la Asamblea Legislativa, por cierto; ciento
27 treinta y dos mil (132.000.000 000) millones y lo que tienen que hacer es trasladar los
28 doceavos y eso sí me preocupa. Eso sí me preocupa, en aquella oportunidad incluso creo
29 que lo comenté en esta Junta Directiva, para los miembros nuevos, que en aquella
30 oportunidad fue la ministra de Trabajo.

31 Hicieron, se fueron a una consulta a la Procuraduría porque querían que efectivamente
32 nosotros no asignáramos recursos para el estrato del 2 al 6 y el criterio de la Procuraduría
33 fue muy claro en señalar: los recursos deben de ser trasladados al Sistema y desarrollados
34 bajo la normativa existente del Sistema y sinceramente compañeros de Junta Directiva, es

1 hora de señalarle nuevamente a FODESAF, sean personas nuevas o no sean personas
2 nuevas...

3 **Director Presidente:** Voy a ponerme de acuerdo con Dagoberto, para hablar con ellos...
4 si ya se atrasa eso un mes más... si pasa esto pues ya...o sea si no se hace el pago voy a
5 mandar una carta...

6 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, digamos, yo estaría de acuerdo en que don Minor se
7 propone digamos.

8 **Directora Barrantes Castagnaro:** Don Marlon.

9 **Director Alvarado Herrera:** Perdón. Don Marlon. Es que hoy vi a Minor Rodríguez y ..., ,
10 perdón, perdón, yo estaría de acuerdo porque siempre es importante, más cuando don
11 Marlon señala que va a intervenir, pero yo sí quisiera que la intervención del Presidente y
12 del Gerente General, sea para señalarles que ellos no tienen la potestad legal de no
13 transferir y es que eso es lo que está pasando aquí.

14 **Director Presidente:** Quisiéramos ver qué es lo que está pasando, por qué el atraso...

15 **Director Alvarado Herrera:** Digamos que comprendo que la Administración ha trabajado
16 en cumplir con la información, pero una cosa es eso y otra cosa es creer tener la potestad
17 legal de unilateralmente no transferir y eso no lo tienen.

18 **Director Presidente:** No, no, no.

19 **Director Alvarado Herrera:** Gracias.

20 **Director Presidente:** Gracias.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, pero vos proponés que mande una nota...

22 **Director Alvarado Herrera:** No, no. Porque don Marlon está pidiendo que él interviene...

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero vas a intervenir ya...

24 **Director Presidente:** Sí, sí con don Dagoberto.

25 **Director Alvarado Herrera:** Y yo lo que quisiera es...acepto la intervención, pero que se
26 les señale que legalmente ellos no tienen esa potestad.

27 **Director Presidente:** Sí pasa un mes y llega don Guillermo y don Dagoberto y nos dicen
28 que están atrasados con la transferencia....

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, no va a pasar, vea para aclarar, la posición de DESAF no es esa,
30 ellos no han dicho que no vamos a girar.

31 **Director Alvarado Herrera:** Estamos hoy ¿qué día de febrero?

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, pero no es una posición de "Yo retengo". He hablado a diario creo
33 que dijo Guillermo con ellos. En realidad, todo se origina por un informe de la Contraloría
34 General de la República, que nos pasa a nosotros, sale un informe de la Contraloría y

1 salimos corriendo, vea, lo acabamos de ver, o sale un informe de Auditoría y salimos
2 corriendo y ni siquiera analizamos qué es lo que vamos a hacer.

3 Es aquí exactamente igual, aún más, Luis me dijo: “Tengo el desembolso listo, presentan
4 eso y lo procesamos”. Okey, listo ya lo presentamos y esta semana quedaron de verlo.
5 Digamos, a hoy, la posición de DESAF no es “No giro, porque no me da la gana”; todo lo
6 contrario y esto que dice don Guillermo de señalarles que no tienen potestad, ya se lo
7 señalé.

8 Aún más, tuve una reunión cuando firmamos el convenio. O sea, la Ley es clara, y se firmó
9 el convenio, en una posición donde nos mandaron un borrador de convenio que claramente
10 no podemos entrar, y lo arreglamos en un par de horas de trabajo. Entonces yo creo que
11 no es momento de irse a confrontar porque la posición de FODESAF hoy no es esa.

12 Eso lo puedo decir con propiedad, si mañana, uno o dos días el asunto no se resuelve, lo
13 elevamos. Y cuando uno ve las observaciones como que agréguele más contexto del
14 sistema, es un asunto de una persona inexperta que está en el proceso nueva y es
15 entendible y uno claro que da a veces un poco de rabia.

16 **Director Alvarado Herrera:** Mándele la 7052...

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Aquí nos pasa. Entonces, hay disposición de los Jerarcas de
18 FODESAF para resolverlo, entonces vamos a ver uno o dos días. Si no lo resuelven lo
19 vemos. Lo que sí no podríamos permitir es que en el giro de febrero, nos hagan lo mismo,
20 y en el de marzo lo mismo y en el de abril lo mismo. Eso sí yo... pero eso no va a suceder,
21 yo estoy seguro.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** No, y es que mi pregunta es... ¿Cuándo fue que firmamos el
23 documento don Guillermo? ¿Cuándo firmamos el convenio? ¿En qué fecha fue que lo
24 firmamos?

25 **Director Bolaños Sandoval:** Como hace 15 días, ¿no?

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque ya casi va a ser una semana y...

27 **Director Bolaños Sandoval:** El 26 de enero.

28 **Director Alvarado Herrera:** Ven que primero era que no se firmaba el convenio, se firma
29 26, hoy estamos 10 y pidieron la información el día 9.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Son temas de proceso, vean...

31 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, 15.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Aquí nos pasa, vean. Un área de un departamento se encarga del
33 convenio, una vez firmado el convenio se manda a quien lo ejecuta, el que ejecuta pide las

1 observaciones, es natural. Así funciona la Administración Pública, lamentablemente. A
2 nosotros nos pasa todos los días.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero inaceptable.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claro que es inaceptable, pero lo que yo quiero decir es que no es irse
5 de una vez a confrontar, hay muchos otros temas donde podemos ir a trabajar. Ahorita es
6 démosle un par de días... si no...

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta es ¿Cuándo ustedes van a hablar con los señores
8 de...?

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Hoy, hoy hablé hace 5 minutos.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Usted sí, pero con Marlon.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si no se resuelve, yo más...

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque mañana es viernes y... después ya lunes

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si se resuelve, bien. Si no se resuelve, no hay nada que hacer... para
14 no llevarlo a más.

15 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, está bien.

16 **Director Presidente:** El lunes le podemos ayudar.

17 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien.

18 **Director Alvarado Herrera:** A presentar el criterio.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** A mi me gustaría escuchar el criterio de la Administración

20 **Director Presidente:** Vamos con el punto 5, ... privado.

21 *****

22

23 **5° Criterio legal del Lic. Víctor Hugo Paniagua, sobre el recurso de Reposición o**
24 **Reconsideración presentado por AJIP INGENIERIA. LTDA., relacionado con el**
25 **rechazo del financiamiento del proyecto Banabat**

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 entra a conocer un tema declarado confidencial
29 y, por consiguiente, se suspende la grabación de la sesión.]

30

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

33 *****

34

1 Siendo las veinte horas con diez minutos, se levanta la sesión.

2 *****

3

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

5
6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 12-2024**
7 **DEL 15 DE FEBRERO DE 2024**
8

9
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-SGF-OF-009-2024, del 13 de febrero de 2024 y
13 de conformidad con lo establecido en las Normas Técnicas sobre Presupuesto Público,
14 emitidas por la Contraloría General de la República, la Subgerencia Financiera somete a la
15 consideración de esta Junta Directiva el Informe de Liquidación Presupuestaria
16 correspondiente al período 2023, el cual se adjunta al memorando BANHVI-DFC-OF-036-
17 2024 del Departamento Financiero – Contable, de fecha 12 de febrero de 2024.

18
19 **Segundo:** Que conocido dicho informe por parte de esta Junta Directiva y una vez hechas
20 las aclaraciones que al respecto se han estimado pertinentes, lo procedente es aprobarlo
21 y autorizar a la Gerencia General, para que lleve a cabo los trámites correspondientes ante
22 la Contraloría General de la República.

23
24 **Por tanto, se acuerda:**

25 Aprobar el “**Informe de Liquidación Presupuestaria**” correspondiente al periodo 2023,
26 adjunto a los oficios BANHVI-SGF-OF-009-2024 del 13 de febrero de 2024 y BANHVI-DFC-
27 OF-036-2024 del 12 de febrero de 2024, de la Subgerencia Financiera y del Departamento
28 Financiero – Contable respectivamente.

29
30 Se instruye a la Administración para que proceda a la remisión del respectivo informe a la
31 Contraloría General de la República conforme los requerimientos normativos establecidos.

32 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

33 *****
34

1 **ACUERDO N°2:**

2 **RESULTANDO:**

3 1.- Que mediante acuerdo N° 1 de la sesión 32-2023, del 29 de mayo de 2023 y con base
4 en los razonamientos que se indican en dicha disposición, esta Junta Directiva resolvió
5 denegar la solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
6 Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 40 lotes urbanizados y la construcción
7 de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Banabat, ubicado en el distrito
8 Batán del cantón de Matina, bajo las condiciones planteadas por la Gerencia General
9 mediante el oficio N°BANHVI-GG-OF-0500-2023, y la Dirección del Fondo de Subsidios
10 para la Vivienda (FOSUVI), con el oficio N° BANHVI-DF-OF-0365-2023, ambos de fecha 19
11 de mayo de 2023.

12

13 2.- Que mediante oficio de fecha 03 de octubre de 2023, el Ing. Antonio de Jesús Iglesias
14 Pérez, representante de la empresa AJIP Ingeniería Ltda., interpone Recurso de Reposición
15 o Reconsideración y alegato concomitante de nulidad absoluta contra el acto emitido por
16 esta Junta Directiva en el citado acuerdo N° 1 de la sesión 32-2023.

17

18 3.- Que para los efectos de resolver el citado recurso, de acuerdo con el artículo 356 de la
19 Ley General de la Administración Pública, esta Junta Directiva, siendo que la Asesoría
20 jurídica de la Administración, había revisado la solicitud y emitido el respectivo criterio, –
21 por medio del acuerdo N° 5 de la sesión 48-2023, del 16 de octubre de 2023– solicitó la
22 contratación de los servicios profesionales de un asesor jurídico externo para emitir el
23 respectivo dictamen y atender el citado recurso.

24

25 4.- Que para los efectos indicados, se contrató como asesor jurídico externo ad hoc, al Lic.
26 Víctor Hugo Paniagua Hidalgo, quien mediante escrito de fecha 07 de febrero de 2024,
27 presenta el dictamen requerido, señalando que el recurso fue interpuesto en tiempo y forma
28 por lo que resulta admisible.

29

30 5.- Que de conformidad con el artículo 136 inciso 2 de la Ley General de la Administración
31 Pública, esta Junta Directiva se ha abocado al conocimiento y resolución razonado y
32 motivada del presente asunto, teniendo como respaldo el dictamen del asesor jurídico
33 externo, citado, el cual se adjunta integralmente a la presente acta y se tiene por
34 incorporado al correspondiente expediente administrativo.

1

2 **CONSIDERANDO:**3 **I.- El recurso expresa los siguientes agravios, en resumen:**

4

5 **Primero: Sobre los argumentos de la empresa recurrente:**

6

7 **A) Nulidad por la no indicación de los recursos procedentes en contra de la conducta**
8 **administrativa desplegada por la Junta Directiva del BANHVI.**

9

10 El primer reparo de nulidad que formula la empresa impugnante radica en la ausencia de
11 indicación de los recursos procedentes en contra del acto impugnado en su notificación.
12 Sobre este aspecto el Lic. Paniagua Hidalgo hace ver, en resumen, que el alegato
13 constituye un vicio de nulidad absoluta que violenta los derechos fundamentales del
14 administrado y, en efecto, la Sala Constitucional ha sostenido una línea jurisprudencial clara
15 en el sentido de que, si la notificación es absolutamente omisa en cuanto a: los recursos
16 procedentes, el órgano competente para conocerlos y resolverlos y el plazo para
17 interponerlos; se produce un quebranto de las garantías del debido proceso y la defensa,
18 con lo cual la nulidad es absoluta por infracción del parámetro constitucional. Y de
19 conformidad con la línea jurisprudencial de nuestro Tribunal Constitucional, es claro que el
20 caso que nos ocupa se enmarca dentro de las condiciones necesarias para que esta
21 omisión genere la nulidad de la conducta administrativa que se impugna, toda vez que,
22 como así consta en los autos, no se ha plasmado patrocinio letrado alguno en la
23 impugnación que se conoce, el recurso es suscrito por el ingeniero Antonio de Jesús
24 Iglesias Pérez, de suerte tal que la nulidad alegada en este punto es procedente y así debe
25 ser declarada. Lo dicho hasta acá resultaría suficiente para resolver la impugnación
26 presentada.

27

28 **B) Nulidad absoluta por la falta de motivación del acuerdo que se impugnó.**

29

30 El segundo reparo de nulidad que formula la empresa recurrente, refiere a la supuesta
31 ausencia total de motivación del acuerdo que se cuestiona, aspecto sobre el cual el Lic.
32 Paniagua Hidalgo señala que, tal y como indica la empresa recurrente, la motivación es un
33 elemento esencial de los actos administrativos y como tal su ausencia o bien su incorrecta
34 formulación violentan el debido proceso, el derecho de defensa y el principio de legalidad

1 administrativa, todos derechos fundamentales de los administrados, por lo que su examen,
2 resulta fundamental en este caso. Nuestra jurisprudencia ha sido profusa, tanto en las
3 consecuencias de la falta de motivación como en su concepto y desarrollo.

4
5 En este sentido, el Lic. Paniagua Hidalgo dictamina que la motivación del acto administrativo
6 implica el necesario ejercicio de razonamiento de las circunstancias de hecho y de derecho
7 en que se fundamenta la Administración para dictar o emanar el acto administrativo, por lo
8 que en el presente caso debemos efectuar un análisis riguroso sobre si la decisión que se
9 cuestiona contiene o no ese ejercicio de razonamiento; ello a partir de los documentos a los
10 que se tiene acceso para el dictado de esta recomendación.

11
12 Agrega que como consta en los documentos analizados, la Fundación para la Vivienda
13 Rural Costa Rica - Canadá (Fundación Costa Rica – Canadá) presentó solicitud para
14 financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
15 Vivienda, la compra de 40 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas,
16 en el proyecto habitacional Banabat, ubicado en el distrito Batán del cantón de Matina,
17 provincia de Limón, dando solución habitacional a 40 familias que habitan en situación de
18 extrema necesidad, solicitud que fue sometida al examen propio que la legislación
19 establece, siendo que, desde el punto de vista técnico, se llegó a la conclusión de que el
20 proyecto es viable.

21
22 Así, mediante el Informe Técnico número DF-DT-IN-0722-2022, de fecha 13 de octubre de
23 2022, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, luego de su análisis, arribó a las
24 siguientes conclusiones:

25
26 *La documentación presentada y evaluada durante el proceso de análisis confirma y hace*
27 *referencia a las secciones requeridas dentro del proceso necesario para la*
28 *recomendación del proyecto postulado y a las correcciones aplicadas acorde con las*
29 *observaciones técnicas señaladas de previo por el suscrito, lo cual desemboca en que*
30 *las mismas hayan sido subsanadas satisfactoriamente. Dicho lo anterior, no se muestra*
31 *ninguna observación a la documentación analizada y se denota la implementación de*
32 *un diseño eléctrico bastante optimizado, que permite el aprovechamiento de los*
33 *recursos disponibles para la implementación de la infraestructura eléctrica y de los*
34 *modelos de viviendas presentados en su obra eléctrica. Con base en los documentos*
35 *del expediente del proyecto, remitidos y avalados por la entidad autorizada tanto para*
36 *las obras de infraestructura como para las viviendas, se da por recibido de manera*
37 *satisfactoria el proyecto a nivel de obra eléctrica por el suscrito.*
38

1 Por su parte, mediante el Informe Técnico número DT-IN-0113-2023, de fecha 03 de mayo
2 de 2023, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, luego de plasmar en el
3 documento el ejercicio de análisis realizado, indica que:

4
5 *El suscrito avala la recomendación realizada por la Entidad Autorizada, que considera*
6 *los valores de construcción indicados anteriormente son adecuados para las*
7 *características y tipos de obras por desarrollar. Los presupuestos de viviendas*
8 *definitivos poseen fecha de 13 de marzo del 2023 mismos que fueron avalados por la*
9 *fiscal de inversión de la entidad autorizada.*

10
11 En el mismo sentido, mediante el oficio número BANHVI-DF-OF-0365-2023, de fecha 19
12 de mayo de 2023, la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda, recomendó lo
13 siguiente:

14
15 *Según la verificación Técnica y Administrativa del proyecto, la Dirección FOSUVI,*
16 *recomiendan autorizar el financiamiento para la compra de lotes urbanizados y*
17 *construcción de 40 soluciones habitacionales, al amparo tanto del Art. 59 de la Ley del*
18 *Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por un monto total para la ejecución de*
19 *las obras por la suma de ₡859.741.339,01 (ochocientos cincuenta y nueve millones*
20 *setecientos cuarenta y un mil trescientos treinta y nueve colones con 01/100) para las*
21 *familias que se detallan en el anexo N°1 de la presente solicitud, en el proyecto*
22 *denominado Banabat, actuando Fundación Costa Rica Canadá en calidad de Entidad*
23 *Autorizada y el consorcio Consorcio AJIP Ingeniería Ltda y Construcciones Golden S.A;*
24 *cedula jurídica 3-102-341088 y 3-101-703253, como desarrolladora del proyecto,...*

25
26 Opina el Lic. Paniagua Hidalgo que tal y como se desprende con claridad, luego de todos
27 los estudios legales, técnicos y financieros realizados, el proyecto fue avalado por las
28 instancias correspondientes, por lo que procede ahora es examinar si la decisión que se
29 impugna cuenta con el debido sustento, en términos de razonabilidad, para ser considerada
30 como una debida motivación del acto administrativo. Y en este sentido, según el artículo
31 136 inciso c) de la Ley General de la Administración Pública, aquellos actos administrativos
32 que para su formación requieran de la emisión de actuaciones o dictámenes precedentes,
33 como es el caso, requieren, en caso de que el órgano que emite el acto definitivo decida
34 apartarse de esas actuaciones previas, de una motivación especial que indique al
35 administrado las razones de hecho y de derecho por las cuales ha decidido apartarse de
36 esas recomendaciones o dictámenes, en el tanto, como acto compuesto que es, su
37 formación y construcción vienen sustentadas por una serie de actuaciones de la
38 Administración que finalmente conforman la voluntad administrativa.

39

1 Al examinar las consideraciones emitidas por la Junta Directiva al momento de valorar y
2 decidir sobre la situación que nos ocupa, podemos notar con claridad que, siquiera, se hace
3 mención a los informes y actuaciones técnicas previas en las que la Administración activa
4 analizó, desde el punto de vista técnico, según las competencias de cada departamento, el
5 proyecto en cuestión, es decir, no se cuenta con la debida motivación para apartarse de los
6 estudios previos que sobre el proyecto fueron realizados, sino que, lo que se hace es una
7 valoración, muy respetable pero si se quiere subjetiva, de las condiciones del lugar, sin
8 sustentar las mismas en estudios complementarios que, al menos, siembren duda sobre
9 los realizados por la Administración. Considera el Lic. Paniagua que de la lectura del
10 acuerdo que se impugna se desprende con claridad que las valoraciones sobre el asunto
11 en discusión son de carácter de conveniencia y por muy respetables que puedan ser no
12 están sustentadas en estudios de carácter técnico, lo cual, con base en los ya citados
13 fundamentos constituye un vicio de nulidad en la motivación del acto, porque, contando la
14 Administración con los análisis de rigor sobre el proyecto, llega a la conclusión de que el
15 mismo es viable desde el punto de vista técnico, siendo que, en caso de que la Junta
16 Directiva considere que no lo es, debe sustentar su decisión en nuevos análisis que así lo
17 demuestren, de suerte tal que, a nuestro juicio, nos encontramos frente a una nulidad
18 absoluta por falta de motivación de la conducta que se impugna.

19

20 **Segundo: Dictamen y recomendación del asesor legal externo ad-hoc:**

21

22 En razón de los elementos de hecho y de derecho analizados, el Lic. Paniagua Hidalgo
23 concluye que nos encontramos frente a la nulidad absoluta del acuerdo N° 1 de la sesión
24 32-2023, de fecha 29 de mayo de 2023, con el que se rechaza el financiamiento para la
25 compra de 40 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el
26 proyecto habitacional Banabat, puesto que al existir informes técnicos previos que avalaron
27 el proyecto, la conducta administrativa que lo rechaza debió ser construida sobre la base
28 de una debida motivación en la cual se lograra demostrar que dichos informes previos no
29 se ajustan a la técnica y a la legalidad. Con sustento en lo dicho, se recomienda acoger el
30 alegato del recurrente, anulando el acto impugnado, a fin de que se realice un nuevo análisis
31 debidamente sustentado del proyecto y por consiguiente, se dicte al efecto una nueva
32 conducta administrativa debidamente motivada.

33

34 **Tercero: Criterio de esta Junta Directiva:**

1
2 Por los argumentos señalados, los fundamentos de hecho y de derecho indicados, así como
3 en razón de la jurisprudencia citada en el dictamen presentado, esta Junta Directiva
4 concuerda con el asesor jurídico externo, en cuanto a que el recurso debe ser declarado
5 con lugar, dado que –tal y como lo hace ver el asesor jurídico externo– esta Junta Directiva
6 está llamada a proceder bajo el mandato de la legalidad, y por imperio del mismo deber de
7 probidad, no puede pasar por alto que el acto cuestionado carece de elementos exigidos
8 en la Ley General de la Administración Pública. Consecuentemente, lo que procede es
9 acoger el alegato del recurrente, anulando el acto impugnado (acuerdo N° 1 de la sesión
10 32-2023) y girar instrucciones a la Administración para que someta nuevamente a la
11 consideración de esta Junta Directiva la referida solicitud de financiamiento para la compra
12 de 40 lotes urbanizados y la construcción de viviendas en el proyecto Banabat, a fin de
13 realizar un nuevo análisis, aprobación o rechazo razonado y motivado del proyecto, de
14 conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero
15 Nacional para la Vivienda

16

17 **POR TANTO**, por las razones expuestas, fundamentos de hecho y de derecho indicados,
18 se resuelve:

19

20 **A.-** Declarar con lugar el Recurso de Reposición o Reconsideración y alegato concomitante
21 de nulidad absoluta presentado por la empresa AJIP Ingeniería Ltda., contra el acto emitido
22 por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 32- 2023, de fecha 29 de mayo de
23 2023.

24

25 **B.-** Derogar el acuerdo N° 1 de la sesión 32-2023, de fecha 29 de mayo de 2023.

26

27 **C.-** Retornen los autos a la oficina de origen para lo de su cargo.

28

29 **D.-** Ordenar a la Administración someter nuevamente a la consideración de esta Junta
30 Directiva la referida solicitud de financiamiento, presentada por la empresa desarrolladora
31 Ajip S,A. para el desarrollo del proyecto Banabat, a fin de realizar un nuevo análisis y dictar
32 el acto administrativo.

33

34 **E.-** Se da por agotada la vía administrativa.

1 **Acuerdo Unánime.-**

2 *****

3

4