

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 15-2024**

5 **DEL 26 DE FEBRERO DE 2024**

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

7

8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con quince minutos, en la sede del BANHVI, con la  
9 asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Lina Rosa  
10 Barrantes Castegnaro, Vicepresidenta; Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas  
11 Jiménez. Los Directores Eloísa Ulibarri Pernús, Guillermo Alvarado Herrera y Marcos  
12 Alonso Carazo Campos, se incorporan a la sesión 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; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, jefe  
17 de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. La señora  
18 Masís Calderón asiste a la sesión de forma virtual, por medio de videoconferencia en la  
19 plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el  
20 Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

21 \*\*\*\*\*

22

23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24

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

- 26 1º. Aprobación del orden del día.
- 27 2º. Lectura y aprobación de las actas N° 08-2024 del 31/01/2024 y N° 09-2024 del  
28 05/02/2024.
- 29 3º. Resultados de la autoevaluación de la Junta Directiva, correspondiente al periodo  
30 2023. (Oficio BANHVI-OCN-CI-0001-2024)
- 31 4º. Recurso de revocatoria presentado contra el acto de adjudicación de la contratación  
32 directa 2022CD-000009-0016400001, para el servicio de limpieza de las oficinas del  
33 Banco. (Oficio BANHVI-GG-OF-0161-2024)

- 1 5°. Solicitud de aprobación 40 bonos extraordinarios en el proyecto Santa María. (Oficio  
2 BANHVI-GG-OF-0183-2024)
- 3 6°. Solicitud de aprobación de 31 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-  
4 GG-OF-0198-2024)
- 5 7°. Solicitud de aprobación de 6 bonos extraordinarios individuales del proyecto Vistas  
6 del Golfo II. (Oficio BANHVI-GG-OF-0180-2024)
- 7 8°. Sustitución de cinco beneficiarios del proyecto Vistas de Guadalupe. (Oficio BANHVI-  
8 GG-OF-0197-2024)
- 9 9°. Solicitud de aprobación de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Río  
10 Jiménez. (Oficio BANHVI-GG-OF-0187-2024)
- 11 10°. Estado de situación del proyecto Tierra Prometida y solicitud para ampliar el plazo del  
12 contrato de administración de recursos. (Oficio BANHVI-GG-OF-0181-2024)

13 \*\*\*\*\*

14

15 **1° Aprobación del orden del día**

16 **Director Presidente:** Muchas gracias, como primer punto de aprobación del orden del día.  
17 ¿Algún comentario u observación?

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, yo tendría uno. Que... perdón, yo preferiría que el  
19 proyecto Las Rosas de Río Jiménez lo viéramos cuando estemos la Junta completa y no  
20 ahora que solo somos 4 y que entonces preferiría que lo pasemos al lugar número 12. O,  
21 número... no sé... Número 10, después de sustitución de cinco beneficiarios que lo  
22 pongamos en el número 10. ¿De acuerdo?

23 **Director Presidente:** ¿De acuerdo? ¿Estamos?

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

25 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado.

26 **Director Presidente:** Aprobado.

27 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado.

28 **Director Presidente:** Marcos si gusta se presenta y...

29 **Director Carazo Campos:** Marcos Carazo, presente.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Marcos, teníamos una modificación en la propuesta de agenda...  
31 pasar el punto 5 al punto 10... nada más sería, que nos ayude con la...

32 **Director Carazo Campos:** Aprobado.

33 **Director Presidente:** Muchas gracias. Pasamos con el punto 2.

34 \*\*\*\*\*

1 **2° Lectura y aprobación de las actas N° 08-2024 del 31/01/2024 y N° 09-2024 del**  
2 **05/02/2024**

3

4 **Director Presidente:** Muchas gracias. Pasamos con el punto 2°, lectura de aprobación de  
5 las actas número 08-2024 del 31 de enero del 2024 y número 09-24 del 5 de febrero del  
6 2024. ¿Algún comentario u observación? ¿Marcos?

7 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

9 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

10 **Director Presidente:** Aprobada.

11 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.

12 \*\*\*\*\*

13

14 **3° Resultados de la autoevaluación de la Junta Directiva, correspondiente al periodo**  
15 **2023 (Oficio BANHVI-OCN-CI-0001-2024)**

16

17 **Director Presidente:** Sigue el punto 3°. Resultados de la evaluación de la Junta directiva  
18 correspondiente al periodo 2023 Oficio BANHVI-OCN-CI-0001-2024.

19 [Se incorpora a la sesión la licenciada Merlyn Jiménez Pérez, Oficial de Cumplimiento  
20 Normativo]

21 **Sra. Jiménez Pérez:** Bueno, buenas tardes. Hoy me corresponde exponerles a la Junta  
22 Directiva los resultados de la autoevaluación de la gestión precisamente de la Junta  
23 Directiva. Aclararles que este proceso que las encuestas fueron hechas y llenadas por  
24 ustedes mismos los miembros de la Junta Directiva.

25 Entonces, los resultados que vamos a presentar son efectivamente las apreciaciones que  
26 ustedes tienen ante la evaluación de esta Junta. El objetivo general es determinar los  
27 resultados obtenidos de la autoevaluación de la gestión de Junta Directiva, a partir de  
28 encuestas aplicadas a cada uno de los miembros de Junta Directiva del BANHVI, esto para  
29 el periodo 2023. Para determinar la nota obtenida, por componente y la nota final de la  
30 gestión, se utilizaron las siguientes métricas de evaluación que son:

31 Gestión deficiente que va desde 1 hasta el 3 en puntaje numérico.

32 Gestión aceptable que va desde 3 hasta 4.49 (4,5)

33 Y gestión avanzada desde 4.5 hasta 5.

34 Donde el 1 es la calificación menor y el 5 es la calificación mayor.

1 Pasamos directamente a los resultados: En cuanto a responsabilidades de Junta Directiva  
2 de los Directores y de la Presidencia, 5 fue el mayor puntaje. Entonces desde ese 5 hasta  
3 el 1 donde “Está totalmente de acuerdo”, o, “No se sabe” o “No responde” o “Totalmente en  
4 desacuerdo”, en este rubro se obtuvo una calificación del 4.53.  
5 En cuanto al funcionamiento de la Junta, se obtuvo una calificación de 4.51.  
6 En la estructura del desempeño en cuanto a los Comités Técnicos, recordemos que esos  
7 Comités Técnicos de Gobierno, es el Comité de Riesgos y el Comité de Auditoría Interna,  
8 se obtuvo una calificación de 4.44.  
9 La Supervisión de la Gobernanza obtuvo un 4.40.  
10 La cultura de la Junta y el desarrollo continuo un 4.29.  
11 La información clave para la toma de decisiones un 4.46. Y aquí casi no se ve esta, pero  
12 en la parte de responsabilidad de Secretaría se obtuvo un 4.5.  
13 Resumidamente y con el mapa de calor, porque esto se va definiendo con mapas de color  
14 que va de rojo, verde y amarillo, tenemos que la gestión avanzada está en 4 de los  
15 elementos o de los componentes que se están evaluando y 4 más en “Gestión aceptable”,  
16 con la calificación que anteriormente les expuse a cada una de ellas.  
17 En promedio, cuando se hace el resultado o cuando se prorratan los resultados.... Los  
18 números, la evaluación final o el resultado final da un 4.5, quedando la calificación final o  
19 cómo se determina en Gestión Avanzada. Sin embargo, existen oportunidades de mejora  
20 que ustedes mismos proponen al realizar las encuestas. Ahorita les voy a explicar cada una  
21 de esas oportunidades de mejora.  
22 Sin embargo, se concluye que, según los resultados obtenidos, la gestión realizada durante  
23 el periodo 2023, la Junta Directiva del BANHVI se posiciona en un nivel de gestión  
24 avanzada. ¿Qué quiere decir esto? Que se posiciona en una dirección de “Satisfactoria”.  
25 Se presentan algunas observaciones que se dictan en las encuestas como les explicaba,  
26 que a continuación se las voy a dictar.  
27 En cuanto a la estructura de la composición... casi no se ve bien....  
28 **Director Presidente:** Don Guillermo, si gusta se presenta.  
29 **Director Alvarado Herrera:** Guillermo Alvarado, presente.  
30 **Directora Ulibarri Pernús:** Eloísa Ulibarri, presente.  
31 **Director Presidente:** Gracias.  
32 **Sra. Jiménez Pérez:** Muy bien, ahora sí. En cuanto a la estructura y composición de la  
33 Junta Directiva, se presentan dos observaciones que son muy importantes:

1 - Aun cuando la mayoría de los miembros de la Junta Directiva poseen una experiencia en  
2 la formación en el sector de vivienda, es importante fortalecer en temas financieros y de  
3 gobernabilidad que permitan individualidad integral más robusta en pro de la mejora y que  
4 apoye las decisiones que deben tomarse en este orden. Es importante aclarar acá que las  
5 capacitaciones que se recibieron en el semestre pasado, en el semestre del 2023, se dieron  
6 dos capacitaciones que fueron la de Administración y Gestión de Riesgos y la de Gobierno  
7 Corporativo. Nos faltaría la de Finanzas, que se está programando para estos meses... el  
8 segundo semestre de 2024.

9 - Como segunda recomendación, es necesario fortalecer el liderazgo, de manera que se  
10 logre trabajar en forma efectiva y colaborativa. Cuando hablamos de liderazgo se está  
11 proponiendo que la Presidencia mantenga un liderazgo más robusto.

12 En cuanto a responsabilidades de la Junta Directiva, se tiene claro las responsabilidades,  
13 afortunadamente por todos los miembros y el rol que asume este Órgano. Sin embargo, se  
14 está consciente de que se necesita mejores aspectos como: Realizar un mayor análisis en  
15 temas que impactan a la Institución, como por ejemplo: Los objetivos de gestión de  
16 planificación que eso incluye las funciones del gobierno de estado, que ameriten una toma  
17 de decisiones, o sea, si analizamos más los temas que se presentan, ameritan una toma  
18 de decisión, no solo oportuna, si no con un convencimiento y más consensuado.

19 También se presenta otra oportunidad de mejora en la participación de los comités, la  
20 lectura y análisis de documentos de los informes, la participación en sesiones... de hecho,  
21 todos los encuestados apoyan esa misma moción: que se necesita más participación en los  
22 comités, un poco más de discusión, un poco más de deliberación en esos comités para la  
23 toma de decisiones. Se necesita robustecer en ese sentido para la toma de decisiones que  
24 sean más robustas.

25 También se dice que es necesario que la Presidencia de la Junta Directiva ejerza un buen  
26 liderazgo, que ejecute un manejo efectivo del tiempo, y a su vez, incentive la comunicación  
27 fluida y asertiva para la solución de conflictos, con esto mantener un trabajo efectivo y  
28 colaborativo del equipo. De hecho, esta oportunidad de mejora es reiterativa desde hace  
29 tres años atrás, entonces es importante tomar cartas en el asunto al respecto, para mejorar  
30 la comunicación, no solamente entre los miembros de Junta Directiva, sino entre  
31 Administración y Miembros de Junta Directiva.

32 En cuanto al funcionamiento de la Junta, es necesario establecer relaciones transparentes  
33 entre los miembros de Junta Directiva y otros Ejecutivos. Parte de esto es una sana gestión  
34 en la sana comunicación y la aplicación de los valores institucionales, dentro de los

1 comentarios que se observaron en las encuestas, aquí lo que se pretende es que haya más  
2 transparencia y más [ininteligible] en la información, que al parecer ha seguido la fuga de  
3 información.

4 La Junta Directiva ha definido planes de acción cuando existen desviaciones entre los  
5 resultados de indicadores de gestión y los indicadores de riesgo, con respecto a los niveles  
6 de aceptación según el Plan Estratégico y la declaratoria de apertura al riesgo. Sin embargo,  
7 se ve necesario robustecer la gestión de seguimiento al cumplimiento de los mismos.

8 En cuanto a la estructura del desempeño en los Comités Técnicos de Gobierno Corporativo,  
9 es necesario fortalecer en términos de capacidades, habilidades técnicas relevantes y  
10 conocimiento de los Directivos de Junta Directiva, en cuanto a los Comités de Gobierno  
11 corporativo, ya que existen debilidades importantes. Esto lo que quiere decir es que se  
12 necesita fortalecer el conocimiento en cada uno de los Comités, según donde estén cada  
13 uno de los miembros de la Junta Directiva. Un ejemplo: si estamos tres miembros de Junta  
14 Directiva en el Comité de Riesgos, es necesario fortalecerse en temas de riesgos para esos  
15 miembros de Junta Directiva. Puede ser incluso al Comité del TI también, que son los  
16 Comités de Apoyo a la Administración que se necesite también un apoyo, un fortalecimiento  
17 en el conocimiento de TI. O sea, no solamente en el Comité de Gobierno Corporativo, sino  
18 también con los Comités de Apoyo. Por eso di uno de Gobierno y otro de Apoyo. Puede ser  
19 cualquiera de todos. Incluye también Comité de Planificación; conocer un poco más acerca  
20 de lo que es la planificación y la proyección de todas estas... establecimiento de metas y  
21 objetivos. Lo pongo como ejemplo, no es que venía en los comentarios.

22 Como punto 4, en la estructura de desempeño... Ah, perdón, continuo. Es importante definir  
23 en los Reglamentos de los Comités, una rotación periódica de los miembros de Junta  
24 Directiva. Ciertamente la normativa externa recomienda una rotación periódica de los  
25 miembros de la Junta Directiva en cada uno de los Comités. Esa rotación no significa que  
26 tenga que hacerse cada 6 meses o cada año, esa rotación se define en el Reglamento,  
27 precisamente y puede ser cualquier periodicidad que se considere la más apropiada; sin  
28 dejar de lado que no vayan a hacer una rotación solo por hacerla, sino porque ya amerita  
29 hacer la rotación, igual si la Junta Directiva dice: "No vamos a hacer rotación", eso es una  
30 decisión del Cuerpo Colegial.

31 Como tercera opción dentro de la estructura de desempeño, la comunicación de los Comités  
32 Técnicos del Gobierno Corporativo, en cuanto al intercambio de información clave para  
33 brindar una cobertura de efectiva de los riesgos relevantes del Banco y funcionamiento del  
34 marco de gobernanza, no está, precisamente, acorde con las mejores prácticas; se define

1 como “Deficiente”. Por lo tanto, se dice que es necesario un canal de comunicación  
2 constante para la mejor toma de decisiones. Eso sería entonces establecer un canal de  
3 comunicación entre todos los Comités, no solo los Comités Técnicos de Gobierno  
4 Corporativo, de manera que todos los Comités tengan la misma información y eso hace  
5 que, incluso, la toma de decisiones dentro de los Órganos de estos Cuerpos Colegiados  
6 que son los Comités y por supuesto a la hora de toma de decisiones en la Junta Directiva  
7 son más asertivas.

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

9 **Directora Barrantes Castegnaro:** No ha terminado.

10 **Sra. Jiménez Pérez:** Aún no termino, perdón, me falta un poquito, ya casi termino.

11 **Director Presidente:** Ah, perdón. Creí que doña Eloísa quería preguntar algo.

12 **Sra. Jiménez Pérez:** En cuanto a la supervisión y gobernanza los riesgos que se informan  
13 a la Junta Directiva se discuten abiertamente dentro del seno de las sesiones de Junta  
14 Directiva y se evalúan de manera integral. Sin embargo, existe una oportunidad de mejora  
15 que se necesita profundidad en el análisis de estos temas. Esto da valor a las tomas de  
16 decisiones.

17 En cuanto a la cultura de la Junta, se repite aquí, porque también va a la parte de  
18 comunicación, se repite como en años anteriores, que existe un problema de comunicación  
19 y respeto mutuo, dándose muchas veces afirmaciones que pueden ser consideradas  
20 ofensivas, tanto entre miembros como miembros y Administración. En sí los que conforman  
21 la Junta Directiva.

22 También es necesario operar y fomentar un ambiente de apertura y transparencia entre los  
23 Directivos, lo que les comentaba, porque aquí también se ve esta parte, es casi toda la  
24 información o una fuga de información. Se necesita más discrecionalidad. Bueno, a ver, la  
25 información que tiene carácter privado, ¿verdad? Se requiere fortalecer la cultura de buenas  
26 prácticas en administración de riesgos. Esto, yo creo que es un día a día, tenemos que ir  
27 fortaleciéndonos todos no solamente los miembros de Junta directiva. Es un asunto ya  
28 integral del Banco.

29 También se requiere formalizar programas de inducción y capacitación continua, los cuales  
30 estén diseñados considerando al menos los siguientes temas: Gobierno Corporativo,  
31 Riesgos, Control Interno y Administración Bancaria. Esta, sí... ya existe un plan de  
32 capacitación que es lo que se empezó el año pasado, a partir del segundo semestre del  
33 2023.

1 Información clave para la toma de decisiones: Se requiere mejorar los mecanismos de  
2 seguimiento, para gestionar un adecuado sistema de información. Esto quiere decir que los  
3 Planes de Acción o incluso los informes cuando vienen con conclusiones y  
4 recomendaciones, se requiere dar un mejor seguimiento a esas recomendaciones, para  
5 saber si realmente la Administración o los Órganos de Control Interno estamos asumiendo  
6 correctamente esas oportunidades de mejora en los informes.

7 Luego... aquí como es parte también de la información, la vulnerabilidad y la  
8 confidencialidad de la información que vuelven a repetirse en este caso. Y, por último, el  
9 funcionamiento de la Secretaría de Junta Directiva, no existen debilidades a mencionar en  
10 este resultado. ¿Si tienen alguna consulta?

11 **Director Presidente:** ¿Usted doña Eloísa?

12 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, él va primero.

13 **Director Presidente:** Okey.

14 **Director Rojas Jiménez:** No, yo nada más tenía una consulta y es porque digamos acá,  
15 bueno, sale otra vez a relucir que se ha evidenciado la falta o la vulnerabilidad en la  
16 confidencialidad de la información. Eso es un tema que aquí se ha hablado ya hasta el  
17 cansancio. Pregunto, ¿Hay algún tipo de que se pueda brindar algún tipo de, aunque  
18 parezca ilógico, pero capacitación a la Junta Directiva de qué es el principio de  
19 confidencialidad y qué acciones negativas puede implicar para nosotros como Órgano  
20 Colegiado, incluso para la Administración también? Porque creo que es importante que eso  
21 quede claro, porque si alguien no lo tuviese de esa forma, que quedara ya establecido y no  
22 pudiésemos el día mañana decir, es que no sabía que esto no lo podía hacer o es que no  
23 sabía que esto aplicaba a este tema. Entonces, creo que eso sí sería un tema importante  
24 que pudiéramos incluir acá en estos temas de capacitación. Como digo, deberíamos de  
25 tenerlos todo claro, pero creo que sería importante.

26 **Sra. Jiménez Pérez:** Entiendo perfectamente. Para este primer semestre del 2024, la  
27 Dirección Administrativa tiene programada una capacitación al respecto. Entonces están  
28 incluidos los miembros de Junta Directiva.

29 **Director Rojas Jiménez:** Perfecto, muchísimas gracias.

30 **Sra. Jiménez Pérez:** Con mucho gusto.

31 **Director Presidente:** ¿Doña Eloísa?

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, bueno, me di cuenta de que estamos en el cuatro y medio  
33 que estamos en el límite y está en "Moderados", o sea, no... somos una Junta que todavía



- 1 nos falta desde luego. Cuando usted habla de rotación, ¿De qué Comités está hablando?
- 2 ¿De Auditoría y de...? ¿Está hablando de todos Comités?
- 3 **Sra. Jiménez Pérez:** No, señora, solo de Gobierno Corporativo.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Solo Gobierno Corporativo.
- 5 **Sra. Jiménez Pérez:** Ahora si se deciden hacer una práctica para todos los comités,
- 6 también es sano.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero ¿Esta normativa está algún lado?
- 8 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí señora, está en el de Gobierno Corporativo de la SUGEF. Es una
- 9 recomendación que hace la normativa externa.
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero en el de Gobierno Corporativo nuestro no está,
- 11 ¿verdad?
- 12 **Sra. Jiménez Pérez:** No, señora. Habría que incluirla en todo caso, eso sí, tiene que ser
- 13 aprobado por Junta Directiva.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** Y dígame una cosita. ¿Hay alguna razón por la que rotar? ¿Es
- 15 por tener mentalidades diferentes? ¿Cambios? ¿O gente que piense diferente? De pronto
- 16 cada dos años, digamos en un Comité.
- 17 **Sra. Jiménez Pérez:** ¡Correcto! Sí, por eso decía cuando mencioné esa oportunidad de
- 18 mejora, habrá que ver y definir de manera muy analizada y valorada cada cuanto podríamos
- 19 hacer esa periodicidad, porque que de repente, vamos a hacer proyectos o tenemos cosas
- 20 que hacer en el Comité y se nos va a haber afectado esa dinámica del Comité... el asunto
- 21 es poder hacer la rotación, pero una vez que el Comité se pueda renovar, no quedemos
- 22 con cosas, por ahí perdidillas.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** Considero que en ambos Comités, igual que en TI y todos, hay
- 24 que tener conocimiento, si yo... me preparo en riesgos y estoy en riesgos y me cambian,
- 25 el que entra tiene que estar preparado en riesgos entonces es como una auditoría. Que me
- 26 preparo y estoy... porque entra... y cada cuatro años se cambian los miembros de Junta y
- 27 entonces entran a un nuevo comité y podía ser no sé qué... bueno, yo me imagino que eso
- 28 parte de que... los miembros están preparados en cualquier tema para poder entrar.
- 29 **Sra. Jiménez Pérez:** Es correcto, lo que yo podría recomendar aquí y esto es mi humilde
- 30 opinión, es capacitar a todos los miembros en todos los aspectos.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Y lo otro es: A mí me parece excelente esa idea de rotar entre
- 32 los Comités... digo, de la relación entre Comités... aquí no se da, aquí, cada Comité es un
- 33 mundo independiente y no nos relacionamos entre nosotros, a no ser que venga aquí algún
- 34 Miembro de Junta y cuente algo, pero por lo demás nadie sabe qué está pasando en el otro

1 ni nada... O sea, ¿Cómo se espera que eso suceda? O sea que... para tener esa  
2 comunicación es que es que nos pasemos las actas o que... ¿Cómo nos comunicamos de  
3 qué esta pasada pasando en cada comité para uno digamos?... como miembros de Junta  
4 que además los Comités están conformados como instancias de respaldo a la Junta y todos  
5 partimos de que el Comité todo está funcionando bien, porque o si no... estamos listos.

6 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí.

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

8 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez voy a explicar un poquito, doña Eloísa, digamos, vamos a  
9 ver, cuál es el objetivo de conformar Comités como el de Riesgo, como el de Auditoría,  
10 como el de TI, por ejemplo; que la Junta Directiva disponga de un brazo de ellos en esos  
11 tipos de Comité para efectos de regular lo que haya que regular. ¿Cuál es la comunicación  
12 que se da, digamos, hacia los miembros de Junta Directiva? Lo que se pretende con esa  
13 normativa es que si hay algún aspecto relevante, importante, etc., ese miembro del Comité  
14 de la Junta directiva lo comunica. Si todo va bien, puede informar que todo va bien. Pero  
15 ese es el objetivo. O sea, más bien, y quitarles, digamos, un poco de trabajo a la Junta  
16 Directiva y trasladarlo un Comité donde está un representante de la Junta Directiva o  
17 representantes de la Junta Directiva. Ese es como el objetivo. La pregunta suya concreta,  
18 “¿Cómo saben los otros miembros de comités cómo están operando los otros comités?” Es  
19 a través de ese miembro de la Junta Directiva que, si ve alguna situación particular, lo puede  
20 reportar a la Junta Directiva, de hecho, ese es el objetivo.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Lo puede o lo debe?

22 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, de acuerdo a lo que el miembro considere pertinente, lo  
23 puede o lo debe. Si es una cuestión grave... debería.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí no, estoy de acuerdo... entonces yo parto de que, los que  
25 estamos en los Comités, deberíamos realmente en el momento de Directores tomar un  
26 espacio... más sistemáticamente porque eventualmente decimos algo, pero más  
27 sistemáticamente, deberíamos, no informar todo, sino lo más relevante, o solamente  
28 situaciones que nos preocupen. Tal vez no que nos preocupen... o un poquito más  
29 información para que la Junta tenga un poquito más información de...

30 **Sr. Bolaños Sandoval:** Yo diría que eso depende del miembro, si ustedes quieren, por  
31 ejemplo, un poco... bueno, se vio un aspecto importante en la última sesión que quiero  
32 comentarles, eso es criterio de cada miembro, queda a su criterio... al criterio de cada uno  
33 de ellos de que informe y de qué informa. La idea es que informe cosas importantes y todo

1 que, para no repetir, digamos, si se repite lo mismo que se vio en un Comité, lo que se hace  
2 es duplicar el trabajo... eso está a criterio de cada uno.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y en el programa de capacitación que tiene la Administración  
4 tiene algo de comunicación asertiva? ¿Tiene alguna capacitación en ese sentido? ¿no le  
5 suena? Que es la forma [ininteligible], como comunicarme. Okey. Gracias.

6 **Sra. Jiménez Pérez:** No señora, pero podríamos proponerlo. De hecho, para estas  
7 recomendaciones y oportunidades de mejora, es necesario no solo aprobarlo y darlo por  
8 conocido, sino es necesario establecer un Plan de Acción para cada una de las  
9 oportunidades de mejora. Entonces, ahí es donde vamos a ir analizando cada una de ellas  
10 para ver cuál es la propuesta para hacer la acción correctiva a cada una de ellas, entonces  
11 sí es recomendable proponer un Plan de Acción Correctivo.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿La Junta tiene que prepararlo?

13 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí, señora.

14 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario? Bueno, yo nada más quisiera agradecer por  
15 el informe. Me parece que, como en toda Junta, toda Institución, hay puntos de mejora.  
16 Personalmente, en el caso mío que indica de los tiempos, vamos a ver y creo que lo hemos  
17 hecho en dos comentarios aquí, que cortar tiempos o hablar mucho, pues, es relativo. Creo  
18 que hay temas que nosotros tratamos de muchos, de miles de millones de colones. Si hay  
19 que hablar una hora, dos horas del tema, pues... corresponde.

20 En otros, pues se ha ampliado, pero también, pues, la opinión de todos los compañeros es  
21 muy importante. Y yo quedo tranquilo de que en las actas queden los comentarios de todos  
22 los compañeros bien claras, a que se corte el tiempo, porque creo que no es la mejor  
23 práctica. Y como digo, estas son... aquí se toman decisiones muy importantes, en el sector  
24 vivienda, a nivel país. Y como digo, si en algunos momentos, me he excedido en darle la  
25 palabra, estoy tranquilo en el punto de que se ha tenido una conversación sana entre todos,  
26 igual con la Administración, cuando todo mundo toma la palabra. Aquí lo es importante que  
27 nadie se la ha cortado la palabra, pues veremos a ver si ajustamos un poquito los tiempos,  
28 pero desde el tiempo que estoy aquí, los temas se han profundizado, se han conversado,  
29 se han tomado, creo que, las mejores decisiones y algunos temas también complicados  
30 que hemos tenido. Y a eso vamos, ver los puntos de mejora, ver el Plan de Acción, y en las  
31 próximas semanas ver qué podemos ajustar.

32 **Sra. Jiménez Pérez:** Y esa es la propuesta de acuerdo, recordar que sí, pues, habrá que  
33 incluir lo que es el Plan de Mejora. Solamente, en el acuerdo.

34 **Director Presidente:** Bueno, someto a votación.

1 **Director Alvarado Herrera:** Nada más que el Plan de Mejora lo vamos a construir, o en el  
2 acuerdo nada más vamos a señalar que se acoge el informe y se programará para el Plan  
3 de Mejora.

4 **Director Presidente:** ¡Exacto!

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

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

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

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

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

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

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

12 **Director Presidente:** Muchas gracias.

13 **Sra. Jiménez Pérez:** ¡Tengan buenas tardes! Hasta luego.

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

15 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Jiménez Pérez]

16 \*\*\*\*\*

17

18 **4° Recurso de revocatoria presentado contra el acto de adjudicación de la**  
19 **contratación directa 2022CD-000009-0016400001, para el servicio de limpieza de las**  
20 **oficinas del Banco**

21

22 **Director Presidente:** Pasamos con el punto 4° Recurso de revocatoria presentado contra  
23 el acto de adjudicación de la contratación directa 2022CD-000009-0016400001, para el  
24 servicio de limpieza de las oficinas del Banco - Oficio BANHVI GGOF0161-2024.

25 [Se incorporan a la sesión las licenciadas Margoth Campos Barrantes, Directora  
26 Administrativa, y Margie Conejo Carmona, encargada del Área de Proveeduría]

27 **Sra. Campos Barrantes:** Bueno, buenas tardes. Tal vez, para comentarles primero que  
28 esto es una contratación que salimos para contratar el servicio de limpieza que el Banco lo  
29 tiene externalizado desde hace ya varios años. El concurso fue iniciado a finales del año  
30 pasado y recibimos 14 ofertas, de las 14 ofertas 5 fueron descalificados, porque no  
31 cumplían con los criterios de admisibilidad señalados en el cartel.

32 Luego de hacer la evaluación de las ofertas y la revisión, se adjudica a la empresa que se  
33 llama Servicios Múltiples Masiza. A ella es a la que se le aplica y, bueno, en realidad a las  
34 que son elegibles, se les aplica el mecanismo de evaluación y la que resulta con la mejor

1 puntuación es esta empresa. La que le sigue en el resultado, una empresa que se llama  
2 SELIN, presenta un recurso de apelación y el argumento que presenta es que la gente de  
3 servicios Masiza no desglosaron en el precio, el costo de los uniformes y entonces, usan  
4 una serie de argumentos para decir que con eso estaban incumpliendo y que por lo tanto  
5 hay que declarar el recurso con lugar. Resulta que la empresa de Servicios Masiza, en la  
6 parte de suministros oferta cero, porque en realidad en este contrato los suministros los  
7 ofrece el Banco. Los suministros de limpieza los pone el Banco. Y ellos, el tema de los  
8 uniformes lo digitan cero dentro de los gastos administrativos y así fue desde el mismo  
9 momento en que presentaron su oferta.

10 Adicionalmente, de acuerdo con la nueva Ley de Compras Públicas, el desglose de la oferta  
11 no es una obligación en la parte de presentación de la oferta; el tema del desglose del precio  
12 es algo que el adjudicatario tiene que hacer hasta que ya se le adjudicó la contratación.  
13 Entonces tampoco el argumento que presenta la empresa SELINA, es de recibo porque  
14 aún en el caso de que no hubieran desglosado el precio, no estaban obligados a hacerlo.  
15 Cosa que tampoco es relevante porque sí habían incluido el detalle del costo de los  
16 uniformes en la partida de gastos administrativos. Señalarles que este tema fue analizado  
17 ampliamente por parte del Área de Proveeduría e incluso fue revisado con el proveedor  
18 externo que tenemos en este momento en el tema de Contratación Administrativa. El Área  
19 de Proveeduría revisó el tema con ellos y con él y lo vieron y coincidiendo él totalmente en  
20 el planteamiento que tiene la Administración. Se conoce el recurso acá porque ellos  
21 aplicaron el artículo 99 de la ley, en que solicitan que el recurso sea conocido por el máximo  
22 Jerarca de la Institución y esa es la razón por la que a ustedes los tienen hoy conociendo  
23 este tema.

24 **Director Presidente:** ¿Esa es la misma empresa que está hoy actualmente o ya es nueva?

25 **Sra. Campos Barrantes:** No, señor, cambiamos. Vamos a cambiar, pero ya los tuvimos en  
26 algún momento.

27 **Director Presidente:** Nada más por pregunta entonces. Generalmente a veces la empresa  
28 proveedora también da los insumos, pero aquí entonces es la...

29 **Sra. Campos Barrantes:** Aquí no, aquí los ponemos nosotros.

30 **Director Presidente:** Un tema que llevar un poquito más de control de los...

31 **Sra. Campos Barrantes:** Más de control sí, señor. Para cuidar el consumo de los recursos  
32 y la calidad de los recursos que se usa para la limpieza.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo entiendo, perdón que esto estaba completamente claro en  
34 el pliego de...

- 
- 1 **Sra. Campos Barrantes:** Sí señora
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí lo leímos, ¿Verdad? Todo estaba claro y veo que ustedes
- 3 recomiendan ....
- 4 **Sra. Campos Barrantes:** Declarar sin lugar el recurso.
- 5 **Director Presidente:** Sí, porque en la parte de insumos decía cero, pero en administrativo
- 6 ahí indicaba ya el montó, que está incluido los uniformes, que después detallaba en la parte
- 7 de arriba que era uniformes y...
- 8 **Sra. Campos Barrantes:** Eso es importante para determinar que no es precio ruinoso y
- 9 efectivamente con eso que totalmente subsanado.
- 10 **Director Presidente:** Perfecto, entonces si no hay otro comentario u observación entonces
- 11 daríamos aprobación a la... sí, se rechaza la... el recurso.
- 12 **Sra. Campos Barrantes:** Sí, declarar sin lugar el recurso, de hecho, nosotros, pues ahí,
- 13 respetuosamente, suministramos una propuesta de resolución para que si lo tienen a bien...
- 14 **Director Presidente:** ¿Lo someto a votación?
- 15 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy acoger la recomendación de la Administración
- 16 rechazándolo bajo la propuesta remitida. Y lo hago en firme.
- 17 **Director Presidente:** Gracias.
- 18 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 20 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 21 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 22 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, con base al análisis y recomendación de la Administración,
- 24 yo también estoy de acuerdo con lo propuesto por la Administración y lo apruebo en firme.
- 25 **Sra. Campos Barrantes:** Muchísimas gracias.
- 26 **Director Presidente:** Gracias.
- 27 **Sra. Conejo Carmona:** Muy amables.
- 28 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 29 **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión las señoras Campos
- 30 Barrantes y Conejo Carmona]
- 31 \*\*\*\*\*
- 32
- 33 **5° Solicitud de aprobación 40 bonos extraordinarios en el proyecto Santa María**
- 34

- 
- 1 **Director Presidente:** Pasamos con el punto 5°, solicitud de aprobación de 40 bonos  
2 extraordinarios del proyecto Santa María, oficio BANHVI GGOF0183-2024. Don Guillermo  
3 y doña Eloísa, hubo pequeño cambio de agenda y pasamos el 5° que estaba en agenda lo  
4 pasamos al 9°, sería más bien. Esperando que ustedes llegaran y que estuviéramos todos  
5 juntos.
- 6 [Se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento  
7 Técnico, y el ingeniero Arturo Rojas Chacón, funcionario de dicho Departamento]
- 8 **Director Alvarado Herrera:** ¿Cuál vamos a ver entonces?
- 9 **Director Presidente:** Según la agenda que tiene, el número 6°, que ahora es el 5°.
- 10 **Director Alvarado Herrera:** Pero bueno, ya estamos todos.
- 11 **Director Rojas Jiménez:** Pero, ya se aprobó el orden.
- 12 **Director Presidente:** De por sí nos va a dar tiempo, no hay problema.
- 13 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, buenas tardes a todos.
- 14 **Director Presidente:** Buenas tardes.
- 15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo que no vimos fue la correspondencia.
- 16 **Director Presidente:** Señora?
- 17 **Directora Barrantes Castegnaro:** La correspondencia, esa venía de primero y no la vimos.  
18 Pero no en la agenda, es la primera en ... está bien.
- 19 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, buenas tardes a todos. Esta es la continuación de lo que  
20 se vio la semana pasada con las aclaraciones sobre de la aprobación de los 40 bonos  
21 extraordinarios en el proyecto Santa María.
- 22 Para hacer una recapitulación son 40 operaciones de bono familiar de vivienda en Santa  
23 María de Santa Rosa de Pocosol, tramitándose con la entidad autorizada Grupo Mutual  
24 Alajuela La Vivienda y el desarrollador Constructora del Sol, con un monto total de mil ciento  
25 cincuenta y nueve millones seiscientos setenta y seis mil setecientos sesenta y nueve  
26 colones con noventa y cuatro céntimos (1159,676,769.94), el promedio de la solución 28.9  
27 millones y doce meses la ejecución del proceso constructivo. La entidad autorizada Grupo  
28 Mutual Alajuela La Vivienda y esto es parte de las aclaraciones que se pidieron que se  
29 detallaran más los proyectos de la empresa desarrolladora. Como pueden ver aquí la  
30 Constructora del Sol HS.SA, cédula jurídica 3-101-536348, representada por el señor  
31 Johnny Solís Rodríguez.
- 32 Los proyectos que ven en el cuadro de la izquierda son los que se han tramitado dentro del  
33 sistema y aprobados por el BANHVI:
- 34 - El Jobo, de 30 casos, en el año 2013.

- 
- 1 - Santa Lucía, de 13 casos, en el año 2013.
- 2 - La Torre, con 24 casos, en el 2015.
- 3 - Y lotificación de 3 y 3, de 23 casos, en el 2019.
- 4 Ninguno de estos proyectos tuvo financiamientos adicionales, ni tampoco ampliaciones de
- 5 plazo y ya todos los tres se encuentran finiquitados y cerrados. Todos fueron proyectos
- 6 S-002 y adicionalmente también en el cuadrito de la derecha, ven otros proyectos que ha
- 7 venido desarrollando la empresa fuera del sistema:
- 8 - Tenemos la escuela Juanilama, en el 2015.
- 9 - Las viviendas en San Jorge.
- 10 - La Escuela de Santa María como lo comentábamos la semana pasada, que es la escuela
- 11 en la localidad, en el 2017.
- 12 - Oficentro Cutris, en el 2017.
- 13 - Plaza Las Rosas, en el 2019.
- 14 - Y la remodelación del CTP de Santa Rosa, en el año 2020.
- 15 Otra de las solicitudes fue realizar unos ajustes al plazo y qué se revisaran, específicamente
- 16 los plazos de la formalización y ver si podíamos traslapar algunas de las actividades. Bueno,
- 17 se hizo toda la revisión y logramos reducir en cuatro meses en plazo comprendido ahora es
- 18 de 30 meses y quedaría de esta forma:
- 19 Dos meses para la firma de contratos, un mes para la constitución del fideicomiso, un mes
- 20 para los permisos de construcción, doce meses de ejecución de las obras, seis meses de
- 21 entrega a las instituciones y las segregaciones, dos meses para la formalización, tres meses
- 22 de devolución de garantías, un mes para el cierre técnico de la entidad autorizada, que hay
- 23 dos meses más de traslape, como en la devolución de las garantías, y dos meses
- 24 posteriores para el cierre técnico y financiero. Como le decía, estaríamos entonces ahora
- 25 en el escenario de un plazo completo para el contrato de administración de recursos de 30
- 26 meses.
- 27 Después, también se hizo una consulta sobre el informe de la tipología de los terrenos, el
- 28 informe fue realizado el 30 de setiembre del 2020 por el ingeniero de Luis Alfredo Oreamuno
- 29 Pérez, es el documento DFDTI-0606-2020 y ahí pueden ver cada uno de los puntajes
- 30 obtenidos. ¡Qué raro que no podemos ver lo de abajo!, ¿verdad? ¿Puedo quitarla? Bueno,
- 31 no sé. ¿Ya? Ahora sí. Ok.
- 32 El factor de sustitución del terreno y el tipo de cimentación: Según los resultados del estudio
- 33 de suelo, el terreno tiene una buena capacidad soportante, con una resistencia que va de
- 34 blanda a compacta, pudiéndose cimentar las estructuras hasta dos niveles con una placa



1 corrida con desplante de 50 centímetros, las estructuras prefabricadas con nivel de  
2 desplante de 80 centímetros, y una sustitución de 30 centímetros. Por eso se le da un  
3 puntaje de 5 en este criterio.

4 Con respecto al factor de diferencia a nivel, de acuerdo con las curvas de nivel aportadas,  
5 para el área será objeto del desarrollo de la urbanización, se muestra una diferencia de  
6 nivel de hasta 5.5 metros, por lo tanto, tiene un puntaje de 3.

7 Con respecto a la pendiente del terreno, el promedio ponderado de esa pendiente es de  
8 5.94%, lo cual obtiene un puntaje 4.

9 Con respecto al sistema de tratamiento de aguas servidas, no existe red de alcantarillado  
10 sanitario en la zona, la distribución de las aguas servidas es mediante tanques sépticos  
11 individuales y líneas de drenaje.

12 El nivel freático no se detecta en la profundidad máxima de exploración, que fue de 5 metros,  
13 y la tasa de infiltración crítica es de 5 minutos por centímetro. Lo que redundo en longitudes  
14 de drenaje de casi 33.23 metros, aquí vemos que ya a la hora del proyecto se hizo un  
15 rediseño con respecto a la proporcionalidad de esos drenajes y pues entonces tenemos un  
16 drenaje un poquitito más cortos, pero sigue siendo alrededor de los 25 metros. Por eso, en  
17 este criterio se le da un puntaje de 2.

18 Y el último, que es el factor de obras externas para la dotación de agua potable, la  
19 constancia de capacidad hídrica, se otorga para los 40 servicios y se señala que se deben  
20 ejecutar obras externas al acueducto, entre ellas kilómetro doscientos de tubería de  
21 distribución con tubería de 100 milímetros de diámetro, instalación de hidrantes, paso por  
22 debajo de alcantarillas y construcción de bloques de encaje de interconexiones.

23 El desarrollador indica que él va a asumir el costo de todas estas obras, por lo tanto,  
24 entonces se le otorga un puntaje de 14. Por eso, al final el proyecto tiene un 18 y es donde  
25 entonces se le da... cayendo en el criterio más positivo y es entonces en donde se le da la  
26 venia de que se podía seguir desarrollando ya la maduración del proyecto y la postulación,  
27 que evidentemente fue el año pasado.

28 El otro aspecto a tratar fue el tema del área de los lotes, que se comentó del acuerdo de  
29 Junta, que decía que no eran financiables lotes mayores 210 metros cuadrados, también  
30 se comentó que ese acuerdo traía una parte de, como una excepción, siempre y cuando  
31 fueran justificados técnicamente, aquí les traemos la justificación y además en la sesión yo  
32 les había informado que nosotros también, además, habíamos hecho una desvaloración  
33 ahí como el proporcional de esa área que se extendía, eso también lo vamos a explicar  
34 aquí un poquito en las próximas diapositivas.

1 Con respecto a la justificación que viene por parte del desarrollador y de los fiscales de  
2 inversión del Grupo Mutual, lo primero es, que dicen que la fecha de desempeño es del año  
3 2017, que fue cuando se ejecutó el diseño, que después hay condiciones de entorno con  
4 respecto a la zona. Típicamente hablan de lotes de 500 metros, con 15 metros de frente,  
5 por lo tanto, dentro del diseño de sitios se trata de que se mantenga un poco esa  
6 idiosincrasia y demás del pueblo rural, entonces es donde se tienen diseños de lotes de  
7 alrededor de los 250 metros, con 10 metros de frente. Además, ellos hablan de la  
8 generación de taludes, como ustedes vieron había ciertas diferencias de nivel, a pesar de  
9 que el terreno se veía bastante plano, hacia el final iba bajando; por eso inclusive había una  
10 servidumbre pluvial en la parte de atrás. Esa generación de esos taludes, de esas terrazas  
11 entre lotes hace que entonces hayan... tengamos que separar la base de las viviendas del  
12 talud superior un metro, para poder cumplir con los requerimientos.

13 Adicionalmente también ocupan... eso es en la parte superior y en la parte inferior hay una  
14 diferencia de 3 metros. Como les decíamos, los lotes son de 10 metros de frente, las casas  
15 tienen 6, entonces es ahí donde se nos hacen los 4 metros, uno en la parte superior del  
16 talud y 3 metros en la parte inferior del otro talud.

17 Y con respecto a los campos de infiltración, como les decía en la tipología de terreno se  
18 hablaban de longitudes de 33 metros, ya cuando viene el diseño formal hacen una  
19 reestructuración de la dimensión del drenaje, lo hacen un poco más corto, correcto y hacen  
20 drenajes de 24 metros. Igual necesitamos, para poder dimensionar y poder definir ese  
21 campo de infiltración de 24 metros, necesitamos lotes un poco más grandes, porque lotes  
22 de 210 definitivamente no, no hubieran alcanzado y además de que la distancia entre las  
23 líneas del drenaje van como una... como una pata de gallo y hay algunos que son como  
24 una escama de pez, la diferencia entre todas esas líneas tiene que ser de al menos de 2  
25 metros, así lo pide la normativa, entonces hace que el campo de infiltración se nos hagan  
26 muchísimo más grandes, por eso se necesitan patios... lotes más anchos. Y como les  
27 decía, adicionalmente nosotros en el Departamento Técnico, se hizo una desvaloración del  
28 costo del metro cuadrado generado, eso está en el informe que realizó Luis Alfredo  
29 Oreamuno, en el año 2023, es el informe BANHVI-DTI0407-2023, ahí como pueden ver ese  
30 es el cuadro donde Luis Alfredo detalla el monto del valor residual, esto es por cuánto,  
31 cuando él hace la valoración determina que no encuentra lotes en la zona sobre los cuales  
32 homologar y poder realizar una valoración vía mercado, entonces él lo opta por una  
33 metodología en donde entonces, busca lotes más bien urbanizados y empieza a hacer los  
34 cálculos, digamos que hacia atrás, esa es una de las formas también permitidas y aquí es

1 entonces donde él le da un valor homologado de área vendible urbanizada. Es decir, cuánto  
2 podría costarme a mí, el costo por metro cuadrado de ese lote urbanizado, él lo calcula en  
3 sesenta y cuatro mil trescientos ochenta y seis (¢64.386) colones el metro cuadrado, lo  
4 multiplica por el área vendible que es el área completa. Estamos hablando con las  
5 extensiones o estas... exactamente a nivel comercial que incluye el adicional este de los  
6 210. Entonces ese le da el costo de seiscientos sesenta y tres (663.000.000) millones...  
7 números redondos. A esto se hace un cálculo de cuánto cuesta esa infraestructura  
8 realmente y se dice que entonces esa infraestructura cuesta trescientos ochenta y un  
9 (381.000.000) millones, lo que nos da un monto residual de tierra de doscientos ochenta y  
10 dos millones (282.000.000)

11 Si estos 282 millones lo dividimos entre el área total de la finca a desarrollar que son los 15  
12 mil 665 metros, nos está dando un metro cuadrado de terreno en verde de 18 mil colones,  
13 que ese hubiera sido el monto si no se hubiera desvalorizado. Al final, Luis Alfredo por  
14 ajustes de aprovechamiento y redondeo. que es eso el tema este de los 1900 metros  
15 adicionales es que lo reduce. de esos 18000 colones a 11900...eh, a 11890.

16 Adicionalmente nosotros también hicimos como una verificación posterior para traerles a  
17 ustedes y demostrarles cómo también podíamos analizarlo desde otro punto de vista que  
18 sería: Si nosotros agarramos la finca completa que son los 15 665 metros y le disminuimos  
19 a ésta el excedente de esos lotes, habíamos hablado que son alrededor de 1900 metros,  
20 nos daría un área que tendríamos que estar comprando de trece mil setecientos sesenta y  
21 cuatro, con cuarenta y ocho (13 764.48) si tomamos el valor final del terreno en verde que  
22 es el que recomendamos de 186 millones y lo dividimos entre esta área nos está dando que  
23 el metro cuadrado de eso es de trece mil quinientos treinta y uno (13.531). Al final pagamos  
24 11 890 y ahí se logra ver también que hay un castigo adicional por ese exceso.

25 Entonces ahí también queda demostrado que dentro del Departamento, cuando se hizo la  
26 razonabilidad, se castigó ese aspecto y al final este fue el monto que dio el menor de los  
27 tres igual y fue el que finalmente aceptó el constructor, entonces es el monto que se está  
28 recomendando financiar para la compra del terreno.

29 **Directora Grillo Espinoza:** ¿Son los once mil?

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí. 11 890 por metro cuadrado. Entonces ya sí aclarando los cuatro  
31 aspectos que eran los pendientes, recapitulo, era:

- 32 - El tema de la empresa,
- 33 - El tema del plazo,
- 34 - El tema de las áreas de los lotes

- 1 -Y lo de la tipología de terrenos.
- 2 Traemos nuevamente la recomendación del proyecto, que sería: “Considerando la  
3 documentación presentada por Grupo Mutual y al tomar en cuenta el estado actual la finca,  
4 las obras de urbanización a desarrollar y las características de las líneas a construir en  
5 proyecto Santa María, ubicado en Santa María de Pocosol, San Carlos, Alajuela, se acoge  
6 la recomendación de los Fiscales y la Gerencia General de la Entidad autorizada para el  
7 financiamiento por un monto total de mil ciento cincuenta y nueve millones seiscientos  
8 setenta y seis mil setecientos sesenta y nueve colones con noventa y cuatro céntimos  
9 (1159.676.769,94), distribuido de la siguiente manera:
- 10 - Terreno en verde con un monto total de ciento ochenta y seis millones doscientos  
11 cincuenta y seis mil ochocientos cincuenta (186.256.850), construcción de las obras de  
12 infraestructura por cuatrocientos cuarenta y siete millones setenta mil sesenta y cinco  
13 colones con treinta y cinco céntimos (447.070.065,35)
- 14 - Construcción de las viviendas por un monto total de quinientos cinco millones novecientos  
15 treinta mil setecientos noventa y cuatro con noventa y cinco céntimos (505.930.794,95)
- 16 - Fiscalización de las viviendas y de las obras de infraestructura, por un monto total de siete  
17 millones quinientos cincuenta y siete mil trescientos treinta y tres colones con noventa y  
18 nueve céntimos (7.557.333,99)
- 19 - Un kilometraje por un monto total de dos millones novecientos veintiún mil cuarenta  
20 colones (2.921.040) y los gastos de formalización de todas las operaciones por nueve  
21 millones novecientos cuarenta mil seiscientos ochenta y cinco colones con sesenta y cinco  
22 céntimos (9.940.685,65).
- 23 Eso sería, muchas gracias.
- 24 **Director Presidente:** Don Marcos.
- 25 **Director Carazo Campos:** Buenas tardes a todos. Bueno, es que Mariella, usted nos aclaró  
26 algunos puntos, me parece súper bien lo de esa racionalidad que hizo del terreno. A mí me  
27 queda solo una duda. Que es el tema que no lo trajeron, que era el tema de la infra. De la  
28 infraestructura. A ustedes les dio en sus números como 50380 el metro cuadrado de  
29 infraestructura, ¿verdad? Pero si yo hago el monto que está ahí de infraestructura, que son  
30 447, y si yo lo hago entre los metros cuadrados, que realmente fueran castigando los  
31 metros, ¿verdad?
- 32 **Sra. Salas Rodríguez:** Si obviamente va a subir.
- 33 **Director Carazo Campos:** Exacto, eso sube, sube a 70.000 el metro cuadrado de  
34 infraestructura. Si yo hago 70.000 por 210, eso me da 14 millones y resto. Y si yo hago los

1 2 millones y un poquito que está costando el lote en verde, son casi 3 millones. O sea, que  
2 ese lote está costando 17 millones de colones.

3 Entonces, cuando hablamos de costos en lotes, a veces que aquí discutimos, sobre costos  
4 de precios en algunos lugares, no vemos estos números, porque nos presentan nada más  
5 en lo grueso, pero sacando estos números nos damos cuenta que un lote en Pocosol, está  
6 costando 17 millones de colones.

7 Entonces, compañeros, es ahí donde yo quiero que analicemos, porque cuando se habla  
8 de que no, estamos el monto de la solución, está dentro lo normal, es que no es monto de  
9 la solución, porque la solución vale igual en todo el lado. La casa vale los 12 millones y  
10 resto aquí, en la China y la “conchinchina”.

11 Es que, si nos vamos a lo que vale el lote, ese es el tema. Y es lo que no hemos querido  
12 aquí analizar y cuando uno lo toca, toca el meollo del asunto, porque ahora si nos vamos a  
13 17 millones más los 12 millones y el resto son casi 30 millones de una casa en Pocosol y  
14 entonces, es ahí donde a mí me entra el tema de decir, ¿Cómo comparamos una casa en  
15 Pocosol con una casa en Liberia? O como la comparamos con una casa, no sé, en Cartago,  
16 no podemos comparar esos montos cuando decimos de solución, eso no se puede  
17 comparar así, porque es totalmente diferente el costo de una solución a otra. Entonces,  
18 cuando decimos que está dentro lo normal, ese término está mal utilizado. Está mal utilizado  
19 porque no es... porque ya pusimos un parámetro, entonces lo que ande por ahí 28, 29, está  
20 entre lo normal.

21 No puede ser que nosotros estemos diciendo que todos está dentro de lo normal, cuando  
22 estamos viendo un terreno como este... que un lote en Pocosol vale 17 millones. En  
23 Guápiles centro, ahorita están vendiendo lotes urbanizados, don Dagoberto conoce la  
24 urbanización, en el puro centro de Guápiles y está en 17 millones de colones.

25 Dagoberto conoce la urbanización y la vio la vez pasada que estuvo por Guápiles, y yo no...  
26 y cómo comparar un lugar con otro, un lote como ese, donde está la planta de los  
27 tratamientos construida, donde están aceras, cordón y caño, donde está cerca de todo,  
28 entonces, yo siempre he dicho aquí, lo que vale y cuesta se paga, pero a mí me gustaría  
29 compañeros, que analicemos este tema porque nos estamos yendo un poco arriba, a mi  
30 criterio. De realmente, no en el lote, en el tema de la infraestructura, ¿Hasta dónde nosotros  
31 tenemos que pagar el costo tan alto de una infraestructura, por hacer que el lote, que los  
32 lotes cumplan, que el terreno cumpla?

33 Entonces, a mí sí me parece que tenemos que... aquí hemos discutido otros proyectos, que  
34 hemos dicho no, porque la infraestructura es muy cara, y que esto y que lo otro y que no

1 podemos pagar esto, pero hay otros que no. Entonces yo creo que tenemos que, si vamos  
2 a hacer, en ese sentido, fuertes con el tema de que no estamos dispuestos a pagar  
3 infraestructura alta para terrenos que no cumplen, condiciones de parte de infiltración, de  
4 capacidad soportante y demás, que obviamente, ingenierilmente, los podemos hacer  
5 cumplir, pero tenemos que analizar el tema si estamos dispuestos a seguir pagando este  
6 tipo de terrenos.

7 Yo creo que es importante que lo analicemos y que ojalá en alguna sesión, podamos  
8 revisarlo, porque me parece que ya nos han venido proyectos con el tema de infra que se  
9 nos ha elevado, y algunos hemos dicho no, y algunos otros hemos dicho sí.

10 Entonces, sería importante, don Walter, don Dagoberto, revisar este tema y buscar un  
11 balance entre el... como había dicho Dagoberto, hacia dónde queremos ir y qué es lo que  
12 queremos nosotros seguir aprobando, ¿Por qué? Porque si nosotros hacemos proyectos,  
13 obviamente con terrenos que cumplan más y todo, van a ser un poquito más caros, estamos  
14 totalmente acuerdos, pero hay que buscar un balance en eso y yo sí les pediría a la  
15 Administración y a los compañeros de la Junta que ojalá podamos revisar este tema para  
16 próximos proyectos tomarlo en cuenta. Ese sería mi comentario, gracias.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdoná, ¿Cuánto dijiste que te había salido el lote urbanizado?

18 **Sra. Salas Rodríguez:** 17.

19 **Director Carazo Campos:** Sale, si lo hacés 70 mil colones por 210, sale como en 14  
20 millones y resto.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí no, es que como hay un montón de números porque como  
22 tratamos de repasar.

23 **Director Carazo Campos:** Obviamente, a ellos les da un poco más cómodo porque están  
24 sacando 50.000.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, vamos a ver:

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, que los aclaren, por favor.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Porque eso lo vimos en un resumen de costos en la presentación  
28 anterior y tal vez como eran tantos números, se nos complicó, pero aquí está muy sencillo:  
29 Si agarramos el monto del terreno en verde, que son los 186 millones y les sumamos las  
30 obras de infraestructura, que son los 447 y lo dividimos entre las 40 soluciones, eso nos va  
31 a dar un promedio de lote de quince millones ochocientos (15.800.000). Ese el promedio  
32 de lote en este proyecto. Correcto, en promedio. Hablando de números en promedio.

33 Así también en la exposición de la semana pasada hablamos de que ya nosotros hemos  
34 venido desarrollando un número que es como típico en el ejercicio del departamento

1 técnico, hemos estado viendo que todas las obras de urbanización, independientemente de  
2 donde las vayamos a ir desarrollando, andan alrededor en promedio de doce millones, doce  
3 millones y medio el desarrollar los proyectos con los acabados, digamos que nosotros  
4 exigimos que son calles asfaltadas, cordón de caño, aceras de metro 20, etcétera, etcétera.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, Mariella. Solo infraestructura.

6 **Sra. Salas Rodríguez:** Solo la infraestructura. Sin terreno y eso es como decir el base,  
7 perdón. Entonces, y ese ha sido el ejercicio que hemos venido desarrollando, entonces,  
8 cuando a nosotros nos traen lotes de 15-14; nosotros decimos sí, bueno, hacemos todo el  
9 análisis de costos, obviamente, pero sí sabemos que ya de por sí el costo de urbanización  
10 anda, como les decía, los doce, doce y medio. Eso también lo mencionamos el lunes  
11 anterior. Y es claro que este proyecto, por su condición y su particularidad, el diseño de sitio  
12 que presenta, que tal vez lo podríamos revisar... No lo tenemos aquí, ¿Verdad Arturo? El  
13 diseño de sitio tiene... permítanme un momento. Cuando tenemos diseños de sitio en donde  
14 hay tanta vialidad, porque aquí cuando sacamos también nosotros un promedio entre los  
15 metros lineales de vialidad de un proyecto entre la cantidad de lotes, eso también a nosotros  
16 nos da un factor. Y este proyecto es de los proyectos, por el diseño y la configuración de  
17 sitio, en donde la vialidad, cantidad de metros de vialidad por lote es alta. Entonces eso nos  
18 hace que también las obras de infraestructura vayan subiendo. Es importante recordar que  
19 este proyecto, el tema del desfogue a pesar de que... eh, el tema de las aguas pluviales,  
20 eh, perdón, gracias. No, el tema del agua potable, que la pide el kilómetro 200 por la Asada  
21 en la carta de capacidad hídrica no está cargada al proyecto, sino entonces este proyecto  
22 también se nos elevaría un poco más. Todo ese costo lo está asumiendo el desarrollador.  
23 Y además, aquí el desarrollador está asumiendo lo potable y habíamos hablado también  
24 del desfogue pluvial, que son como 220 en la servidumbre, ya que sería digamos, del  
25 terreno colindante. Solo está incluyéndose la servidumbre que corresponde la  
26 [ininteligible]. La infraestructura en servidumbres dentro del terreno. Eso es para que lo  
27 tomen en consideración.

28 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** No, está bien, la parte técnica la tengo clara. Vi que la que,  
30 este, el grupo de familias de esas 33, creo son de ahí cerquita y otras son más largo... creo  
31 que hasta 15 o 20 kilómetros. No recuerdo bien ahora el dato.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** 15 kilómetros, eran cuatro familias.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí. ¿Eso que es? ¿Que no hay demanda ahí en la zona?  
34 Porque me llama la atención que se hayan ido tan largo... o sea que familias de tan largo

- 
- 1 se vengan más a este proyecto, aunque ahí dice que las familias aceptaron y todo eso.
- 2 ¿Esa es la razón, o qué es lo que está pasando?
- 3 **Sra. Salas Rodríguez:** Yo no sabría responderle esa pregunta, doña Eloísa. Lo que sí
- 4 sabemos es que son personas que viven mucho más lejos y más bien están mejorando su
- 5 calidad de vida, al acercarse más hacia el centro de población, pero las razones por las
- 6 cuales están tomando... ese dato yo...
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, ¿Pero están mejorando sus condiciones en todo sentido?
- 8 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, claro, están más bien, más hacia la zona rural.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no conozco el lugar yo. Okey.
- 10 **Director Presidente:** Yo tengo un comentario como para aprender un poquito. Tal vez lo
- 11 que decía don Marcos que es el experto. Digamos, si tenemos un terreno, pero ese es el
- 12 terreno que hay, tenemos que hacer unas mejoras, y no hay otro cercano, pues el costo de
- 13 eso tendría que ser esto. Todos esos números que estamos viendo. Porque no tendríamos
- 14 disponibilidad de otro terreno en la zona para hacer el proyecto.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Si no lo hubiera.
- 16 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, si no lo hubiera.
- 17 **Director Presidente:** Entonces es un tema, yo creo que de oferta y demanda, ¿no?
- 18 **Sr. Hidalgo Cortés:** De oferta y demanda, oportunidad, muchos factores.
- 19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Muchas cosas, sí,
- 20 **Director Presidente:** Sí he visto proyectos que salen un poquito más cómodos, pero es
- 21 que el terreno estaba con la capacidad, tenía la capacidad instalada, términos ahí técnicos.
- 22 Pero tenemos uno que es el que hay, tenemos que invertir un poquito más y el costo
- 23 aumenta.
- 24 **Director Carazo Campos:** Exacto.
- 25 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, no sabemos si en un terreno cercano igualmente sea
- 26 ese costo de inversión.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no sabemos.
- 28 **Director Presidente:** Pero igual en todo lugar, no sobran los terrenos para hacer un
- 29 proyecto tan grande a veces.
- 30 **Director Alvarado Herrera:** Pero digamos que si es cierto que, si se aprovecha la
- 31 oportunidad del proceso de maduración para poder dar las viviendas. Eso es don Marlon,
- 32 como ha funcionado el sistema.
- 33 **Director Presidente:** De acuerdo.



1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, tal vez otro elemento importante es que justamente para, digamos,  
2 mitigar los riesgos asociados a eventuales inversiones en terrenos que de pronto no  
3 cumplen ciertas características técnicas, es justamente que se aplica el Reglamento sobre  
4 Tipologías de terrenos. Y es un poco aquí, que lo que explicó Mariella al inicio, lo que dijo  
5 en este caso específico en el 2020. ¿Dónde se consideró que, razonablemente, el proyecto  
6 pudiera continuar? La aplicación de ese reglamento no es una aprobación. Es una especie  
7 de no objeción en principio para continuar los trámites. ¡Bueno, en este caso se aplicó!  
8 Ahora, todos sabemos que ese reglamento requiere ciertos ajustes justamente porque fue  
9 hecho en su oportunidad pensando en terrenos con ciertas características y no se ajusta a  
10 las características del terreno en ciertas zonas, como por ejemplo construir en Naranjo,  
11 construir en Tierra Blanca, construir en algunos lugares de San Ramón.  
12 En aplicación de ese reglamento, definitivamente, ningún terreno, ningún terreno pasaría.  
13 Tampoco es tan aplicable el reglamento a la construcción en vertical. Entonces, el  
14 reglamento de alguna manera minimiza estos riesgos, pero no cubre todos los casos. En  
15 cuyo caso, pues hay un equipo ya incluso con miembros de la Junta, revisando el  
16 reglamento de terrenos y permita hacerle ajustes. Yo creo que pronto ya tendríamos una  
17 entrega con las observaciones que ya los equipos hicieron.

18 **Director Presidente:** Don Walter.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí don Marlon, también, con base a su consulta. Es que me vuelvo  
20 otra vez a poner el sombrero de profesor. Todo proyecto es único e irrepetible, entonces  
21 no podemos decir esto lo que va a valer aquí, va a ver allá. Por eso hay todo un análisis  
22 pormenorizado: Ver las capacidades mecánicas del terreno, ver las capacidades de  
23 infiltración, ver la ubicación, ver qué ofrece ese terreno y qué costos asociados trae.  
24 Entonces es ahí donde se hace todo un análisis integral, de tantas oportunidades y un  
25 manejo de riesgos también, de este proyecto. Entonces, ahí es donde pueden fluctuar los  
26 costos asociados, a todo ese conjunto de valoración que se está haciendo.

27 **Director Presidente:** Muchas gracias, don Walter. Bueno, si no hay otro comentario para  
28 someterlo a votación.

29 **Director Alvarado Herrera:** Por supuesto cumple con la normativa y yo voy a acoger la  
30 recomendación de la Administración y lo hago en firme. Pero quería hacer un comentario y  
31 era que, por supuesto no es de un análisis nuestro, bajo los requisitos existentes de cumplir  
32 la normativa y tener las variables sociales muy claras, pues esta Junta no tiene el por qué  
33 digamos... apartarse del criterio y rechazarlo... solo que haya por supuesto una condición  
34 de peso para hacerlo, pero sí quería decir, hace unos años se aprobó un proyecto en

1 Pocosol... Rosas de Pocosol, que era tremendamente grande, era tremendamente  
2 grande... me recuerdo que nos llevó a un conflicto por un tema de servidumbres, creo que  
3 tenía como 20 y pico de servidumbres, que hacía aprovechar todo el terreno y si mal no me  
4 recuerdo y la Dirección Técnica debe acordarse, se trajo a Pocosol a gente de otros lugares  
5 de San Carlos y ahí es donde uno ve, digamos que la falta de... que eso me parece a mí  
6 que es el trabajo que siempre hemos señalado que es una lástima.

7 Esto debería ser un trabajo con las municipalidades, porque entonces viéramos visto casos  
8 como éste, en lugar de que estas familias vivan a dos kilómetros y medio del centro,  
9 pudieron haber estado viviendo en el centro y entonces nos quitamos la problemática del  
10 bus para los chicos que tienen que enviar al colegio. Solo quería comentarlo, porque  
11 efectivamente si la concepción de desarrollo se hiciera con las Munis, o digamos que las  
12 Munis estuvieran más ligadas a estos temas, cuando construimos Las Rosas de Pocosol,  
13 hubiésemos pensado en estos pueblitos a dos kilómetros, dos kilómetros y medio y ver con  
14 las familias, si era mejor trasladar estas familias hacia el centro de Pocosol y no traerlas de  
15 zonas más distantes, que sí me recuerdo. Yo no sé si la DT se acuerda, pero venían de  
16 varios distritos. Por supuesto, me imagino que todas mejoraban sus condiciones, inclusive  
17 creo que daba a un área... había un polideportivo que aprovechaba digamos el desarrollo,  
18 pero bueno, digamos que no es lo que nos toca a nosotros evaluar, pero sin duda, aparte  
19 de la problemática urbanística en la que está metido el país, hubiera sido muchísimo más  
20 ventajoso visualizar un proyecto como el que Rosas de Pocosol, para resolver casos como  
21 en el que el hoy estamos. Gracias.

22 **Director Carazo Campos:** Vean, yo lo voy a aprobar, pero sí creo importante analizar lo  
23 que les estoy diciendo. Yo creo que, cuando yo voy a comprar un terreno, un lote, yo voy y  
24 me fijo y si el lote no cumple con los requisitos y yo veo que tengo que invertirle mucho, yo  
25 no lo compro, simple y sencillamente no es apto para mí, porque yo voy a tener que hacer  
26 inversión y me va a costar muy cara mi casa. Yo creo que tenemos que ir hacia eso,  
27 tenemos que ir buscando nosotros, obviamente como decimos ahorita, tal vez en el lugar  
28 no hay muchas propiedades, pero deberíamos buscar la más apta para la inversión para  
29 los proyectos y yo creo, don Dagoberto, que sería importante y ahora que lo estás  
30 mencionando en esta tipología que estamos revisando, sería importante buscar... meter  
31 una nota ahí, un mecanismo para detectar este tipo de terrenos y que al final no tengamos  
32 que estar pasando por esto. ¿Por qué? porque a veces nos pasa y esto quiero que lo  
33 recordemos, que viene este proyecto y aprobamos este tipo de obras y va a venir otro y no  
34 lo vamos a aprobar. Entonces creo que es importante que aquí todos los desarrolladores

1 van a ver este tipo de cosas y bueno, nos estamos encerrando en un tema, obviamente de  
2 oportunidad, pero sí creo que hay que mandarles un mensaje, bien a las entidades y a los  
3 desarrolladores, que necesitamos que busquen terrenos con mejores condiciones; que no  
4 tengamos que invertir tanto en infraestructura, que esté más cerca, que no sea que hay dos  
5 buses nada más en el día, porque eso al final de cuentas también perjudica el tema de las  
6 familias.

7 Entonces yo sí creo importante ese tema y analizar y que lo busquemos y que veamos a  
8 ver “cómo le buscamos la comba al palo”, como decimos, verdad, porque estamos viendo  
9 que ya nos estamos elevando bastante el tema de infraestructura en proyectos y en algún  
10 momento dijimos, esto lo vamos a cortar aquí, vamos a hacer un tamiz y esto le íbamos a  
11 parar, yo sé que este proyecto viene ahí en la cola y algunos otros, pero sí es importante,  
12 tal vez Dagoberto y don Walter, ver cuáles somos últimos que nos quedan con este tipo de  
13 cosas, porque don Walter dijo ya estamos cerrando esto, ya estos ya son como los últimos  
14 y esperaríamos ver que los nuevos proyectos que vengan, vengan con un análisis un poquito  
15 más profundo en este sentido. Muchas gracias, aprobado en firme.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme

17 **Directora Grillo Espinoza:** Yo lo voy aprobar en firme y también me gustaría externar la  
18 inquietud que tiene don Marcos. También sería importante hacer este tipo de razonabilidad,  
19 porque escuchando todo lo que plantea el compañero es válido, nosotros tenemos que  
20 buscar algún tipo de mecanismo para acortar costos. En este caso vemos que la zona es,  
21 una zona específica y tiene sus dificultades, pero para futuros proyectos sí sería importante  
22 hacerlo y también lo apruebo en firme, dadas las aclaraciones que trajo el equipo técnico,  
23 pues porque las tenía desde la semana pasada y creo que están muy bien planteadas.  
24 Gracias.

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

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

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme. Yo nada más quería, no conozco la zona.  
28 Lo que yo estoy de acuerdo es que debemos de encontrar los mejores terrenos, o sea,  
29 debemos de tratar que nos traigan proyectos en los mejores terrenos, yo no conozco esta  
30 zona, no sé si hay... más plano, menos plano, si es una zona pedrada, o como dicen,  
31 Naranja es... ahí no conseguimos nada plano, pero aquí no sé, pero la verdad que  
32 desconozco el lugar, pero definitivamente tenemos que tratar de que nuestras obras de  
33 infraestructura que financiamos sean las mínimas necesarias, obviamente, en el lugar, y  
34 evitar en lo posible, los terrenos muy quebrados, que nos meten en una serie de situaciones,

1 y eso que el desarrollar aquí está financiando los sistemas de desfogue y el de agua  
2 potable, que eso es otro problema que estamos teniendo en donde nos exigen las obras  
3 externas, las instituciones públicas y encarece muchísimo los proyectos. Gracias.

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

6 \*\*\*\*\*

7

8 **6° Solicitud de aprobación de 31 bonos extraordinarios individuales**

9

10 **Director Presidente:** Perfecto. Listo entonces, pasamos con punto 6°, solicitud de  
11 aprobación. Gracias. Solicitud de aprobación de 31 bonos extraordinarios, individuales,  
12 oficio BANHVI GGOF0198-2024.

13 [Se incorpora a la sesión la licenciada Yoi Agüero Céspedes, jefa a.i. del Departamento de  
14 Análisis y Control]

15 **Sra. Agüero Céspedes:** Buenas tardes, señores.

16 **Director Presidente:** Don Dagoberto, una pregunta: ¿Ustedes tienen la estadística de  
17 cuántos...? Hago la pregunta, pero no, es un tema muy personal. Es que vi que hay muchos  
18 solicitantes que tienen cédula de residencia. ¿Ustedes tienen idea de la estadística de  
19 cuántos son nacionales y no es nacionales y cuántos son con residencia?

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí la tenemos: cerca del 7 u 8% de promedio en toda la historia del  
21 Sistema son extranjeros, pero podemos darle el dato al 31 de diciembre del año pasado.  
22 Lo buscamos y se lo traigo, apenas lo tengamos.

23 **Director Presidente:** Sí, es que vi que en estos 31 eras 17 de los 31, casi la mayoría.

24 **Director Alvarado Herrera:** Por la cercanía con la Zona Norte. Recordate que la mayoría  
25 viene a trabajar en el campo, por la falta de empleo allá y nos ayudan muchísimo, viniendo  
26 a trabajar en el campo.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** No es muy preciso, pero que vengan, que la mayoría  
28 venga de la Zona Norte al campo no es muy preciso, porque esos son migración temporal  
29 y esos no piden casa; vienen a cortar caña, vienen a lo agrícola, el que entra es migración  
30 temporal. El que entra por periodos más prolongados y puede necesitar casa, es el migrante  
31 económico y básicamente se viene a San José. Por eso tenemos esos focos terribles como  
32 La Carpio.

33 **Director Alvarado Herrera:** Por supuesto que la gran mayoría trabaja, ahorra, va a la casa,  
34 deja la plata, regresa, pero hay un porcentaje que se mantiene en las zonas agrícolas y

1 después trae la familia cuando puede, cuando logra efectivamente, sacar la cédula de  
2 residencia trae a la familia. Cuando no la tiene, su única alternativa es venir, ahorrar y  
3 devolverse y ahí es donde toda la parte agrícola, pegando a Nicaragua, nos pasa lo que  
4 vos decís y cuando consiguen la cédula de residencia, traen a las familias.

5 Pero, alguna vez vimos este tema, porque se volvió también, algo muy tradicional en eso  
6 que digo yo: los mitos urbanos. El sistema lo que estaba dándole casa era a los extranjeros,  
7 a los nicas y al final, cuando entramos en el análisis, era un porcentaje pequeño y todos los  
8 hijos eran ticos.

9 **Director Presidente:** Sí.

10 **Director Alvarado Herrera:** Entonces, trabajábamos para mejorar las condiciones de los  
11 hijos que son costarricenses.

12 **Director Presidente:** Viendo el enfoque que decía yo: ¿Qué será, entonces, que los  
13 extranjeros ya nacionalizados aprovechan más las oportunidades del Sistema que los  
14 nacionales?

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, no, no. Creo que no hay una correlación en eso.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, porque si es un 7 u 8% es muy intrascendente y sí,  
17 yo lo que creo es que la mayoría de éstos para que logren tener una ...la mayoría de la  
18 gente, para lograr tener una residencia, la única... solo hay dos maneras de obtener una  
19 residencia en este país: después de 5 años de ser refugiados políticos, o habiendo tenido  
20 un hijo costarricense. Esa es básicamente las dos posibilidades, a menos que seas  
21 pensionado rentista, o bueno; pero estamos hablando de otro tipo de gente que no beneficia  
22 y que no se acerca al Sistema, pero los otros...solo esas dos maneras hay para poder tener  
23 una cédula de residencia como éstas.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vamos a hacer un análisis o descomponer ese segmento de  
25 extranjeros, con distintas variables para discutirlo y sacar estas dudas claras.

26 **Director Presidente:** Está bien.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, que si tenés varios años de vivir aquí, 5 o 10 y si sos  
28 solo, no podés sacar la residencia.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** No te la van a dar nunca. Si tenés más de 65 años y  
30 tenés 30 años de cotizar al Sistema y has estado esos 30 años legal, cotizando al Sistema,  
31 30 o 35, podés optar después de los 65 años, por hacerte costarricense.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** 2023, 9%

33 **Directora Ulibarri Pernús:** No, pero residencia, no digo nacionalidad, digo residencia.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¡Peor! Es que es más fácil hacerse costarricense que  
2 tener residencia. Sí, la residencia es una cosa difícilísima.

3 **Director Alvarado Herrera:** Y muchas madres nicaragüenses cruzan la frontera para tener  
4 al bebé, en el lado costarricense.

5 **Director Presidente:** Muchas gracias.

6 **Sra. Agüero Céspedes:** Buenas tardes, a continuación, se hace la presentación de 30  
7 casos extraordinarios individuales, por un monto de quinientos cincuenta y un millones,  
8 ciento treinta y ocho mil trescientos veintinueve, punto noventa y seis (551,138,321.96). Esos  
9 casos están integrados, dos casos del Banco Costa Rica, ambos casos de lote y  
10 construcción.

11 Un caso de extrema necesidad y un caso de adulto mayor PIA, por un monto de cuarenta  
12 y un millones, doscientos doce mil ciento cincuenta y ocho, punto ochenta y tres  
13 (41.212.158,83).

14 Un caso de ASEDEMASA, de extrema necesidad por dieciocho millones, trescientos ocho  
15 mil cuatrocientos tres, punto seis (18.308,403.6) que es para lote y construcción.

16 Cinco casos del Grupo Mutual Cartago por noventa y cinco millones, cero siete millones  
17 cuatrocientos uno, punto cuarenta y nueve (95,007,401.49). Esos cinco casos pertenecen  
18 a lote y construcción y son de extrema necesidad.

19 Cuatro casos de COOPENAE, por sesenta y siete millones trescientos veintiocho mil,  
20 quinientos treinta y cuatro, punto cincuenta y cuatro (67.328.534,54). Esos casos son: tres  
21 casos de lote y construcción, un caso de construcción en lote propio y cuyos casos son tres  
22 casos de extrema necesidad y un caso de adulto mayor PIA.

23 Continuamos con dos casos de COOPEANDE, por treinta y ocho millones setecientos  
24 sesenta mil cuatrocientos noventa y dos, punto sesenta y seis (38.760.492,66). Ambos  
25 casos son de lote y construcción y son de extrema necesidad.

26 Siete casos de Grupo Mutual Alajuela por ciento treinta millones, trescientos cuarenta y  
27 siete mil quinientos veinticuatro, con veinte céntimos (130 347 524.20) que corresponden a  
28 siete casos de lote y construcción, que se subdividen en: seis casos de extrema necesidad  
29 y un caso de adulto mayor PIA.

30 Continuamos con tres casos de COOPEALIANZA por un monto de cincuenta millones  
31 ciento cincuenta y ocho mil, trescientos treinta y siete, punto ochenta y nueve céntimos.  
32 (50,158,337.89) que están constituidos en: Dos casos de lote y construcción, un caso de  
33 construcción en lote propio y a su vez se subdivide en: dos casos de extrema necesidad y  
34 un caso de adulto mayor PIA.

1 Continuamos con cuatro casos de CON-COOCIQUE con setenta y ocho millones  
2 (78 089.565.20) que corresponden a cuatro casos de lote y construcción y cuatro casos de  
3 extrema necesidad.

4 Continuamos con dos casos de COOPESPARTA, por treinta y un millones, seiscientos  
5 sesenta y cinco mil, ochocientos noventa y dos, punto cincuenta y tres (31 655 892.53) que  
6 corresponden a un caso de lote y construcción y un caso de construcción en lote propio,  
7 que a su vez son: un caso corresponde a extrema necesidad y un caso de adulto mayor  
8 PIA. Eso serían los casos artículos 59.

9 El caso de Artículos 50 sería: un caso de segundo bono, tramitado a través de la Fundación  
10 Costa Rica-Canadá, por un monto de ocho millones, cuatro ochenta (8 480 000)  
11 construcción y el segundo caso se da por pérdida de la vivienda del caso inicial, por un  
12 incendio, de acuerdo a lo que habían solicitado la declaración la vez anterior. Esto sería la  
13 presentación de los 31 casos.

14 Adicionalmente, y en complemento a la aclaración que solicitaron la sesión anterior del  
15 segundo caso de discapacidad, ese caso se postula basado en la Ley 9821, que es lo que  
16 se aprueba el segundo bono de discapacidad que se publicó en La Gaceta 59, de la sesión  
17 24, perdón, de la fecha... donde la fecha 24 de marzo del 2020, que es cuando se modifica  
18 que todos aquellos casos que se presentaban como de ajustes, por existir una persona  
19 dentro del núcleo con una discapacidad, se modifica la ley y se pasa a...se pueden postular  
20 como segundo bono por discapacidad.

21 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ¿Y qué artículo es de la ley ahora, nuestra?

23 **Sra. Agüero Céspedes:** El artículo 50.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿El artículo 50 pero se ... No lo vi. ¿Perdoná, del 2020? ¿Y qué  
25 dice textualmente? ¿Pero tendría que estar entonces modificado en nuestro Reglamento,  
26 no, en la Ley?

27 **Sra. Agüero Céspedes:** Sí.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** No sé si estará...

29 **Sra. Agüero Céspedes:** Está hasta publicado en la página del BANHVI.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, seguro; nada más que no lo manejo.

31 **Sra. Agüero Céspedes:** Y lo que dice... ya le digo. Dice, "Ley que autoriza la... dice, la  
32 Asamblea Legislativa de la República Costa Rica decreta la ley que autoriza al otorgamiento  
33 de un segundo bono familiar de la vivienda para personas con discapacidad." Artículo 1, se  
34 reforma el párrafo tercero del artículo 50 de la ley 7052. La ley del Sistema Financiero

1 Nacional para la Vivienda, del 13 de noviembre del 1986. El texto es el siguiente: “Artículo  
2 50, tres puntos, no obstante, lo indicado en el párrafo primero del presente artículo, Junta  
3 Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante acuerdo razonable y a la  
4 propuesta de la Gerencia, podrá autorizar la reforma de un segundo bono beneficiario  
5 únicamente en los siguientes casos:

6 Inciso A) cuando por catástrofes naturales o producidas por siniestros, caso fortuito o fuerza  
7 mayor hayan perdido la vivienda construida con los recursos del bono, será condición que  
8 la familia continúe reuniendo los requisitos para calificar como beneficiaria del subsidio y  
9 que los seguros sobre el inmueble no cubran los daños cubiertos por la catástrofe. El monto  
10 máximo del subsidio indicado en el párrafo primero del presente artículo, se aplicará solo a  
11 las familias que no contando con lote o terreno o que este no se haya visto afectado y  
12 conserve su vocación habitacional.

13 Seguidamente dice: En los casos en que la familia afectada o damnificada amerite un  
14 traslado en razón de la pérdida total del inmueble o lote como de la construcción  
15 habitacional que se ubicaba en este, no regirá dicho monto máximo.

16 Inciso B) cuando posterior al otorgamiento del primer bono, algún miembro del núcleo  
17 familiar presente una condición de discapacidad, debidamente certificada, que amerite  
18 remodelar, ampliar o mejorar la vivienda, para mantener o mejorar su calidad de vida. Para  
19 estos efectos, la familia deberá cumplir los requisitos que la califiquen como beneficiaria del  
20 subsidio. El monto del subsidio por segundo bono, para los casos contemplados en el  
21 presente inciso, se definirán de conformidad con la necesidad de cada caso y no podrá  
22 exceder el monto total establecido en el primer párrafo de este artículo.

23 Artículo 2: Se reforma el párrafo segundo del artículo 51 de la Ley 5072, del Sistema  
24 Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI.

25 Artículo 51... La condición de las personas adultas, sin núcleo familiar y de personas con  
26 discapacidad deberán ser certificadas por el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor  
27 (CONAPAM) y por el Servicio de Certificación de la Discapacidad (SECDIS),  
28 respectivamente. Rige a partir de su publicación. Asamblea Legislativa, aprobada el 11 de  
29 febrero del 2020 y está publicada en la Gaceta 59 del 24. Está en la Gaceta y a nivel de la  
30 página de nosotros... del BANHVI también está publicado la Gaceta y lo que le acabo de  
31 leer.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto. Excelente, no lo conocía la verdad. Conocía el  
33 primero, pero ese no.



1 **Sra. Agüero Céspedes:** Si esto fue que se dio, porque antes, doña Eloísa, se presentaban  
2 como reajustes a las operaciones con la modificación de esto, se tiene que postular como  
3 una segunda operación.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** A mí me parece justo, nada más que no lo sabía. Gracias.

5 **Sra. Agüero Céspedes:** Con gusto.

6 **Director Presidente:** Guillermo, usted era el del punto, la aclaración. La semana pasada.

7 **Director Alvarado Herrera:** Sí, yo no lo conocía tampoco.

8 **Director Presidente:** ¿Entonces estamos?

9 **Director Alvarado Herrera:** La ley es la ley.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, la ley es la ley.

11 **Director Presidente:** Correcto. Entonces para someterlo a votación si no hay otro  
12 comentario.

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

14 **Director Carazo Campos:** Aprobados en firme.

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobados en firme.

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

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

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

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

20 **Director Presidente:** Muchas gracias.

21 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los  
22 **acuerdos N° 4 y N° 5** que se anexan a esta acta y se retira de la sesión la señora Agüero  
23 Céspedes]

24 \*\*\*\*\*

25

26 **7° Solicitud de aprobación de 6 bonos extraordinarios individuales del proyecto**

27 **Vistas del Golfo II**

28

29 **Director Presidente:** Punto 7°, solicitud de aprobación de 6 bonos extraordinarios  
30 individuales del proyecto Vista del Golfo II, Oficio BANHVI GG-OF-0180-2024.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias don Marlon. Este es el paquete de seis bonos extraordinarios  
32 en el proyecto Vistas del Golfo II. Igual, la entidad autorizada es Fundación para la Vivienda  
33 Rural Costa Rica - Canadá. Estos seis bonos es por un monto total de ciento veinticuatro

1 millones seiscientos mil, doscientos sesenta colones, con treinta y un céntimos  
2 (¢124.600.260,31).

3 El propósito de compra de vivienda existente y la ubicación está en Morales de Chomes.  
4 Como vemos acá, esto es un recuento lo que se ha estado aprobando hasta el día de hoy,  
5 ya tenemos 55 casos aprobados de 96 y hoy estaríamos poniendo seis casos más, para  
6 tener un total de 80 casos pendientes en una entidad autorizada. Para un total de  
7 [ininteligible]. Aquí hay un errorcito, son 55 aprobados, hoy estaríamos poniendo 6 más y  
8 nos estaría quedando entonces un remanente de 35 casos. Eso sería. Serían 6 casos más.

9 **Director Presidente:** ¿Algún comentario para someterlo a votación?

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

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

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

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

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

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

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

17 Director Presidente: Muchas gracias.

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

19 **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta]

20 \*\*\*\*\*

21

22 **8° Sustitución de cinco beneficiarios del proyecto Vistas de Guadalupe**

23

24 **Director Presidente:** Muchas gracias. Punto 8°: Sustitución de 5 beneficiarios del  
25 proyecto de Vistas de Guadalupe, oficio BAHNVI GGOF0197-2024.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, don Marlon. Bueno, esto es Vistas de Guadalupe, la entidad  
27 autorizada es Grupo Mutual. La empresa desarrolladora Las Arandas, está ubicada en  
28 Purral. El monto total, bueno es un S-001, en torres. El monto total de inversión fue de cinco  
29 mil cuatrocientos ochenta y cinco millones, ciento once mil ochocientos treinta, con treinta  
30 y ocho céntimos (5,485.111.830,38). Estamos aquí hablando ya de un proyecto que está  
31 entregado en su totalidad. Tenemos 111 casos aplicados, 10 casos emitidos, 23  
32 postulaciones pendientes, de las cuales 3 son de objetivo del presente informe. Perdón, 5,  
33 no son 3, son 5 del presente informe.

1 Los detalles de la familia a inscribir de doña Yesenia María Méndez Hernández, cédula 1-  
2 1131-0025. La señora Méndez Hernández no continúa tramitando el bono en el proyecto  
3 dado a que posee una propiedad en San Ramón de Alajuela, terreno para construir, folio 2-  
4 497.196-000. Se le indica que puede solicitar bono de vivienda individual. Después, el caso  
5 de Johanna Andrea Gamboa Rojas, cédula 1-1240-0126. No fue posible localizarla después  
6 de varias oportunidades y se procede a sustituirla. Luego tenemos a doña Alba Cecilia  
7 Espinoza Blanco, cédula 1-0409-1044. De acuerdo con el estudio de trabajo social, se  
8 determina que la señora nunca ha vivido sola, por el contrario, vive con dos hermanas y un  
9 cuñado, en una vivienda que fue heredada por sus padres. Ella es dueña del derecho 003  
10 de la propiedad FR-SJ-85.395.

11 Luego tenemos a María Cascante Barrantes, cédula 5-0145-0838. Al momento de solicitar  
12 la actualización de documentos para la postulación, la señora no los presentó, se realizó la  
13 correspondiente gestión de contactarla, en varias ocasiones y por medio de diferentes  
14 medios y fue imposible localizarla.

15 Y luego tenemos a doña Natalia de Jesús Díaz Arguedas, 1-1249-0298. El ingreso de la  
16 beneficiaria sobrepasa el estrato 1.5 al realizarle los cálculos para un posible crédito indica  
17 que ya no está interesada en tramitar el bono familiar de vivienda bajo esta nueva  
18 modalidad. Entonces, la condición social de las familias sustitutas. Tenemos a doña Blanca  
19 Azucena Sequeira de Hernández, cédula 155822155114, tiene un núcleo familiar de cinco  
20 personas, parentesco, madre e hijos, ella tiene 48, los hijos tienen 17, 14, 12 y 10 años, el  
21 estado civil separada y de ocupación ventas y ayudante de ebanista. Los ingresos de  
22 cuatrocientos mil colones, ingreso per cápita de 80 mil.

23 Luego tenemos para el lote E11 a Gema Suyen Hernández Sequeira, cédula:  
24 155822155719. El núcleo familiar de cuatro personas es madre e hijos, ella que tiene 32  
25 años, los hijos tienen 11, 9 y 6, respectivamente. Es soltera, ventas y pensión voluntaria es  
26 su ocupación, tiene los ingresos por los dos por un total de 240 mil colones, y un ingreso  
27 para el capital, sesenta mil.

28 Luego tenemos en el lote G01 o en la solución ahorita es, G01, a Marvin Mairena Sánchez,  
29 cédula 8-0143-0941, el miembro, o el núcleo familiar, son de dos personas, jefe y esposa,  
30 ambos son adultos mayores, casado, tiene de ingreso pensión por invalidez, ingreso de  
31 ¢153,192 y con un ingreso per cápita de 76,596.

32 Y luego tengo el lote, o en la solución L01, a don José Antonio Campos Chavarría, cédula  
33 1-0395-0455, vive solo. Él es una persona adulta mayor, cuida carros como parte del  
34 ingreso y un tiene un ingreso de ¢50.000,00 mensuales y tengo aquí ...

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuidando carros? Para nada. Tiene que ganar más.
- 2 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, es muy poquito.
- 3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Luego tenemos a don Michael Jiménez Mesén 1-1277-0554, núcleo
- 4 familiar de 3, jefe de familia, esposa e hijo. 38, 31 años y 6 años respectivamente. Casado,
- 5 es ayudante de mecánica, tiene un ingreso ¢360,000 y un ingreso per cápita de 120 mil.
- 6 Bueno, por acá está la línea del tiempo de lo que ha sido el proyecto desde el 8 de
- 7 noviembre de 2021, hasta la evaluación de informe para sustitución ahora el pasado 26 de
- 8 enero del 2024. Condición en que habitan las familias, alquilan en San José - La Uruca, dos
- 9 familias sin techo; en San José en el distrito el Carmen, una persona, en precario en San
- 10 José; Goicoechea, dos familias. Para un total de 5 familias.
- 11 La recomendación es avalar la sustitución de estas 5 familias incluidas en el acuerdo
- 12 número 1, de la sesión 8321, del 16 de noviembre de 2021, de la Junta Directiva del
- 13 BANHVI. El proyecto Vistas de Guadalupe, dado que no cumplen con los requisitos del
- 14 bono, o que no desean participar en el proyecto e incorporar a las siguientes familias:
- 15 Número 1 a Blanca Azucena Sequeira Hernández, cédula 1552-22155114, con un núcleo
- 16 familiar de 5.
- 17 Número 2 a doña Gema Suyen Hernández Sequeira, 155822155719, para un total de
- 18 miembros de la familia de 4.
- 19 En el tercer puesto sería a don Marvin Mairena Sánchez, cédula 8-0143-0941, para un total
- 20 de núcleo familiar de dos personas.
- 21 Luego don José Antonio Campos Chavarría cédula 1-0395-0455, vive solo, es un único
- 22 miembro, es un adulto mayor.
- 23 Y tenemos por último en la quinta posición a don Michael Jiménez Mesén, cédula 1-1277-
- 24 0554, con un núcleo familiar de 3 personas.
- 25 Y también dentro de la recomendación avalar el financiamiento adicional por un monto de
- 26 cuatrocientos cincuenta y cinco mil, setecientos noventa y seis, con once céntimos
- 27 (455.796,11) a efecto de cubrir la diferencia del monto del bono correspondiente. Eso sería
- 28 todo.
- 29 **Director Presidente:** Gracias don Walter. ¿Algún comentario? o si no, para someterlo a
- 30 votación. ¿Doña Eloísa?
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Mirá, yo... a mí me súper preocupa ver un caso ahí de un señor
- 32 que cuida carros y que gana 50 mil pesos, no porque estoy casi segura de que gana más
- 33 seguro, pero el tema es cómo va a pagar él la cuota condominal y además comer y pagar
- 34 agua y luz y todo eso. O sea, ese es un caso de... de que no va a poder. Entonces, yo tengo

1 una... ¿Tienen ustedes alguna aclaración ahí de que ese señor tiene otros ingresos o que  
2 alguien lo va a ayudar o alguna cosa?

3 **Director Presidente:** O realistas con el ingreso real.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí o ser realistas, cómo va ese señor a poder hacer frente a  
5 esto. Yo, a futuro quisiera, por favor, que si van a traer casos de estos. Que van a vivir en  
6 un condominio y que tienen que hacer esos pagos, que se investigue un poco más y se nos  
7 traiga cómo va a hacer, que esa persona va a poder sostenerse en ese condominio. Puede  
8 ser que tenga... le ayude del IMAS, no sé. No sé si el IMAS ayuda así de por vida o cómo  
9 es la cosa. Creo que ayuda por un tiempito. Pero puede haber alguna ayuda de CONAPAM,  
10 no sé. No tengo ni idea. O puede ser que se le busque, pero venir así y sin decirnos cómo  
11 va a sobrevivir ahí, está muy complicado.

12 Eso está como el caso de la señora, el otro día, no sé cuánto era, era poquito también. Y  
13 uno dice, qué bueno, van a vivir mejor, pero de ahí a cómo van...qué situaciones van a  
14 enfrentar por no poder pagar, es muy preocupante. Y tienen que comer y tienen que hacer  
15 gastos, vestirse, pagar agua, luz, etcétera. Preocupa mucho eso.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, vamos a ver doña Eloísa, usted tiene toda la razón. Vamos a ver:  
17 aquí tal vez no se reflejan casos de ayuda social que puedan estar recibiendo esas  
18 personas. Vamos a hacer las pesquisas para ver qué otros ingresos tienen esta persona a  
19 ver si con 50 mil colones, estamos de acuerdo...

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, o si tiene algún respaldo económico de alguien, no sé, como  
21 sea. Pero cómo va a sobrevivir él ahí. Por favor, para estar, tranquila yo.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Tendría que cuidar como un carro por una hora al día,  
23 ni así.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Imagine que cobran 500 por hora.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** Si cuida un carro, sólo una hora al día, y se gana mil  
26 pesos, no son 50 mil. Se le fue la mano al señor dando un ingreso muy bajo. Habría que  
27 verlo, ¿Pero nosotros no tenemos gente que va a verificar esas cosas?

28 **Director Alvarado Herrera:** No, es la entidad la que hace el estudio financiero.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, es la entidad y una trabajadora social.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿La entidad tiene una trabajadora social?

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Él paga una trabajadora social.

32 **Director Alvarado Herrera:** No...

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿De quién es, nuestro o de la entidad?

34 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nosotros lo financiamos.

- 
- 1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, es de la entidad, pero nosotros lo financiamos.  
2 Yo lo que creo que efectivamente se le fue la mano dando un ingreso mucho más bajo,  
3 pensando que eso lo podía favorecer y en cambio eso despierta más dudas. Porque si  
4 idiay... no es posible, imagínate, 30 días.
- 5 **Director Alvarado Herrera:** No, en el caso de un condominio donde tiene que pagar una  
6 serie de gastos comunes que creo que la cuota quedó 22 mil colones. Réstele los 22.
- 7 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, pero no es eso la operación que yo estoy haciendo.  
8 La operación que yo estoy haciendo es la imposibilidad de que sume 50 mil. Si gana 1.000  
9 al día, ya no suman 50 mil. Sí, por eso. Si cuidó... si trabajó dos horas al día son 60 mil  
10 pesos por mes.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, ahí sería bueno ver el estudio de la trabajadora social, a ver  
12 qué ayuda va a tener.
- 13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Si a ustedes les parece, podemos este caso para revisarlo bien...
- 14 **Director Presidente:** Dejar ese pendiente, a este señor.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Me preocupa al pobre señor, dejarlo sin vivienda.
- 16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, yo coincido con doña Eloísa, mejor hagamos un... ampliemos, don  
17 Walter, tiene... un pequeño análisis de capacidad de pago, pidámosle que profundice en el  
18 tema.
- 19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sería aprobar 4 de los 5 y este caso en específico...
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Este no es que no, es que nada más que necesitamos tener  
21 más información.
- 22 **Director Alvarado Herrera:** Solo se pide la explicación...
- 23 **Directora Barrantes Castegnaro:** Se aprueba condicionado a una explicación más  
24 razonable.
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** O lo dejamos para que nos den un razonamiento de...
- 26 **Director Presidente:** Apenas tengan el dato, venimos y lo aprobamos.
- 27 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, para que no se quede sin... pobrecito.
- 28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Mientras no se quede tres meses.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Que no se nos olvide, verdad, el señor, verdad, porque  
30 pobrecito.
- 31 **Director Alvarado Herrera:** Además, es que ese análisis financiero lo tiene que hacer la  
32 entidad antes de remitirlo.
- 33 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, la entidad debe tener más información.

- 
- 1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Por eso, entonces sería aprobar 4 casos hoy, y mañana mismo  
2 hacemos la consulta para hacerlo en esta misma semana.
- 3 **Director Rojas Jiménez:** Sí, para tenerlo cuanto antes.
- 4 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, está bien.
- 5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Por favor.
- 6 **Director Presidente:** Listo, don Guillermo.
- 7 **Director Alvarado Herrera:** Voy a aprobar los cuatro casos señalados y esperaremos la  
8 información del caso pendiente. Gracias. Aprobado en firme.
- 9 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme los cuatro y esperando que traigan el próximo  
10 la próxima... Para ser completo. Gracias.
- 11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobados los cuatro casos y esperamos la información  
12 sobre el quinto.
- 13 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobados los cuatro casos. En firme.
- 14 **Director Presidente:** Igual línea de los compañeros, pero aquí anoté yo para coordinarlo  
15 con don Dagoberto y con don Walter para apenas tener información, si no jueves entonces  
16 el próximo lunes, pero lo más pronto posible.
- 17 **Director Rojas Jiménez:** De igual forma, aprobados los cuatro casos que están en...  
18 sometiéndose a votación y a excepción del señor José Antonio Campos Chavarría que  
19 esperamos que se pueda presentar el análisis lo más pronto posible, para que pueda ser  
20 beneficiado por el bono familiar de la vivienda.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Apruebo cuatro casos y el quinto caso que queda pendiente sí  
22 pediría que en un máximo de 8 días nos traigan de vuelta para aclarar las dudas. Para su  
23 aprobación, ojalá.
- 24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Así será.
- 25 **Director Presidente:** Muchas gracias.
- 26 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
27 **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta acta]  
28 \*\*\*\*\*  
29
- 30 **9° Solicitud de aprobación de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de**  
31 **Río Jiménez**  
32

1 **Director Presidente:** Pasamos con el punto 9°: Solicitud de aprobación de 82 bonos  
2 extraordinarios en el proyecto de Las Rosas del Río Jiménez. Oficio BANHVI-GG-OF-0187-  
3 2024.

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, buenas tardes. Este proyecto lo analizó el ingeniero  
5 Esteban Serrano, pero hoy no nos puede acompañar porque está incapacitado. Está  
6 recuperándose en casa. Bueno, esta es la solicitud de aprobación de 82 bonos  
7 extraordinarios en el proyecto La Rosas de Río Jiménez. El proyecto se ubica en Jiménez  
8 de Guácimo, Limón, desarrollado por la entidad autorizada COOCIQUE y la empresa Grupo  
9 Las Rosas de Pocosol, Sociedad Anónima, son 82 operaciones de bono familiar de  
10 vivienda, un monto total de don mil ochenta y cinco millones, ochocientos cuarenta y seis  
11 mil, ochocientos cuarenta y siete colones con cuarenta y tres céntimos (c  
12 2.085.846.847,43), en promedio la solución 25.4 millones de colones y 24 meses. Ahí hay  
13 un error porque hicimos un ajuste en los plazos, son 24 meses la ejecución del proyecto. El  
14 desarrollador y la entidad autorizada, como les decía es COOCIQUE y el desarrollador es  
15 el desarrollador Grupo La Rosas, la empresa cuenta. Este es un proyecto de S-002,  
16 correcto. La empresa cuenta con 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos  
17 inmobiliarios, los últimos desarrollados para el Sistema son La Rosas de Pocosol, primera  
18 etapa, La Rosas de Pocosol segunda etapa y el proyecto Amapolas. Estos respectivamente  
19 en los años 2015, 2021 y 2023. Y tiene también en proceso para presentar en diferentes  
20 entidades, Residencial la Cajeta, en Boca Arenal de Cutris, Residencial Castillos de  
21 Nazareth, en Cariari y La Rosas del Río Celeste, en Guatuso.

22 El representante legal de esta empresa es el señor José Mario Jara Alvarado, domicilio en  
23 Ciudad Cariari y la experiencia con entidades como les decía Banco Popular,  
24 ASEDEMASA, y ahora COOCIQUE.

25 Como parte de los antecedentes de este proyecto, el proyecto ingresó a trámite aquí en el  
26 BANHVI en el año 2019, como un proyecto S-002, con lotes segregados y el desarrollo de  
27 un sistema de tratamiento de aguas residuales, por medio de tanques sépticos y drenajes.  
28 El 13 de abril del año 2020, viene a aprobación con una recomendación de la  
29 Administración, para financiamiento.

30 La Junta Directiva en aquel momento hizo unos cuestionamientos sobre el manejo  
31 justamente de esas aguas residuales y los permisos correspondientes, porque el proyecto  
32 como les decía, venía con tanques sépticos y drenajes, después había una tubería que  
33 trasladaba todas las aguas que no podían drenarse en los terrenos, porque en los terrenos  
34 son de poca capacidad, hacía un gran FAFA y ese FAFA después tiraba al frente a una



1 quebrada que estaba cerca. En ese momento la Junta Directiva pide esas aclaraciones y  
2 en ese momento cuando el proyecto es devuelto a la Administración, se empiezan a hacer  
3 las verificaciones del caso con respecto a las aguas residuales.

4 Posteriormente, el 4 de mayo en un acuerdo 10, de la sesión 32, se indica que  
5 adicionalmente existe un inconveniente con la disponibilidad de agua potable que había  
6 otorgado en aquel momento la Municipalidad.

7 El AyA nos informa que esa Municipalidad no tiene permiso de delegación para administrar  
8 el agua de forma local y que entonces esos permisos o esos documentos que ellos  
9 generaron no son válidos.

10 Entonces, el proyecto en ese momento cae en la incertidumbre de que ya no tiene  
11 disponibilidad de agua potable y es cuando se solicita después en el acuerdo 4, de la sesión  
12 24, del año 2021, que se revise nuevamente el proyecto cuando este cuente con la  
13 disponibilidad de agua potable o la capacidad hídrica.

14 En ese momento el desarrollador empieza a hacer las gestiones correspondientes con el  
15 AyA, porque existía un pozo que tenía en terrenos de la Municipalidad, que a partir de ese  
16 pozo era donde iban a dotar de agua el proyecto. El AyA hace las verificaciones  
17 correspondientes y determina que ese pozo no tiene condiciones, las condiciones que ellos  
18 exigen.

19 Entonces hay que perforar un nuevo pozo en otro terreno de la Municipalidad y en el  
20 momento en que se da el ejercicio de la perforación de ese pozo y se tienen los documentos  
21 que ya hay más certeza jurídica de que el proyecto va a tener agua, es que en el año 2022  
22 se trae nuevamente a la Junta Directiva. Se le explica la Junta Directiva, en este momento  
23 no hay un documento como tal de capacidad hídrica, pero tenemos la certeza de que ya el  
24 AyA recibió el pozo y ya están en esos procesos de dotación.

25 Entonces es cuando el proyecto se trae para que sea aprobado de forma condicionada. La  
26 Junta Directiva rechaza esa solicitud y dicen “No, señores, va de vuelta hasta que tenga  
27 otra vez la disponibilidad de agua potable o la capacidad hídrica”. Y esto es ratificado  
28 posteriormente en el mes de noviembre, mediante el acuerdo 6, de la sesión 68, del año  
29 2022.

30 En este momento ya nuevamente lo traemos ante ustedes, porque ya tenemos finalmente  
31 la nota dirigida, de capacidad hídrica, por el AyA, es la nota GSPRHC20230102, del 12 de  
32 julio del año 2023, donde indica que efectivamente hay equipamiento y electrificación en  
33 este pozo, que les explicaba que se tubo que perforar, que dadas las condiciones de la  
34 calidad del agua y lo expuesto en ese informe, se debe incluir un equipo de remoción de

1 manganeso, de manera que el agua resultante, posea las concentraciones no mayores a  
2 50 microgramos por litro. Además del equipo, debe dar tratamiento al agua retro lavado  
3 para la recolección de lodos y cumplir con los valores de vertido, se debe construir una  
4 tubería de impulsión al tanque de almacenamiento, hay que construir un tanque de  
5 almacenamiento por la condición de los terrenos planos, el tanque debe ser elevado para  
6 lograr cumplir con las presiones establecidas en la Norma Técnica y la red de distribución  
7 e hidrantes acorde a la Norma Técnica para los terrenos y urbanizados.

8 Como les explicaba anteriormente se tenía pendiente ya el traspaso del pozo, pero ya esta  
9 gestión fue realizada y por eso es que emiten el documento final de capacidad hídrica.  
10 Adicionalmente, como les decía en el planteamiento original del proyecto, aquel que se  
11 presentó al BANHVI en el 2019 y fue presentado ante la Junta Directiva en el año 2020,  
12 que tenía tanques sépticos, drenajes y FAFAs y eso fue también uno de los cuestionamientos  
13 por los cuales se devolvió en su momento el proyecto, el AyA empieza y cambia la  
14 normativa y dice: "Ya no voy a aceptar más FAFAs, de esta manera necesitamos que  
15 construyan una planta de tratamiento".

16 Entonces es donde el desarrollador empieza las gestiones para la construcción de una  
17 planta de tratamiento y le otorgan el permiso de vertidos número DA2580-2023, el 3 de  
18 noviembre del año 2023, por la Dirección de Aguas del MINAE, donde permite que el  
19 efluente de la planta tratado sea depositado en el río Bosque, esto queda aproximadamente  
20 a unos, creo que era unos 400 metros al norte del proyecto y este permiso es otorgado por  
21 un plazo de 10 años.

22 Adicionalmente en cumplimiento o amparado, mejor dicho en los oficios GG-CI-0388 del  
23 año 2013 y el GG-CI-0997, de ese mismo año, emitidos por la Gerencia General, este  
24 proyecto posee unas obras de infraestructura pendientes de desarrollar, principalmente  
25 estos oficios permiten que estas obras no se construyan por aspectos de que al momento  
26 del desarrollo de la construcción de las casas muchas veces estas se dañan o inclusive  
27 para evitar vandalismo y demás, es entonces que existen todavía algunas obras  
28 pendientes, entre ellas tenemos la colocación de las cabezas de los dos hidrantes, la  
29 finalización de las aceras y las rampas de acceso, el equipamiento de los juegos infantiles,  
30 el acabado final de la calle pública, ahorita están en lastre, la carpeta asfáltica falta de  
31 colocar, sistema de canalización de aguas pluviales hasta el río El Bosque y la construcción  
32 de la planta de tratamiento y la red sanitaria. Para esto entonces deberá hacerse una  
33 retención del 34% del monto de cada lote, la suma total de esta retención corresponde a

1 ciento noventa y un millones, setecientos nueve mil, ochocientos veintidós (¢191,709,822  
2 colones)

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** [Inentendible] un monto alto, verdad.

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto, es un monto bastante alto, generalmente, cuando  
5 existe este tipo de obras pendientes, se retiene alrededor del 10, 15%. Inclusive, en algunos  
6 proyectos que tienen muros y demás, hemos llegado a retener el 20%. Pero este es de los  
7 más altos, de las retenciones más altas por este concepto.

8 Bueno, haciendo como un ejercicio todos los ejes temáticos de la presentación, tenemos,  
9 bueno, en principio, la ubicación y los servicios, el plan de inversión, los aspectos sociales  
10 y de población, el criterio legal, el manejo de riesgos y finalmente, las recomendaciones.  
11 Ahí esas fotografías que pueden ver, es el estado actual de los terrenos de los lotes. Tienen  
12 cordón de caño ya y como pueden ver ahí, tienen la calle ya en lastre y ya hay bastantes  
13 raseados.

14 Con respecto a la ubicación, el proyecto se ubica en Limón, Guácimo, Río Jiménez. De la  
15 Escuela Dúrica de Río Jiménez, son aproximadamente 650 metros al norte. Se encuentra  
16 el proyecto ubicado exactamente a 1.3 kilómetros del centro de Río Jiménez, y el barrio  
17 más cercano con la escuela, es el Barrio la Ligia, en donde queda esta la escuela Dúrica,  
18 que les acabo de mencionar, sí, a 650 más o menos.

19 El barrio sí está como a 600 metros. Como podemos ver, don David, ¿Usted me presta el  
20 puntero? El proyecto se ubica en esta zona, este es el barrio La Ligia, la escuela se ubica  
21 como por aquí, por donde tenemos esta señal de la carretera 811. Por aquí está la escuela  
22 Dúrica y de aquí hacia acá, que es el centro de Río Jiménez, hay kilómetro 300. Aquí en  
23 esta parte, creo que es aquí al frente, está en la escuela del centro de Río Jiménez y el  
24 resto de servicios que se presentan en la zona.

25 Volviendo al contexto y el entorno, el EBAIS se encuentra en el centro de Río Jiménez, a 2  
26 kilómetros del proyecto, la escuela, la primera está a 650 y la segunda está a kilómetro 300.  
27 Plazas y parques a 700 metros, la iglesia a 700 metros, la policía a 2 kilómetros, la parada  
28 de autobuses a los 100 metros, y comercio variado entre los 600 y los 2 kilómetros.

29 Tal vez devolviéndonos aquí un poquito a la diapositiva, el bus pasa por... viene de aquí  
30 por esta carretera, entonces, estos serían como los 100 metros que tendrían que salir para  
31 tomar el autobús.

32 Y estas son las fotografías de la escuela, esta es la escuela del centro de Río Jiménez, esta  
33 es la escuela en Dúrica, la iglesita de Dúrica, hay un CEN-CINAI en el centro de Río Jiménez  
34 y el resto de servicios ya propiamente en el centro en Río Jiménez.

1 Estas son fotografías de los lotes donde se va a desarrollar el proyecto, se observa el  
2 tendido eléctrico al frente y hay unos canales que existen con sus respectivas servidumbres  
3 para la canalización pluvial. Ahí se puede ver el detalle del cordón de caño que está en  
4 algunos sectores ya construido y el terraceo de los lotes, que todos están sobre nivel de  
5 calle. Ahí pueden ver otras fotografías.

6 Y con respecto a la descripción del proyecto y al plan de inversión, bueno, corresponde al  
7 desarrollo de 82 soluciones habitacionales. Es un S-002, los lotes ya se encuentran  
8 segregados y terraceados, con topografía plana, se encuentran frente a calle pública, en  
9 lastre en regular estado, con dos accesos, según el diseño de sitio, cuenta con las  
10 siguientes obras de infraestructura, cordón y caño, tendido eléctrico, postes e iluminación,  
11 transformadores, previstas de agua potable y sistema de evacuación pluvial aprobado por  
12 la municipalidad. Los terrenos contarán finalmente con el servicio de agua potable  
13 administrado por el AyA y el servicio eléctrico por el ICE. El proyecto se construirán 73  
14 viviendas de 42 metros cuadrados y 9 viviendas de 50,25 metros cuadrados, estas con 3  
15 dormitorios para núcleos numerosos.

16 El sistema de mampostería integral de bloques de concreto y la solución para el tratamiento  
17 de las residuales será mediante planta de tratamiento, como les explicaba ahí en los  
18 antecedentes.

19 Haciendo resumen de estas características generales, les decía 72 viviendas de 2  
20 dormitorios para 42. 73, perdón sí, de 2 dormitorios para 42 metros cuadrados, 9 viviendas  
21 de 3 dormitorios para 50,25 metros cuadrados, todas construidas en el sistema de  
22 mampostería, bloques de concreto, los cimientos son mediante placa corrida y una, es como  
23 una nervadura que le hacen a la placa, esto por recomendación de los estudios de suelos,  
24 la estructura de techos es en RTG, cubierta en hierro galvanizado número 28, cielos en  
25 PVC y ventanas en marcos de aluminio. Canoas y bajantes en PVC, precintas de  
26 fibrocemento, [inintendible] y aspersores en el área de duchas, inodoro y lavatorio  
27 económico y lujado en la ducha hasta el metro 80, adicionalmente fregadero de acero  
28 inoxidable y pila de lavar con una batea, trampa de grasas, todos los sistemas pluviales con  
29 cajas de registro y la acometida eléctrica completa.

30 Las plantas arquitectónicas y sus elementos diferenciadores, en la parte superior vemos la  
31 de 2 dormitorios, no, perdón, las de 3 dormitorios de núcleo numeroso y la parte abajo de 2  
32 dormitorios, la vivienda estándar de 42 metros.

33 Estas viviendas tienen estas particularidades, corte y relleno de sustitución de 60  
34 centímetros, esto también por recomendación de los estudios de suelos, la cimentación que

1 es en losa flotante con esta nervadura, además hay que colocarle aceras perimetrales  
2 porque son unos limos arenosos, lo que se encontró también en el sitio, repellos internos,  
3 enzacatado, hay un proporcional individual por el sistema de tratamiento de aguas  
4 residuales, lo que les comentaba que al ya quitar los tanques sépticos y drenajes y al  
5 desarrollarse la planta de tratamiento, está ese proporcional correspondiente del sistema  
6 sanitario, cargados a los presupuestos de las casas y una tapia colindante, en 9 de las  
7 viviendas, que son las de núcleo numeroso, como pueden ver el cuarto del centro tendría  
8 una ventana lateral y para esa ventana lateral habría que construirles una pequeña tapiecita  
9 ahí para cumplir con el retiro que exige el sistema... el código de construcción... el  
10 reglamento de construcciones.

11 Vamos a explicar un poco el tema de la planta de tratamiento y todo lo que ha sucedido con  
12 respecto a las aguas residuales. Originalmente como les decía, este proyecto utilizaría  
13 tanque sépticos y drenajes, esto por cuanto el suelo posee baja capacidad de infiltración,  
14 se iba a construir toda una red de recolección de aguas hacia un gran Fafa, que era lo que  
15 se había aprobado originalmente.

16 Este costo de este sistema en aquel entonces les decía, que el proyecto ingresó en el 2009  
17 nosotros lo trajimos para conocimiento en el año 2020 a la Junta Directiva, era de alrededor  
18 de doscientos dos millones, setecientos cincuenta y ocho mil, novecientos sesenta colones.  
19 (¢202,758,960). Este monto estaba cargado a los presupuestos de las viviendas de manera  
20 proporcional correspondiente al manejo de las aguas residuales individuales y ya que esto  
21 era la extensión correspondiente al sistema de tanques sépticos y drenajes a las viviendas.  
22 Sin embargo, como les explicaba, el AyA ya no permite este sistema y entonces es donde  
23 solicita el desarrollo ahora de una planta de tratamiento de aguas residuales, para esto el  
24 desarrollador presentó un juego de planos constructivos, elaborados por la empresa EFCO,  
25 bajo la supervisión del AyA y es entonces donde en este momento se encuentra en trámite  
26 de aprobación por parte de Urbanizaciones en este momento. Está pendiente todavía su  
27 permiso de construcción, como les decía y ya está tramitado en APC en Urbanizaciones del  
28 AyA para revisión.

29 De acuerdo con lo indicado por el desarrollador han sido diseñados en cumplimiento de  
30 todos los reglamentos actuales y el costo de este nuevo sistema de planta de tratamiento,  
31 red de alcantarillado, la operación en mantenimiento para su recepción final ya llega a  
32 superar los 300 millones. Este es un presupuesto que nos presenta la entidad autorizada.  
33 Estamos hablando de trescientos tres millones, doscientos sesenta y dos mil, quinientos  
34 veintisiete coma dieciséis colones. (¢303.262.527,16). A esto el desarrollador viene y

1 presenta una carta diciendo que él mantiene el presupuesto original, que a pesar de que  
2 hoy la planta a él le cuesta desarrollarla 303 millones, él va a mantener dentro de los  
3 presupuestos el monto original este, el que habíamos aprobado, los 202 millones. Entonces  
4 a nivel de sistema sanitario, a pesar de que hubo ese cambio dentro del sistema, el costo  
5 por solución habitacional se mantiene igual al del año 2020.

6 Y además, como está todavía pendiente la construcción de esta planta de tratamiento, la  
7 parte de la entidad autorizada y de su fiscal de inversión, indican que el valor recomendado  
8 de los terrenos experimenta una disminución significativa, un 32.88% le reduce el costo de  
9 los terrenos de la venta de los lotes, debido a la circunstancia específica de que hay una  
10 necesidad imperativa de llevar a cabo la construcción de una planta de tratamiento, que  
11 será esencial para el funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento de las aguas  
12 residuales de las viviendas.

13 La construcción de la planta, como les decía, está a cargo de la empresa EFCO y Grupo  
14 Las Rosas, en un terreno municipal. Esta será donada al AyA, de acuerdo a lo expuesto en  
15 una carta de entendimiento que tiene firmada el desarrollador con la Municipalidad y el AyA.  
16 Todo esto se va a ir gestionando de esta manera de forma privada, como les decía, porque  
17 al final al presupuesto únicamente se estaría cargando, se estaría manteniendo el costo del  
18 sistema original y todos estos otros costos estarían siendo asumidos por el desarrollador.  
19 Esto es como un detalle de los costos en la nota de compromiso GR21-2020, que era la  
20 nota, como les decía, de mantener el costo de 202 millones. Ellos habían, originalmente el  
21 proyecto era de 120 soluciones. Se están planteando nada más el financiamiento en este  
22 momento de 82, cuando nosotros agarramos ese costo que tenían por solución  
23 habitacional, andaba alrededor de millón seiscientos ochenta y nueve mil colones  
24 (¢1,689,000). A esto se le hizo un ajuste por tiempo de lo que se recomendó en el año 2020,  
25 a lo que finalmente se le recomendó el año 2022, que fue cuando el proyecto se trajo por  
26 segunda vez, de 66 mil colones, en lo que entonces estábamos hablando de un millón  
27 setecientos cincuenta y tres mil, trescientos noventa y cuatro colones, con noventa y tres  
28 céntimos (¢1.753.394,93) del costo de este sistema a nivel individual. Ese es el costo que  
29 finalmente está cargado dentro de los presupuestos.

30 Y ahí presentan un poco el desglose de las actividades que eventualmente ellos estarían  
31 cargando al proyecto, a pesar de que sabemos de que ya ellos presentaron el otro  
32 presupuesto, que hablaba de 303 millones de colones.

33 Por otra parte, también, además de la carta de entendimiento, esta finalmente se firma  
34 porque hay un acuerdo del Concejo Municipal de Guácimo, donde acuerda la recepción

1 formal de este terreno que es en donde se construiría la planta de tratamiento, y que esta  
2 finalmente, cuando ya sea construida, será trasladada y entregada al AyA.

3 También se indica ahí que todo el tema de operación y mantenimiento y administración de  
4 todos estos sistemas corre por cuenta y riesgo del desarrollador. Y esto también, hay una  
5 carta de compromiso, que es la JMJA 2017 2023, del 20 de julio del año 2023, firmada por  
6 el señor José Mario Alvarado... Jara Alvarado, perdón, donde entonces se compromete a  
7 varias cosas:

8 Primero, garantizar el buen funcionamiento de la planta hasta su recepción final por parte  
9 del AyA.

10 Realizar el mantenimiento de operación de la planta a partir de su puesta en marcha.  
11 Realizar los análisis de laboratorio en conjunto con el AyA, con una frecuencia trimestral del  
12 vertido.

13 Iniciar el trámite de recepción en tiempo y en forma ante el AyA, cuando se entreguen  
14 conectadas al alcantarillado sanitario que transportan las aguas a la planta al menos el 75%  
15 de las viviendas.

16 Construir cualquier obra o suministro e instalación de equipo adicional que sea requerido.  
17 Mantener el permiso de vertido vigente desde la Dirección de Aguas del Ministerio de  
18 Ambiente y Energía.

19 Cumplir con todos los aspectos indicados en el reglamento de aprobación y recepción de  
20 sistemas de saneamiento por parte del AyA.

21 Y además acepta una retención por ocho millones doscientos colones (¢8.200.000) sobre  
22 el valor de los lotes correspondiente al trámite final de entrega de la planta de tratamiento  
23 al AyA. Ese sería una retención adicional que estaríamos realizando por parte del BANHVI  
24 para lograr finiquitar ese aspecto.

25 Como les decía, el estado actual de la planta de tratamiento se encuentra en este momento  
26 en trámite ante el APC, boleta de notificación de resello 933670 APC-CFIA, y en estado  
27 como pueden ver aquí abajo dice, "sellado en revisión de las instituciones", como les decía,  
28 se encuentra en este momento en el Departamento de Urbanizaciones del AyA.

29 **Sr Muñoz Caravaca:** Están más bien como adelantando, los desarrolladores.

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, como el proyecto es un S-002, los S-002 no se le exigen  
31 los permisos de construcción o el trámite en APC todavía, sino que ese trámite inicia una  
32 vez que el proyecto sea aprobado por la Junta Directiva. En este caso, ya el desarrollador  
33 fue adelantando todos estos procesos y ya tiene pendiente de pago ya toda la parte de  
34 urbanización de las obras pendientes que vimos, el asfaltado, las aceras, toda esa parte ya

1 tiene todo, todo eso tramitado en el APC pendiente de pago y este de la planta de  
2 tratamiento está digamos en ese estado, pero como bien lo menciona don Walter, está  
3 como adelantando los procesos para que una vez cuando ya... eventualmente se le dé el  
4 visto bueno por parte del BANHVI al proyecto, él nada más proceda con la parte de  
5 permisos de las viviendas, ya tenga todo esto adelantado y pueda empezar la construcción  
6 más rápido, por eso es entonces que se presenta este plazo.

7 Como les decía, había una modificación ahí de dos meses que se redujo en el plazo de  
8 formalizaciones, entonces estamos pasando de los veintiséis meses que recomienda la  
9 entidad a veinticuatro meses, distribuido de esta manera:

10 Dos meses para la firma de los contratos.

11 Aquí se reduce a cuatro meses, la formalización de las operaciones.

12 Diez meses para la ejecución de la construcción de las viviendas, la infraestructura y toda  
13 la infraestructura pendiente.

14 Tres meses para la liberación de las retenciones.

15 Dos meses para el cierre técnico financiero en la entidad y, perdón, tres meses, para el  
16 cierre técnico financiero en la entidad

17 Y dos meses para el cierre aquí en el BANHVI.

18 Eso nos da un total de 24 meses.

19 En resumen, el plan de inversión tenemos entonces, es de quinientos setenta y ocho  
20 millones, quinientos cincuenta y ocho mil trescientos (578.558.300) la compra del terreno,  
21 aquí hubo una aceptación de la valoración que hicimos en el año 2020, adicionalmente les  
22 informo que el desarrollador no pidió ajuste, digamos en temas del terreno, sino que se  
23 mantuvo la valoración del mismo... realizada en el año 2020 y él acepta ese monto,  
24 inicialmente la opción de compra-venta venía por 804 millones, la entidad autorizada hace  
25 un rebajo que era lo que explicaba ahí, más de un 34% por el tema de que hay que  
26 desarrollar planta de tratamiento y demás, es donde el avalúo, le da quinientos noventa y  
27 nueve millones (599.000.000) aproximadamente y la razonabilidad del departamento  
28 técnico nos da los quinientos setenta y ocho millones (578.000.000), que es finalmente lo  
29 que se reconoce por la compra de los 82 lotes.

30 **Director Presidente:** Perdón, ¿Entonces en qué parte mete él el ajuste a los 200 millones  
31 de la planta?

32 **Sra. Salas Rodríguez:** En el presupuesto de las viviendas. Está en la parte, digamos,  
33 donde hablamos de forma individual, del tanque séptico y el drenaje, que era originalmente  
34 como estaba planteado el proyecto. Ahora que tiene que construir planta, es donde se mete



- 1 entonces el millón setecientos que veíamos en diapositivas anteriores donde viene todo el  
2 desglose, hay millón setecientos por el tema de...
- 3 **Director Presidente:** ¿No baja la calidad las viviendas?
- 4 **Sra. Salas Rodríguez:** No, no.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** No. Lo suma a la vivienda.
- 6 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto. Este...
- 7 **Director Presidente:** Doña Lina...Perdón.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, al final se acordó.
- 9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Bueno, no, tal vez cuando termine.
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, termine mejor.
- 11 **Director Presidente:** Sí, no, es una pregunta rápida, perdón.
- 12 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Sigo?
- 13 **Director Presidente:** Sí, adelante
- 14 **Sra. Salas Rodríguez:** Los propietarios de los lotes, hay cinco diferentes empresas, pero  
15 todas representadas por el señor, Enrique Blair Vázquez y Manuel Antonio González  
16 Guevara, en empresas que se llaman Apéstegui Blair Consultores Limitada, Atardeceres  
17 de Cariari S.A., AB Diseño Limitada, Enrique Blair Vázquez y Alessandro Sansonetti  
18 Huatala, estos son 82 lotes en total que representan 16,426 metros cuadrados, el tamaño  
19 típico del lote es de 200 metros cuadrados, con 8 metros de frente, en un costo aproximado  
20 de bono familiar veinticinco millones y medio (25.500.000), como les decía en la diapositiva  
21 inicial.
- 22 El terreno o los lotes, la compra de todos estos lotes, representa un 27.62% de la inversión  
23 total. Dentro de las viviendas, el costo total asciende a mil cuatrocientos sesenta y ocho  
24 millones, trescientos sesenta y un mil, ciento sesenta y dos con cincuenta  
25 (1.468.361.162,50). Tenemos 73 viviendas, tipo A, que suman los mil doscientos ochenta y  
26 cinco millones (1.285.000,000) aproximadamente, y 8 viviendas tipo B, que son las de 50.25  
27 metros cuadrados, andan alrededor de los 182 millones de colones, esto representa el  
28 70.10% de la inversión total.
- 29 Las viviendas, como vimos también en diapositivas anteriores, tienen sus elementos  
30 diferenciadores, que es el corte y relleno de sustitución de 60 centímetros, de acuerdo a las  
31 recomendaciones de los estudios de suelos, el sistema también de cementación de losa  
32 flotante y placa corrida, tiene repellos internos por temas de capilaridad, la zona es  
33 sumamente húmeda en el Caribe Central. Entonces se recomiendan los repellos, además  
34 del tratamiento de aguas residuales, lo que les decía: este millón setecientos que está

1 cargado aquí. Se proponen también aceras perimetrales, como recomendación de los  
2 estudios de suelos y el enzacatado. Esto, entonces, tenemos un total de costos usuales de  
3 la vivienda tipo A, que es la de 42 metros, de doce millones cuatrocientos, alrededor y la  
4 suma de estos costos no usuales, cinco millones doscientos mil colones aproximadamente.  
5 Y la tipo B, que es la de 3 dormitorios, estamos hablando de catorce millones setecientos  
6 trece mil, en promedio y cinco millones y medio los costos no usuales.

7 El plan de inversión general entonces hablamos de un costo total del proyecto de dos mil  
8 ochenta y cinco millones, ochocientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete, con  
9 cuarenta y tres (2.085.846.847,43), la construcción de las 82 viviendas en mil cuatrocientos  
10 sesenta y ocho millones, trescientos sesenta y un mil ciento sesenta y dos con cincuenta  
11 (1.468.361.162,50).

12 La compra de los 82 lotes quinientos setenta y ocho millones, quinientos cincuenta y ocho  
13 mil trescientos (578.558.300); el proceso de fiscalización doce millones, cuatrocientos  
14 cuarenta y cuatro mil, trescientos sesenta con ochenta y cinco (12.444.360,85). Kilometraje  
15 por un millón quinientos cincuenta y tres mil, cuatrocientos ochenta y nueve colones con  
16 cuarenta céntimos (1.553.489,40) y los gastos de formalización de las 82 operaciones de  
17 bono por veinte cuatro millones novecientos veintinueve mil, quinientos treinta y cinco con  
18 diez (24.929.535,10).

19 Como podemos ver, el que tiene más peso en esta modalidad, bueno, como es un S-002,  
20 evidentemente es la construcción de las viviendas, aquí representa un 70.10%, el monto  
21 del terreno le sigue con un 27.62%, posteriormente los gastos de formalización con un  
22 1.62%, la fiscalización con 0.59% y el kilometraje con un 0.07% por ciento de la inversión  
23 general.

24 Este es un costo resumen por unidad, en donde vamos sacando más o menos el promedio.  
25 Entonces el terreno, en promedio, estamos reconociéndole un costo por unidad de siete  
26 millones... esto por cuanto les decía, hay montos cargados a la vivienda que evidentemente  
27 vienen a cargar el valor del terreno y entonces se hace este castigo importante en el terreno  
28 para poderlo reconocer posteriormente la vivienda; diecisiete millones novecientos es lo  
29 que nos está saliendo en promedio el costo.

30 Formalizaciones por trescientos mil colones aproximadamente.

31 Fiscalización, alrededor de los ciento cincuenta mil.

32 Y el kilometraje dieciocho mil colones.

33 Esto nos da un promedio de bono familiar de veinticinco millones cuatrocientos treinta y  
34 siete mil ciento cincuenta y seis colones con sesenta y ocho céntimos.

1 Respecto al plazo hablamos de 24 meses desglosados de la siguiente manera:  
2 Plazos para la firma de contrato dos meses por la documentación a aportar por el  
3 desarrollador,  
4 Formalización de las operaciones, cuatro meses este es el plazo que se redujo.  
5 Plazo para la ejecución de las viviendas y conclusión de las obras de infraestructura  
6 faltantes: diez meses.  
7 Y, posteriormente tenemos tres meses para la liberación de las retenciones y cinco meses  
8 si contamos el cierre técnico, tanto de la entidad como de la Dirección FOSUVI.  
9 En temas sociales y de población, el 82% de las familias que representan 67 familias en  
10 total, viven a menos de 10 kilómetros entre el 10 y 15 kilómetros, hay el 12% que serían 10  
11 familias, entre 15 y 20 kilómetros hay un 3.5% que corresponde a 3 familias y a más de 20  
12 kilómetros, 2.5 familias. Entonces esto nos daría 82 familias en total, de extrema necesidad.  
13 Estamos hablando de 253 personas, de las cuales 156 son menores de edad. 9 familias de  
14 núcleo numeroso, es decir, con 5 personas o más en su núcleo familiar y 73 familias de  
15 núcleo estándar que tienen 4 personas o menos en su núcleo familiar.  
16 Hay 5 familias que viven a más de 15 kilómetros, pero todas coinciden en la facilidad de  
17 vivir en el proyecto por más bien cercanía a sus trabajos y de sus hijos a los centros de  
18 estudio, como sucedía en el proyecto anterior, más bien estamos trayéndolas un poco como  
19 más hacia el centro de población.  
20 Con respecto al criterio legal, la entidad autorizada emite el criterio legal firmado por el  
21 máster José Ramón Quesada Acuña, carné 6859, donde indica que hay un gravamen que  
22 tiene origen en la finca madre de todos los lotes y en inmueble que es partido de Limón folio  
23 real 30873-000 y además concluye: Revisados los asientos del Registro Público indicados  
24 y las copias de los documentos citados, los datos y la descripción de los inmuebles resultan  
25 coincidentes y verosímiles y no presentan contradicciones, ni dudas, por lo que no se  
26 encuentra ningún obstáculo jurídico para la libre disposición de los inmuebles, tampoco se  
27 aprecian circunstancias o indicios que indiquen alguna amenaza a la titularidad actual o las  
28 condiciones en que se encuentran inscritos los inmuebles; por su parte, el Gerente General  
29 de COOCIQUE, el Máster Luis Ricardo Quirós González, indica en su oficio  
30 UVBCRRJ0022023, del 17 de octubre del 2023, que junto al oficio emitido se remite el  
31 estudio legal del proyecto de Las Rosas de Río Jiménez, ubicado en el distrito Guácimo del  
32 cantón de Jiménez de Limón y que dicho estudio fue realizado por el Máster José Ramón  
33 Quesada Acuña. Y además indica que el suscrito como Jerarca representante de  
34 COOCIQUE RL, manifiesta que acoge dicho criterio legal del proyecto, el cual se elaboró

1 al tenor del establecido en el acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI número uno, de la  
2 sesión 02, del año 2019.

3 Dentro de la revisión de todas las obligaciones sociales y la Ley 8204, se revisan todas las  
4 empresas y se les aplica la política “Conozca a su Cliente”, tanto para la empresa  
5 desarrolladora, como las empresas vendedoras de los lotes. Ahí están los diferentes...  
6 oficios que emitió el Oficial de Cumplimiento de COOCIQUE, respecto a la política “Conozca  
7 su Cliente”, tanto para Las Rosas de Pocosol, para AB Diseño Limitada, para Apestegui  
8 Blair, Atardeceres Cariari Sociedad Anónima y Sansonetti Huatala Alessandro. Perdón,  
9 respecto a los requisitos y permisos, los planos constructivos se encuentran en trámite ante  
10 el Colegio, ante la Plataforma APC, como les acabo de explicar, una vez que se cuenten  
11 con los planos sellados, se procede con los permisos ante la Municipalidad. Con respecto  
12 a la disponibilidad eléctrica se tiene el oficio 1550-1209-2018, con fecha del 5 de noviembre  
13 del 2018, donde el ICE indica que cuenta con capacidad suficiente para brindar el servicio  
14 eléctrico al proyecto y este documento no tiene fecha de vencimiento y respecto al agua  
15 potable se adjunta la carta de capacidad hídrica GSPRHC2023-0102, del 12 de julio del  
16 2023.

17 Con respecto al cronograma, el plazo, con la información suministrada en el formulario de  
18 S-002 indica un plazo de ejecución de obras constructivas de 10 meses y como les decía  
19 se hace una reducción a 4 meses de la formalización de las operaciones, el dictamen  
20 técnico de la entidad autorizada es elaborado y firmado por el Fiscal de Inversión, donde se  
21 indican todos los aspectos relevantes en torno a las características del sitio, los lotes del  
22 proyecto, el acceso a los servicios, el cumplimiento de la normativa vigente en planos,  
23 presupuestos y especificaciones técnicas, así como hace una valoración de los terrenos,  
24 según su avalúo.

25 En el manejo de riesgos, hay diferentes riesgos que se fueron detectando para el proyecto.  
26 Hay algunos para el proceso de ejecución y seguimiento con respecto al clima, afectaciones  
27 por condiciones climáticas.

28 Posteriormente, se analizaron riesgos durante la ejecución y el cierre con respecto a los  
29 terrenos por vulnerabilidades no determinadas que afecten el terreno, que no fuera... que  
30 las pruebas de laboratorio o algo en los estudios de suelo no hayan arrojado algunas  
31 conclusiones y evidentemente afectarían los procesos de ejecución y cierre. Posteriormente  
32 también riesgos en las etapas de análisis y dictamen con respecto al vencimiento de la  
33 documentación sobre permisos y sellos de la APC.

1 Posteriormente, se analizó también riesgos en la fase de ejecución y cierre con respecto al  
2 diseño que se esté planteando, que haya obras adicionales requeridas por otras entidades  
3 y evidentemente el riesgo por el cambio en la normativa para la recepción de la planta de  
4 tratamiento, a pesar de que sabemos que esto evidentemente sería asumido por el  
5 desarrollador, pero esto vendría a afectar un poco el proceso básicamente de cierre del  
6 proyecto.

7 Para las etapas de análisis, dictamen, ejecución y cierre, la concentración de proyectos  
8 adjudicados al desarrollador, pero como vimos ya el último proyecto es Amapolas y ya lo  
9 tiene 100% concluido, ya más bien nosotros estamos en la etapa de cierre de ese proyecto.  
10 Después, riesgos en la estructuración, planificación en los procesos de análisis, ejecución  
11 y cierre con respecto a algún desinterés o algún rechazo en las instituciones al momento  
12 de emitir algún dictamen o alguna recepción.

13 Posteriormente, en la fase de ejecución y cierre, técnicos legales con respecto a la  
14 afectación de plazos de entrega de esta planta de tratamiento y también aspectos sobre el  
15 mantenimiento de las viviendas por la saturación de los sistemas electromecánicos,  
16 limpieza de canoas, tuberías, etc., que puedan desarrollarse también de manera posterior.  
17 Como conclusiones y recomendaciones, entonces tenemos:

18 Autorizar el financiamiento del proyecto Las Rosas de Río Jiménez, con un total de 82  
19 soluciones habitacionales, por un monto total de dos mil ochenta y cinco millones,  
20 ochocientos cuarenta y seis mil, ochocientos cuarenta y siete colones con cuarenta y tres  
21 céntimos (¢2.085,846,847.43), siendo la entidad autorizada COOCIQUE RL y el  
22 desarrollador Grupo las Rosas de Pocosal Sociedad Anónima, con un plazo total de 24  
23 meses y se solicita que se incluyan los condicionamientos adicionales descritos en el  
24 informe de la Dirección FOSUVI DF-OF-0172-2024 y los expuestos en el informe técnico,  
25 BANHVI- DTIN-0385-2023.

26 Eso sería don Marlon, gracias.

27 **Director Presidente:** Muchas gracias a usted.

28 **Directora Barrantes Castegnaró:** Gracias. Yo quería preguntar, ¿Este es un S-002?

29 **Director Presidente:** Perdón, ¿doña Lina y quién más? Doña Eloísa.

30 **Directora Barrantes Castegnaró:** Gracias, este, Yo quería preguntar, este es un S-002.

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

32 **Directora Barrantes Castegnaró:** Aclararon varias de las dudas que teníamos, lo cual  
33 está muy bien. Yo sigo teniendo una. La planta de tratamiento, con la planta de tratamiento  
34 aquí no ha pasado nada, nada más, hay una disponibilidad de agua de...de Acueductos y

1 una buena voluntad del desarrollador de construirla. ¿Qué pasa si Acueductos tarda tres o  
2 cuatro años en aprobarla, como nos ha tardado en otros proyectos? ¿Quién se tiene que  
3 hacer cargo de la seguridad? ¿Cuánto nos va a costar eso? ¿No será que como habíamos  
4 conversado hace... hace un tiempo, de los S-002, debieran estar pendientes cosas  
5 pequeñas, como creo que incluso en algún lugar lo dice, como “cordón de caño”, cosas...  
6 obras menores y una planta de tratamiento pareciera no ser una obra menor y pareciera  
7 ser el problema más permanente que tenemos nosotros, porque el principal problema que  
8 tenemos nosotros en el BANHVI se llama Acueductos y Alcantarillados. Yo no... no puedo  
9 creer... no... no... no conozco ningún otro problema tan grande y tan insistente como  
10 Acueductos y dentro de lo que es Acueductos, no conozco algo tan complicado como las  
11 plantas de tratamiento. Gracias a la planta de tratamiento estamos donde estamos en  
12 Miravalles, y gracias a la planta de tratamiento estamos en “no sé dónde” que comentaba  
13 ahora Marlon en... Limón 2000. Entonces me da, a mí lo que me da es, terror que esto se  
14 nos convierta o que cualquier cosa se nos convierta en un, en un Miravalles II y siendo que  
15 es un S-002, nosotros no debiéramos pedir que la planta de tratamiento esté por lo menos  
16 aprobada por el Colegio de Ingenieros o no sé... tener un visto bueno de la de Acueductos,  
17 ya que lo hayan visto, me parece que estamos mucho más atrás y digamos no es que dude  
18 de la viabilidad de las otras cosas me parece muy bien; me parece que aclara todo; me  
19 parece que el plazo es razonable, pero ese plazo razonable de 24 meses, perfectamente,  
20 con motivo de la planta de tratamiento se nos puede convertir en 7 años, como en otros  
21 proyectos. Muchas gracias.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, con respecto al, doña Lina, mencionaba que quién es el  
23 responsable o surgen cosas adicionales ¿Quién las van a asumir? En este caso, el  
24 desarrollador presenta una nota donde él se compromete a que todas esas cosas las va a  
25 asumir por cuenta y riesgo de él. Él habló en su nota. JMJA-2007-2023, que dice: “Garantizo  
26 el buen funcionamiento de la planta de tratamiento hasta su recepción final por parte del  
27 AyA y de la Municipalidad de Guácimo.

28 Realizo el mantenimiento y la operación de esa planta a partir de su puesta en marcha  
29 desde la fase de las conexiones, hasta que se firme la escritura de traspaso mediante la  
30 donación por parte de la Municipalidad de Guácimo al AYA, de la finca en Partido Limón,  
31 matrícula folio real número 173.069-000, con una medida de 2.479 metros cuadrados,  
32 según el Plano de Catastro número 7 -2214807 del año 2019.

33 Realizar los análisis de laboratorio, en conjunto con la AYA, con una frecuencia trimestral  
34 del vertido, que muestren un cumplimiento continuo por un periodo de seis meses de los

1 límites máximos permisibles, según lo establecido en el Reglamento de Vertidos y re-uso  
2 de aguas residuales o en su efecto, con la frecuencia y periodo que estén establecidos en  
3 la Normativa Vigente.

4 Iniciar el trámite de recepción en tiempo y forma ante el AYA cuando se presente,  
5 conectadas al alcantarillado sanitario que transporta las aguas a la planta, al menos el 75%  
6 de las viviendas, cumpliendo de esta forma continua, los parámetros de vertidos según los  
7 reportes operacionales tramitados ante el Ministerio de Salud, de acuerdo con lo  
8 establecido en el Reglamento de Vertidos y re-uso de aguas residuales o cualquiera otra  
9 normativa que se encuentre vigente en este momento y continuar el mantenimiento y la  
10 operación del sistema durante el plazo en que la AYA y la Municipalidad de Guácimo duren  
11 en este proceso de recepción.

12 Construir cualquier obra o suministro e instalación de equipo adicional requerido para la  
13 modificación o mejora del sistema de saneamiento, según la normativa vigente, en el  
14 momento de recepción de la planta.

15 Mantener el permiso de vertido vigente de la Dirección de Agua, del Ministerio del Ambiente  
16 y Energía.

17 Cumplir con todos los aspectos indicados en el Reglamento de Aprobación y Recepción de  
18 Sistemas de Saneamiento por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y  
19 Alcantarillados, o cualquier otra Normativa que esté vigente al momento de realizar el  
20 proceso de recepción de la planta ante la Municipalidad de Guácimo y el AYA, según  
21 corresponda.

22 Y aceptar la retención de ocho millones doscientos mil colones exactos del valor de los  
23 lotes, correspondiente al trámite final de la planta de tratamiento, hasta que se logre el  
24 traspaso definitivo del terreno donde se ubica la planta de tratamiento de la Municipalidad  
25 de Guácimo al AYA. Lo anterior con el fin de garantizar una partida que se asegure al  
26 BANHVI, la combinación del fin público.

27 Entonces doña Lina, con esto él está asumiendo toda responsabilidad. Lo único que se lo  
28 estaría...

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** No me lo parece, perdone... pero me parece que no  
30 tiene nada que ver con lo que yo pregunté...Yo pregunté

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Alguito sí, pero no todo.

32 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Perdón?

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Alguito sí, pero no todo. Las respuestas no dan todas.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo pregunté: ¿Qué pasa si la planta de tratamiento no  
2 nos lo autoriza Acueductos y Alcantarillados? como pasó en Miravalles. Si Acueductos dice:  
3 “Esa planta ahí, no me gusta, ese diseño no me gusta” ... y se atrasa esto, 10 años. ¿Quién  
4 paga la seguridad durante 10 años? Esa es mi pregunta. Y la segunda pregunta es ¿En un  
5 S-002, no tendríamos que tener infraestructura fundamental? Como es una planta de  
6 tratamiento, ¿No tendríamos que tenerla construida? Esas son mis dos preguntas. No si él  
7 se va a ocupar de la potabilidad del agua al término, está bien. ¿Tengo mis dudas porque  
8 es una carta de compromiso y habla de dos millones de colones, en un proyecto de cuánto?

9 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuánto es todo? ¿Dos mil ochenta y cinco?

10 **Sra. Salas Rodríguez:** 2.015

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** O sea, pero está bien.... Digamos que él tiene la mejor  
12 fe del mundo. No tengo por qué dudarlo. Ha trabajado muchísimo por este proyecto, lo cual  
13 me hace pensar que le interesa mucho. Y que está muy comprometido con el proyecto y  
14 eso está muy bien. Yo estoy hablando de que un S-002, se la juegue como nos lo  
15 estaríamos jugando de ir a ciegas con la planta de tratamiento, siendo que sabemos lo que  
16 es Acueductos; porque aquí no podemos negar que lo sabemos todos, y siendo que todavía  
17 no sé cuántos años después estamos tratando de salir de Miravalles, sin lograrlo, con un  
18 Miravalles destruido; porque, justamente Acueductos, cuando estaba construido un 75%,  
19 Acueductos se echó para atrás en lo de la planta de tratamiento. Entonces, esas son mis  
20 dos observaciones concretas.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Los S-002, cuando han tenido plantas de tratamiento, las asume el  
22 desarrollador, mejor dicho, el dueño de las fincas. Cualquier costo adicional. Hay plantas  
23 de tratamiento que también a ellos les ha costado montones, así como nos cuestan a  
24 nosotros montones en los S-001, que están y tenemos también mapeadas entre la lista de  
25 plantas de tratamiento, de faltas de recepción del AYA, en donde ellos han ido asumiendo  
26 todos esos costos, la seguridad, el mantenimiento, la operación durante todos esos años  
27 que han venido desarrollando, eso es parte del riesgo de presentar un proyecto bajo esta  
28 modalidad. Eso con respecto a la planta de tratamiento.

29 Con respecto al trámite, en el APC, como les decía, en esta modalidad, los trámites vienen  
30 de manera posterior. Dentro de los requisitos para esta modalidad, no se presentan los  
31 permisos, ni la tramitología entre el APC como si suceda con un S-001.

32 Aquí la situación del desarrollo de una obra tan importante, como una planta de tratamiento,  
33 surge en el camino del proceso, porque como les decía, el proyecto originalmente venía  
34 con sus tanques sépticos y drenajes, pero después fue que se vino ese cambio en la



1 normativa del AyA, y es el AyA quien exige la planta de tratamiento, por eso es que nosotros,  
2 y como ya el proyecto había venido dos veces a la Junta, se mantiene el mismo formulario,  
3 el mismo formato, y simplemente entonces lo que se hace es que se castigan los lotes y se  
4 le reconoce ese costo, digamos, en la parte de los presupuestos de las casas; pero es un  
5 tema simplemente de poderlo ajustar a la manera en la que el proyecto fue tramitado. Ahora  
6 bien, tramitarlo como un S-001 representaría entonces que nosotros seríamos los  
7 responsables de ese costo y mantenimiento de la operación de esa planta.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Miravalles es un S-001?

9 **Sra. Salas Rodríguez:** Es un S-001, correcto.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es el riesgo que tenemos como sistema... como Banco, de financiar  
11 ese tipo de proyecto.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** ... de esa manera, sí, y entonces todos los costos que se generen  
13 o se puedan generar para, ya sea para la tramitología en APC, esta primera de la planta o  
14 la que venga posteriormente cuando ya el AyA haga la recepción, estarían cargándose al  
15 proyecto, como nos sucede en los S-001, que está en Miravalles y que están bastantes  
16 otros por ahí entre nuestro estado de proyectos.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, Mariella.

18 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señor.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Creo que le falta una parte de la pregunta de doña Lina...

20 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Sí?

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** En relación a la aprobación de los planos por parte del AyA... La  
22 versión final.

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, todavía no están aprobados. Están en revisión de  
24 Urbanizaciones...fue lo que...

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por eso... la pregunta de doña Lina es: ¿Qué pasa si no lo aprueban?  
26 Y entonces, la respuesta es... ¿En qué momento, nosotros firmamos contrato, en qué  
27 momento desembolsamos, ... hasta que eso esté debido...

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Hasta que eso sí...en los S-002 primero viene, digamos, la  
29 aprobación de la Junta Directiva, posteriormente se van a tramitar los permisos de  
30 construcción y hasta que los permisos de construcción estén gestionados, se hacen las  
31 formalizaciones de los casos. Entonces, no se firmarían contratos todavía hasta que se  
32 tenga la certeza de que ya, ni se formalizaría ninguna operación, hasta que se tenga la  
33 certeza que tengan todos los permisos constructivos. Indiferentemente si es el de la planta  
34 o inclusive el de las casas, todos tienen que estar el proyecto ya con todos los permisos de

1 construcción al día, para poder nosotros proceder a firma de contratos y formalización de  
2 las operaciones. Como es S-002, empezamos con la formalización más bien aquí después  
3 vendría el proceso constructivo.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, yo tenía exactamente las mismas dudas de Lina y otras.  
5 Y lo que pasa, Mariella, hasta donde yo he entendido el S-002, siempre entendí que es un  
6 lote urbanizado con todos los servicios, y nosotros lo que financiamos es, la compra de un  
7 lote urbanizado y la construcción de la vivienda, entonces yo entiendo, siempre me ha  
8 parecido muy extraño; pero bueno, que se haga el trámite de aprobación de los planos de  
9 las viviendas posteriormente... En el entendido supongo yo, que el desarrollador no quiere  
10 arriesgarse a hacer un trámite de planos, aprobación, hacer todo ese gasto y que no le  
11 aprueben el proyecto, supongo. Aunque atrasa mucho el inicio de la construcción, pero  
12 siempre lo entendí en vivienda, o sea, nunca en infraestructura, porque para mí era claro  
13 que el S-002 es un lote totalmente urbanizado. Que decidimos, o que se decidió en algún  
14 momento, en 2003, estaba viendo yo el acuerdo en la Junta, de no poner el asfalto y  
15 digamos, las aceras, cordón y caño y aceras, porque se destrozaba o se dañaba, entonces  
16 digamos que entiendo más o menos ahí bien, estoy de acuerdo en eso, pero no la planta  
17 de tratamiento. Una planta de tratamiento es parte de las obras de infraestructura. Ahora,  
18 en este momento, así como está el proyecto, y si vamos a aprobarlo, autorizarlo, tenemos  
19 que quedar sumamente claros de que aquí no se giró un cinco, bueno, no se formalizó un  
20 caso, sino están los permisos de construcción de la planta, no solamente aprobados,  
21 pagados, listos, todo. O sea, que nos super-aseguren que esa planta de tratamiento se va  
22 a construir, primero.

23 Segundo, los ocho millones, doscientos, por lote ¿Cuánto nos daba en total? Eso es los  
24 220 millones, los 202 millones.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** No.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahí dice 8,200 millones por cada lote por la planta de  
27 tratamiento. Está de acuerdo en que se le retenga.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, pero eso es adicional al 35% que eran los ciento ...

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí; pero los ciento y pico no incluía la planta...

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí incluye la planta de tratamiento, la construcción de la planta de  
31 tratamiento.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, el monto... los 300 y pico de millones

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Vamos a aclarar: los 303 millones, es lo que le cuesta al  
34 desarrollador construir la planta...

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, a mí me gustaría ver ahí... porque son 303 millones, los que  
2 le cuesta la planta. Me imagino y ¿Todo el sistema de alcantarillado y todo el tema de  
3 tuberías que está incluido ahí en los 303? que no está construido, por cierto... tampoco.
- 4 **Sra. Salas Rodríguez:** No, ahí está.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, dame para ver... a ver si los...303 eso dividido entre los  
6 82 lotes me da...
- 7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya le digo, doña Eloísa. Estamos hablando de alrededor de 3  
8 millones 700 mil colones...
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** No, ¿303 millones entre 82?
- 10 **Sr. Muñoz Caravaca:** 82 millones.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** 3 millones algo... y ¿Él está de acuerdo que le quiten 8 millones  
12 200? ¿Solo por la planta?
- 13 **Sra. Salas Rodríguez:** No, no, no, vamos a, voy a aclarar. Sí; porque son 303 millones, es  
14 lo que le cuesta a él la planta. Todo el sistema sanitario. Eso representa 3 millones 700 mil  
15 colones por casa. Él está aceptando que, en lugar de esos 3 millones, 700 mil por casa, se  
16 mantenga por lote, por solución habitacional, se mantenga el precio original que tenía el  
17 tanque séptico, el drenaje y el FAFA, que son...
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** 202.
- 19 **Sr. Muñoz Caravaca:** 202 millones.
- 20 **Sra. Salas Rodríguez:** Los 1 millones 753 mil colones en las casas en lugar de...
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso yo entendí, pero entonces esos 8 millones 200 mil ¿De  
22 dónde salieron?
- 23 **Sra. Salas Rodríguez:** Eso es el costo del presupuesto. Estos... estamos hablando de  
24 número de presupuestos. Entonces él va a decir: no, yo no les voy a cobrar los 303, le voy  
25 a cobrar los 202.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, buenísimo...
- 27 **Sra. Salas Rodríguez:** Nosotros, para las obras de infraestructura pendientes; porque tiene  
28 además de la planta de tratamiento, le faltan algunas cosas por construir, espérese para  
29 ver porque ya me perdí donde estaba.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo me recuerdo... claro, un montón... asfaltar las calles y  
31 todo eso.
- 32 **Sra. Salas Rodríguez:** Estamos reteniendo, creo que eran ciento... Espéreme, voy a  
33 revisar aquí en el informe, porque ya me perdí en la presentación.
- 34 **Directora Ulibarri Pernús:** Hay una retención por todas esas obras, ¿Sí?

- 
- 1 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, hay una retención de...
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** O, más bien, se le baja el valor del terreno ¿No?
- 3 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah okey, 8 millones 200 por lote.
- 5 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿No es 8 200?
- 6 **Sra. Salas Rodríguez:** No, no es que eso es otro tema... estos 8 200 es una garantía para  
7 que él, al final del proceso cuando ya se entregaron las casas y pasen los años... y,  
8 finalmente cuando el AyA le diga: "Ya la planta es mía... nosotros le liberamos esos 8 200."
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Con la planta de tratamiento; pero no tiene que ver con el valor  
10 del lote...
- 11 **Sra. Salas Rodríguez:** No.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada, ni con el costo de la planta porque él la va a asumir... los  
13 202 millones lo vamos a pagar nosotros.
- 14 **Sra. Salas Rodríguez:** Para las obras faltantes de la urbanización que vienen la acera, el  
15 cordón de caño y la construcción de la planta de tratamiento, estamos reteniendo 191  
16 millones del costo de los lotes... que representa el 34% adicionalmente hay 8 millones 200  
17 mil que están así, como al final del proceso ¿Por qué? Porque estos 191 millones se van  
18 liberando conforme se vayan desarrollando la construcción de esas obras.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, perfecto, por eso, porque yo iba a preguntar entonces  
20 ¿Cuál era la garantía que él daba, que dejaba, que le íbamos a retener hasta que la planta  
21 estuviera construida? por lo menos bien y funcionando. Porque que el AyA la reciba, ya  
22 veremos, pero que esté construida y funcionando, ahí ¿En ese momento le vamos a  
23 devolver los 8 millones 200 por lote o hasta que se la reciba AyA? ¿Cuál de las dos?
- 24 **Sra. Salas Rodríguez:** Cuando se la reciba el AyA y le diga finalmente: "Yo me encargo de  
25 hoy en adelante..."
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ahí les deberíamos de dar los 8 millones 200 por cada lote  
27 200 que les hemos retenido?
- 28 **Sra. Salas Rodríguez:** No
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** ¡Ah! ¿Solo 8 millones 200 por todo? Muy poco. 8 millones 200,  
30 por todo, yo entendí que es por lote... así lo entendí en dos veces.
- 31 **Director Carazo Campos:** Yo también.
- 32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es que, de los 8 millones, estamos sumando esos 191 millones
- 33 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, es 8 millones, vea, para el riesgo que estaríamos corriendo  
34 nosotros por aprobar este proyecto, que además condicionaría yo los planos de la planta...

1 yo le retendría porque lo lógico de los S-002 es que esa planta de tratamiento esté  
2 construida y funcionando, como no está construida ni funcionando, ¿okey? digamos que se  
3 la probamos, okey, pero entonces denme ese monto, yo se lo retengo... muchísimo más  
4 por lote, un monto por lote que me asegure a mí, que ese señor va a hacer este proyecto y  
5 va a construir esa planta... yo no dudó que él la haga y todo... yo creo que en su experiencia  
6 que nosotros hacemos con él, ha sido un desarrollador, ha desarrollado bien los proyectos,  
7 pero yo no, por 8 millones 200, yo puedo dejar la planta tirada, facilísimo, facilísimo,  
8 entonces no... una planta que cuesta... todo el sistema, 303 millones, mínimo 15% me  
9 quedaría, eso primero lo retendría, y lo otro es que estaba viendo que hay unos equipos en  
10 el sistema potable, hay unos equipos ahí, no me acuerdo si los ponés, unas cosas de  
11 manganeso o magnesio, no sé, de manganeso... no estoy tan clara que nos toque a  
12 nosotros... creo que son 23 millones de pesos, el equipo ese del magnesio, porque me  
13 imagino el agua tiene ciertos materiales duros ahí que hay que... ¿Eso no es una  
14 responsabilidad del AyA?

15 **Sra. Salas Rodríguez:** En realidad doña Eloísa, es responsabilidad de AyA, de darnos la  
16 disponibilidad del agua.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Darnos el agua, sí; pero ya el pozo está hecho. Nosotros no lo  
18 estamos pagando el pozo. ya está hecho.

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, pero lo metió dentro de la capacidad hídrica, es parte de  
20 lo que se está condicionando... exactamente, lo está pidiendo, así como un pide a veces.  
21 Y que se está pidiendo aquí la construcción de un tanque, la construcción de un tanque  
22 elevado, la construcción de toda la tubería de distribución...y todo eso está pidiendo,  
23 además, eso.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ese equipo. Señores, soquen con el proyecto de ley; porque  
25 esto es una barbaridad... ¡Este AyA! ¡Qué horror! A propósito, Dagoberto, ¿Te acordás de  
26 aquello que hemos hablado en varias ocasiones de una normativa que aparentemente  
27 existe que nos contó aquel desarrollador? ¿La tienen?, ya encontraron la normativa?

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ya encontramos la normativa...aún más; nos dieron casi la respuesta  
29 ese día; pero aun así la gestionamos...

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero si legalmente tienen que hacerlo....

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo creo que al final, vamos a darle chance que analicen eso; porque  
32 hubo voluntad de avanzar, lo que siga para mí sería contratar servicios de un abogado, un  
33 asesor externo y que nos haga una valoración para poderlo discutir con más propiedad.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** porque entiendo yo que ese desarrollador actuó, lo pidió y se lo  
2 tuvieron que dar, o sea... le volcaron la inversión... que había hecho en las obras...  
3 entonces quiere decir que si él, legalmente pudo... diay, si necesitas, pedimos el abogado,  
4 si es que necesitas autorización nuestra y definitivamente sí, para que se haga el estudio;  
5 porque si ya existe la normativa y ellos ya... pudiéramos avanzar, sería fantástico si no,  
6 pues hay que socar...

7 **Sr. Hidalgo Herrera:** Sugerimos hacerlo con los asesores legales de las instituciones, pero  
8 sabiendo que, si no avanzamos en eso, se los damos a conocer.

9 **Director Rojas Jiménez:** No le entendí.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Definitivamente, para nosotros son demasiados millones en  
11 esto...Okey, ese era mi... mi posición ahí sería que la retención tiene que ser mucho mayor,  
12 mucho mayor para asegurarnos que esta persona termine. Mire, uno de los problemas que  
13 existen en los proyectos de S-001, por ejemplo, es que damos tanto dinero, que damos las  
14 utilidades, damos la administración, damos todo, que por cierto, yo pienso que debíamos  
15 de retener algunas cosas de esas que el desarrollador al final... ¿Para qué? si no ¿Para  
16 qué se va a dedicar a ese proyecto y todo si tiene otros? y por eso nos cuesta tanto que un  
17 proyecto se logre al final terminar, porque el desarrollador no tiene mucho interés porque  
18 ya no hay plata de por medio... Es un tema de responsabilidad y a veces estás tan ocupado,  
19 y tan falta dinero y todo el asunto que la responsabilidad contra la necesidad se ven como  
20 contradictorias ahí. Pero bueno, esa sería mi preocupación, los planos, obviamente  
21 aprobados completamente... condicionar, a que estén totalmente aprobados, con permisos  
22 y todo y una retención mayor, por lo menos para poder aprobar.

23 **Director Presidente:** ¿Alguien más... Marcos?

24 **Director Carazo Campos:** Yo, creo que, en la línea que dice doña Eloísa, me parece igual  
25 que si bien es cierto el S-002 se hizo a lo que dice el reglamento para un proyecto con  
26 servicios... lotes urbanizados con servicios...y pues bueno, en este momento los servicios  
27 aún están... si bien es cierto, hay aprobaciones... por lo menos la capacidad hídrica... la  
28 disponibilidad de agua va estar hasta que se haga toda la infraestructura y la aprobación  
29 de la planta de tratamiento estará hasta que entre en funcionamiento... creo que ahí es  
30 donde estarán ya los servicios... igual con la parte eléctrica. Yo coincido con las  
31 compañeras, la planta debería estar construida en este momento para hacer un S-002... y  
32 es un tema de analizar y en la línea que dice doña Eloísa, si pensamos aprobar un proyecto,  
33 sin tener la planta de tratamiento construida, mínimo deberían estar los planos constructivos  
34 aprobados para nosotros no tener un riesgo hoy de que el AyA no apruebe esa planta.

1 Verdad. Entonces, yo... y aprobarlos condicionados significaría que nosotros vamos a  
2 comprometer los recursos de doña Eloísa, y si eso se nos alarga... sabemos lo que pasa.  
3 Yo diría que aquí teníamos el como decía doña Lina, sabemos que se ha hecho un esfuerzo  
4 por el proyecto que ha venido y que siguen que tienen algunas condiciones ya que cumple;  
5 pero yo sí creería que es importante el análisis de que venga con los permisos constructivos  
6 total de la planta, de toda la infraestructura potable... tanque de agua que se pide en casas  
7 y con eso pues si nosotros tenemos a bien, como Grupo Colegiado aprobar sin que la planta  
8 esté construida, pues yo no le vería problema tampoco, en el tanto todo está aprobado  
9 porque significaría que ya hay una venia bendita de que se puede construir conforme a  
10 todas las regulaciones de nuestro sistema, tanto Ministerio de Salud, como AyA, que son  
11 los que van a meter todas las trabas habidas y por haber. Entonces yo sí creería  
12 compañeros... y en lo que dice doña Eloísa, también yo creía que es importante un monto  
13 un poco más elevado con el tema de la garantía... 8 millones, por esa planta... sabemos  
14 de que como dice doña Lina creemos en la buena fe de la entidad, el desarrollador de no  
15 dejarla botada; pero bueno, no sabemos qué puede pasar en el caminar y tenemos que  
16 nosotros dar garantía que mañana nos llamen a cuentas a nosotros, a la Institución como  
17 tal, por una planta de tratamiento, tenemos con que darle un respaldo al proyecto y a esas  
18 familias que son las que al final pueden sufrir cualquier embate de lo que pueda pasar.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Es que, es en Acueductos, que no confiamos.

20 **Director Carazo Campos:** Exacto, sí... es en Acueductos... Y lo otro que a mí sí me  
21 gustaría es don Walter y Mariella, y don Dagoberto, es que me traigan un comparativo de  
22 ese momento de la planta de tratamiento... 200 millones.

23 Nosotros hemos aprobado plantas de tratamiento de Cristal, Eco-Potrerrillos, Esperanza; y  
24 Eco-Potrerrillos, recuerden que fue donde yo empecé con el tema de los costos de las  
25 plantas y es más: una planta para 50 y resto de casas anduvo en 100 millones. Las últimas  
26 que aprobamos de Esperanza y Cristal, andaban en 120 millones. Entonces a mí sí me  
27 gustaría un comparativo ¿Por qué esta planta tiene un costo de 200 millones? si lo vale, lo  
28 vale, pero necesitamos saber por qué, por qué ese costo de 200 millones para un proyecto  
29 de 80 viviendas. Entonces... esas serían mis apreciaciones, yo creo que el proyecto está  
30 muy caminado y si los compañeros cuando estén los permisos de construcción y esté  
31 aprobado todos los permisos, están de acuerdo en aprobar el proyecto sin que la planta  
32 esté construida, pero ya tenemos por lo menos este adelanto, pues sí, yo estaría de acuerdo  
33 en analizarlo, también. Muchas gracias.

34 **Director Presidente:** Doña Eloísa y don Dagoberto

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ahora que está diciendo esto, Marcos, perdón, esta es una  
2 urbanización que tiene 120 lotes y esto es una planta de tratamiento solo para 120 lotes y  
3 nosotros nada más vamos a necesitar 80... Entonces tenemos que fijarnos en eso y además  
4 estamos financiando un alcantarillado para 120 lotes, no para 80.  
5 Esto es un S-002 donde nosotros no deberíamos por qué financiar todas las obras que van  
6 a requerir los otros 40 lotes o 38 lotes. Yo quisiera que vean eso; porque me parece que  
7 estaríamos financiando más de la cuenta y probablemente por eso el señor está de acuerdo  
8 en financiar y quitar una parte y que la planta sea menos; porque estamos financiando  
9 muchísimo más que lo que nos corresponde. Ya las otras obras están... que el cordón y  
10 caño, etcétera, entonces ahí podríamos... Pero tenemos que fijarnos que para efectos del  
11 proyecto estamos financiando solo 80 lotes, las aceras de 80 lotes, el cordón y el caño 80  
12 lotes... todo y la parte proporcional que nos corresponde porque eso sí me estaba  
13 acordando ahora que estaba hablando Marcos y claro, estamos financiando mucho más de  
14 la cuenta. Y lo otro que quería fijarme, la planta de tratamiento... perdón, ¿Cuánto cuesta  
15 ella, la planta, como tal?

16 **Sra. Salas Rodríguez:** 202 millones...

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo estoy de acuerdo con Marcos que hagamos una revisión  
18 de esos datos porque... ¿Tenemos alguna planta que hayamos financiado cercana? De 100  
19 lotes...chequéate, sí... obviamente estamos financiando para mucho más... tenemos que  
20 bajar nuestra disposición.

21 **Director Presidente:** Guillermo.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Si, la planta como tal doña Eloísa, son 202 millones.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, para 120 lotes... cuidado más.

24 **Director Presidente:** ¿Dagoberto?

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, primero Guillermo porque quiero hacer un resumen de todas las  
26 observaciones.

27 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, del análisis del informe técnico, yo traía dos temas:  
28 Uno, que ya ha sido analizado ampliamente, por los miembros de Junta que han  
29 participado... el informe técnico y bueno ahora nos lo señalaban en la exposición, señalan  
30 en cuanto a la planta de tratamiento dice: "Sistema en trámite de aprobación" y por ello  
31 pendiente de construcción... es, más que entrar en el análisis ya hecho por los miembros  
32 de Junta... yo y ustedes saben que a veces me gusta llamar la coherencia del accionar  
33 institucional... y yo entonces quiero primero preguntarle a Walter si hace unos meses y yo  
34 compartí esa tesis de señalarle claramente a las entidades autorizadas mediante un oficio,



1 que un S-002 es un lote con servicios, y que las entidades tienen que estar vigilantes de  
2 que efectivamente se cumpla con la normativa del Banco... me recuerdo bien en ese  
3 momento; porque incluso tuve conversaciones después como lo comenté aquí, con una de  
4 las organizaciones gremiales... de las pequeñas que señalaron sobre esa carta y sobre el  
5 rechazo incluso de algunas entidades autorizadas de algunos proyectos que incluso se  
6 señalaban que no podían diferenciar ese S-002 por no contar con algunos servicios, y hoy  
7 entonces mi pregunta a don Walter, con todo respeto y cariño es ¿Por qué suben un  
8 proyecto de S-002 que no tiene servicios? entonces quisiera saber por qué antes sí... digo  
9 que antes no, y ahora sí.

10 Y la segunda es base a esa pregunta perdón a ese mismo tema... aprobar un proyecto  
11 que todavía está en trámite la aprobación de la planta y la construcción, a sabiendas que  
12 los recursos de este año siguen siendo pocos, comparado a los proyectos que tenemos  
13 tanto en BANHVI como los hubo en las entidades, nos haría comprometer los recursos, sin  
14 saber claramente cuánto este proyecto efectivamente se va a poder ejecutar; porque  
15 mientras no haya aprobación del AyA, no hay construcción de la planta, mientras todo eso  
16 llega en la construcción del proyecto podría atrasarse... es el mismo tema que cuando este  
17 mismo proyecto no tenía capacidad hídrica ¿Cómo comprometer los recursos sujetos que  
18 haya si al fin y al cabo los recursos hubieran quedado ahí desde el 2020? bueno, estos son  
19 los dos temas con esto y después sigo con mi segundo tema.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bueno, le aclaro rápidamente... si bien es cierto, nosotros  
21 mandamos una nota a las entidades, porque incluso, ustedes lo estuvieron aquí analizando  
22 en Junta, precisamente para que los proyectos a futuro no tengan ese tipo de situaciones,  
23 que no están claramente definidos si son S-001 o S-002, porque se han estado manejando  
24 precisamente estas dualidades, o estas mezclas, entre ambos.

25 Este proyecto, inclusive es un proyecto viejo... proyecto de los que corresponde a esas  
26 características y ahí mismo se ha aclarado, que precisamente eran para los proyectos  
27 futuros, que ya se iban a normar, que no se vuelven a permitir un proyecto de ese tipo.  
28 Precisamente por estas inconsistencias, o no inconsistencias, estos claro-oscuros, zonas  
29 grises que no se sabe bien como las tenemos que tratar, ¿y por eso es la discusión de hoy,  
30 que ha sido muy rica, por qué? porque aquí estamos ante un S-002, pero que requiere una  
31 planta de tratamiento que todavía no se ha construido. Ahí empezamos a hablar de  
32 riesgos... de riesgos inherentes al proyecto, como le digo esto es... la nota fue muy clara,  
33 que eran para los proyectos de ahora en adelante, los proyectos nuevos que estén entrando  
34 al Banco; sin embargo, este proyecto ha estado desde el 2019. Entonces, por eso son de

1 los proyectos que todavía se mantiene, esperamos que ya... poco a poco, estos proyectos,  
2 que ya estuvieron en algún momento ahí, no vuelvan a aparecer con estas modalidades  
3 mezcladas.

4 Con respecto al riesgo de comprometer recursos... para aprobación del AyA, de la planta,  
5 don Guillermo, sí, estamos de acuerdo, ahí, como estamos hablando de riesgos, podemos  
6 mitigar esos riesgos; podemos dar un plazo, como decirle, vea: "Se le aprueba el proyecto,  
7 con estos montos, pero usted tiene un plazo de tantos meses para que AyA le apruebe, si  
8 AyA no le aprueba, perfectamente, se pueden retraer esos recursos, si no se cumple con  
9 el plazo que ustedes ponen, aquí en Junta". Esa podría ser una manera de poder mitigar o  
10 disminuir los riesgos asociados a esa parte que usted está hablando, don Guillermo. Pero,  
11 entre las observaciones, que estamos anotando, vamos a ver si les tenemos una propuesta  
12 para mitigar ese riesgo.

13 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, digamos que me queda clara su explicación y entonces  
14 comprendo que el antes era para proyectos que estaban a futuro y este que estaba en  
15 análisis del Banco. Pero entonces, efectivamente lo señalado por los miembros de Junta,  
16 como usted mismo lo señala...aprobar un S-002 sin reunir la construcción de la planta,  
17 conlleva a riesgos, si los riesgos los debe tener el constructor, no el Banco.

18 Con respecto a la ejecución de los recursos, que siempre hemos estado señalando la  
19 necesidad de que, de mejorar el superávit comprometido en su ejecución, yo creo don  
20 Walter, que hay que también pensar que los recursos que adjudiquemos no tengan un  
21 riesgo de quedar ahí en un tiempo. Más con el informe que usted nos señalaba y voy a  
22 volver a repetirlo. Teníamos dieciocho mil millones en BANVHI, por tal motivo nos quedan  
23 catorce mil millones que adjudicar durante el año. Y el primer trimestre nos decías en el  
24 informe de estado actual del FOSUVI, que las entidades tienen veintitrés mil millones en  
25 proyectos para ingresar en el primer trimestre. Por tal motivo entonces quiere decir que,  
26 digamos, "No hay cama p' tanta gente", Vamos a tener que priorizar en catorce, de esos  
27 veintitrés. Si dieciocho mil, están en BANHVI, pues eso nos hace ver que tenemos que  
28 priorizar también. Sé que don Dagoberto había señalado algunos indicadores de  
29 priorización que los compartí ese día, pero una de las cosas que tenemos entonces también  
30 que priorizar es que los proyectos sean rápidamente construibles y no exponernos a  
31 riesgos. Como incluso vuelvo a señalar, el informe hoy nos dice que la capacidad hídrica  
32 se dio en junio del 23. De ahí, entonces, la explicación de lo actuado por la Junta en las  
33 fases anteriores que señaló en la exposición la Directora Técnica.

1 El segundo tema que yo vi del informe técnico es el tema de los beneficiarios. Más un  
2 proyecto de 80 casas, es un proyecto, digamos, ya de una envergadura importante para  
3 una comunidad tan pequeña como en la que se propone. Y es el tema de los beneficiarios  
4 y su relación con esa área, esa pequeña área de servicios de donde se está construyendo,  
5 aun cuando, a 1 kilómetro 300 creo, existe otra infraestructura de servicios... y, decía en el  
6 informe técnico, que en la gran mayoría, aun cuando había como 13 casos, fuera de los 10  
7 kilómetros, no, un poquito más de 13 casos. Creo que eran 63 de 0 a 10. A 84, es más de  
8 10... 18... Entonces, a diferencia del proyecto anterior, que también era una comunidad  
9 pequeña, decía de 0 a 5 era la gran mayoría. De 10, de 5 a 10, había 3 casos. Entonces  
10 uno puede, digamos, sin conocer el lugar, uno puede señalar que, bueno, bajo 5 kilómetros  
11 del área, pues uno podría señalar que la mayoría de esas familias, efectivamente, están  
12 utilizando esos servicios. Y en este caso, yo no pude hacer ese análisis; porque está de 0  
13 a 10. Yo si quisiera que pudiéramos hacer esa división ¿Cuántas están de 0 a 5, y cuántas  
14 de 5 a 10? en la búsqueda de poder hacer ese análisis. No sé si me expliqué. Gracias

15 **Director Presidente:** ¿Dagoberto?

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias don Marlon. Vean, yo tome nota de varias cosas que tienen  
17 todo el sentido, empezando por los comentarios de doña Lina en relación al riesgo de una  
18 eventual no aprobación APC de los planos, eso me parecen muy razonable.

19 2) Lo relativo al compromiso claro y preciso de desarrollador y/o vendedor del terreno en  
20 relación a los montos retenidos para garantizarnos que cualquier requerimiento esté bien  
21 establecido, que debe asumirlo el desarrollador... lo de doña Eloísa en relación al monto  
22 retenido por la planta del tratamiento y que quede claridad, a nivel contractual  
23 eventualmente que no hay desembolso hasta que todo esté debidamente aprobado.

24 El comparativo de la planta del tratamiento, me parece que eso Walter y Mariella tenemos  
25 que traerlo muy clarito, comparando el tamaño del proyecto, el tipo de tecnología, etc, para  
26 que sean cosas comparables.

27 Lo que señalaba Guillermo Alvarado en relación al desglose de la población objetivo en  
28 cuanto a la distancia del proyecto, chequeemos los rangos del proyecto, de esos 5  
29 kilómetros para que eso quede ideal.

30 Y me parece que un elemento fundamental, adicional a esto y no se ha citado, hagamos  
31 más fino el cronograma de ejecución del proyecto, independientemente de lo que nosotros  
32 estamos financiando y lo que le toca al desarrollador.

33 Tenemos que achicar bien ese programa, afinarlo a mayor nivel de detalle, porque  
34 claramente hay un tema relacionado con eventuales riesgos en lo que nosotros financiamos

1 dependiente de una obra o una acción que tiene que encontrar el desarrollador. Entonces  
2 creamos un cronograma de base cero, desde la aprobación en APC, en adelante,  
3 incluyendo, todas y cada una de las fases. Lo que esté financiado por nosotros y lo que no,  
4 me parece que eso podemos ampliarlo.

5 En ese sentido, a mí me parece que lo procedente es que amplíemos el informe y como  
6 hicimos con el proyecto anterior, lo veamos con todas las organizaciones correspondientes  
7 para que estemos claros.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Y los permisos?

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, los permisos... ya

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Hay una cosita que no [ininteligible] que estamos financiando  
11 82 lotes, no todos los lotes, y no es la misma infraestructura para todo...

12 **Director Carazo Campos:** Eso es importantísimo.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Y lo otro que a mí me preocupa... el proceso de construcción.  
14 Porque si construimos la casa primero sin infraestructura, vamos a tener las casas ahí...  
15 esas viviendas deberían empezar a construirse en cierto momento y que esté la  
16 infraestructura, digamos que esté el alcantarillado metido; porque si no, nos vamos a quedar  
17 con un poco de casas ahí, sin la infraestructura terminada...

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por eso agregué lo del cronograma, para ver la lógica de la  
19 construcción.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** El cronograma tiene que ser bien acertado, y finalmente, eso  
21 de la ubicación, es muy relativa, yo estoy de acuerdo, clarísimo que yo también quiero la  
22 ubicación de la gente. Pero habrá que ver, si más adentro con menos servicio, o más afuera,  
23 con más servicios. Para mí, están mejor ubicados ahora, en el proyecto. Entonces es muy  
24 importante en qué localidad viven, para poderlos chequear.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Listo

26 **Director Presidente:** Listo... vemos los ajustes, y aclaraciones y lo... muchas gracias.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Listo, vamos a hacer un cuadro específico.

28 \*\*\*\*\*

29

30 **10° Estado de situación del proyecto Tierra Prometida y solicitud para ampliar el plazo**  
31 **del contrato de administración de recursos**

32

1 **Director Presidente:** Seguimos con el punto 10. Estado de situación del proyecto Tierra  
2 Prometida y solicitud para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos.  
3 (Oficio BANHVI-GG-OF-0181-2024)  
4 [Se incorpora a la sesión el ingeniero José Pablo Valerio Sánchez, funcionario del  
5 Departamento Técnico]  
6 **Sr. Valerio Sánchez:** Okey, buenas noches... Voy a presentar la continuación del análisis  
7 sobre el estado de la situación sobre el proyecto Tierra Prometida. Voy a hacer un resumen  
8 rápido de lo que habíamos hablado, esos bonos comunales, 362 familias beneficiadas, la  
9 entidad es Fundación Costa Rica-Canadá, el monto de financiamiento hasta hoy de dos mil  
10 ochocientos trece millones, sesenta y tres mil, setecientos ochenta y cuatro colones, con  
11 setenta y seis (¢2.813.063.784,76) y el avance efectivo es de un 60% Estos son las  
12 antecedentes de cómo fue dándose la aprobación del proyecto, los vamos enunciar para  
13 que entiendan un poco por qué es que ha habido tantos cambios en el proyecto, o al  
14 parecer, porque se aprobó desde hace ya bastante tiempo, en el Acuerdo 1, en la edición  
15 77-2015, el 7 de diciembre del 2015, se aprueba un registro de parámetro de perfil para el  
16 desarrollo del proyecto desde 2015.  
17 En 2016 se aprueba la no objeción para la contratación de servicios de consultoría y diseño  
18 del proyecto por un monto de cuarenta y cinco millones (45.000.000) a la empresa CACISA,  
19 que fue la que diseñó.  
20 En el 2018 se aprueba la no objeción al financiamiento del proyecto por dos mil  
21 cuatrocientos ochenta y cuatro millones, ochenta mil, seiscientos ochenta y dos, con  
22 sesenta y un céntimos (¢2.484.080.682,61) a la empresa CONDECO.  
23 La Fundación comunicó la resolución de adjudicación a los oferentes el día 26 de febrero  
24 del 2018.  
25 En marzo del 2018, el oferente Quebradores del Sur, que era la otra empresa, interpuso un  
26 recurso de apelación ante la Contraloría General de la República contra la adjudicación  
27 emitida.  
28 En mayo del 2018 se declaró parcialmente como lugar a recurso presentado, anulando la  
29 adjudicación.  
30 En diciembre del 2018, se declara la no objeción por la adjudicación a la empresa por la  
31 empresa CONDECO por un monto de hasta dos mil quinientos cincuenta y nueve, ochenta  
32 mil seiscientos ochenta y dos, coma sesenta y uno (2.559.080.682,61), Quebradores del  
33 Sur y AGIP ingeniería.

1 En diciembre del 2018, interpone un recurso de apelación nuevamente, donde mediante la  
2 resolución RDCA-252-2019, del 14 de marzo de 2019, declara parcialmente, con lugar el  
3 recurso y anula el proceso nuevamente al grupo CONDECO.

4 En octubre del 2020 se autoriza a la entidad para que realice una contratación directa.  
5 concursada dirigiendo tres ofertas, de tres empresas.

6 En diciembre de 2020 se aprueba la no objeción al financiamiento de los bonos colectivos  
7 nuevamente por un monto de dos mil seiscientos tres millones, ciento sesenta y nueve mil,  
8 con cincuenta y dos colones, con diez céntimos (¢2.603.169.052,10) a la empresa  
9 Quebradores del Sur.

10 En enero de 2021, CONDECO presenta a la Contraloría, nuevamente un recurso de  
11 apelación.

12 El 23 de marzo del 2021 se anula el oficio al acto de adjudicación emitido a favor de  
13 Quebradores del Sur, por tema de estructura de precios de oferta. Considerando entonces  
14 que las ofertas presentadas por grupo CONDECO, como Quebradores del Sur de Costa  
15 Rica no resultan elegibles, debido a las situaciones expuestas por la Contraloría General  
16 de la República en resolución citada anteriormente.

17 El 02 de abril del 2021 se autoriza la contratación de la propuesta por la entidad autorizada  
18 sobre la oferta AGIP, que es la actual desarrolladora del proyecto.

19 Y en diciembre de 2021 se da la aprobación de financiamiento para el desarrollo de las  
20 obras.

21 Entonces podemos ver que desde 2015 se empezó a desarrollar el proyecto y hasta el 2021  
22 se da la aprobación final, después de varias objeciones a la Contraloría.

23 La orden de inicio se dio posteriormente el 24 de octubre de 2022.

24 Como les comenté en la anterior presentación, en financiamientos adicionales son ciento  
25 once millones, seiscientos setenta y seis mil ochocientos setenta y cuatro colones con  
26 veintitrés céntimos (¢111.676.874,23). De esos son ciento siete (107.000.000) millones  
27 aproximados de IVA, cuatro millones, cuatrocientos cuarenta y cinco mil, seiscientos dos,  
28 con cincuenta (¢4.445.602,50) por estudio de desfogue pluvial.

29 La vigencia del contrato original era hasta el 20... perdón, de la obra terminada, hasta el 21  
30 de junio de 2023 y la administración de recursos era hasta el 20 de setiembre de 2023.

31 Con las adendas que se dieron anteriormente, la obra vencía el 1 de diciembre de 2023 y  
32 administración de recursos vencen hasta el 1 de mayo de 2024.

33 Se han dado 58 órdenes de cambio, 55 han sido dictaminadas, 3 encuentran en análisis.

34 Los porcentajes de obra pendiente son los que se presentan a continuación:

- 
- 1 Movimientos de tierra, le quedan 22%,  
2 Al sistema agua potable le quedan 21%,  
3 Los pavimentos le quedan 85%,  
4 Al sistema pluvial le quedan 20%,  
5 Las obras complementarias un 50%,  
6 La señalización vial, le quedan 11%  
7 Y a los muros de contención le quedan 29%.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿En cuánto perdón? Es que no se ve.  
9 **Director Carazo Campos:** 29.
- 10 **Directora Grillo Espinoza:** Perdón ¿Cuánto era la extensión, ¿ya tienen el dato?  
11 **Director Rojas Jimenez:** Ahí está... ahí viene...  
12 **Directora Ulibarri Pernús:** Empezó en el 22.  
13 **Directora Grillo Espinoza:** No, pero la extensión... el tamaño... se lo habíamos  
14 preguntado...  
15 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, el área de la propiedad.  
16 **Sr. Valerio Sánchez:** Ya viene... la ampliación del plazo, se mantiene el trámite en una  
17 ampliación de plazo de 5 meses para la etapa productiva por afectación del programa, por  
18 la aprobación de 31 obras de cambio. Esta ampliación, en realidad aquí hay un error porque  
19 la ampliación ya está de hoy... eso era en la presentación pasada donde se dice que todavía  
20 no se había llevado porque faltaba una justificación más como una segunda ampliación que  
21 mandaron, pero ya la traemos hoy la ampliación para que sea analizada.  
22 El estado actual del proyecto desde setiembre de 2023 ha tenido un avance poco  
23 significativo, debido a que se han rechazado la orden de cambio 35 y la 56; ambas por  
24 reparación de subbase, debido al que el constructor ha detenido el avance de las obras y  
25 la base estabilizada de las calles, lo cual se encuentra en la ruta crítica del proyecto y se  
26 considera medular para finalizar el proyecto.  
27 Les voy a enseñar unas fotos del proyecto: estos son gaviones, son puros gaviones; esto  
28 es un muro de contención que se encuentran en la plaza; aquí la construcción de ciertos  
29 muros de gaviones que se tienen que hacer en la infraestructura de la calle.  
30 Les voy a presentar un poco lo que me habían consultado la vez pasada, que es la orden  
31 de cambio 35 y la orden de cambio 56. La 35 ingresó el BANHVI el 19 de mayo del 2023,  
32 perdón, ingresó a la entidad el 19 de mayo de 2023, al BANHVI ingresó hasta el 16 de  
33 agosto de 2023, la fecha de comunicación de respuesta de parte de BANHVI fue el 11 de  
34 diciembre de 2023 y el estado fue rechazado por el Departamento Técnico, o sea, por el

1 BANHVI. La justificación que da la empresa es una reparación de subbases, por daños que  
2 fueron producidos por lluvias en el proyecto, que afectó ciertas áreas de trabajo donde se  
3 colocó el material, impactado por tres aspectos, dicen ellos: Lluvias, atraso en pagos y  
4 pruebas de presión del AyA.

5 Además, indica la constructora respecto a realizar drenajes a como le indica las  
6 especificaciones del cartel, que no es viable debido a que se está hablando de un proyecto  
7 en ejecución y en una zona por la que transitan los habitantes de la comunidad. El tránsito  
8 vehicular es una cantidad considerable y al realizar dicha propuesta se impediría el  
9 adecuado tránsito de vehículos, lo que conllevaría a molestias por parte de la comunidad,  
10 y a su vez, se compromete también el paso de vehículos de carga, como camiones,  
11 chompipas, que son requeridos para las obras. O sea, ellos indican que todo esto no se  
12 puede hacer; los drenajes que indican las especificaciones técnicas debido a esa  
13 justificación y la orden 56 que solicitan, entró el 28 de noviembre de 2023 a la entidad, no  
14 ingresó al BANHVI y se le comunicó el 11 de enero del 2024, la respuesta por parte de la  
15 entidad autorizada y fue rechazada por la entidad autorizada... la justificación es: la  
16 reparación de subbases debido a afectación generada por eventos climáticos, que junto  
17 con el tránsito vehicular, ocasionaron acumulación de barro y contaminantes en la capa de  
18 subbases colocadas, material suelto y el desgaste por flujo vehicular, incluida la misma  
19 maquinaria del proyecto.

20 Estos son unas fotos de lo sucedido en proyecto debido a la subbase que se lavó. En la  
21 primera foto podemos ver cómo se lava y cómo se va lavando por la lluvia; en la segunda  
22 foto se ve totalmente lavado; en la tercera foto podemos ver cómo ellos hicieron un corte  
23 para poder realizar el corredor de caño y al realizar esa demolición de o ese talud generaron  
24 tierra en la misma calle, que genera contaminación de la subbase.

25 Igual en la cuarta foto, la de izquierda inferior, esto es por todo el trabajo que se ha realizado  
26 de otros [ininteligible] dentro del primer proyecto que ellos han generado. En la segunda  
27 foto se ve igual el lodo y esta última foto es bajando hacia la escuela, que también ha sido  
28 lavada la subbase por lluvias.

29 La información referente a la orden 35 y orden 56 de cantidad de ítem de pavimentos,  
30 tenemos en metros cuadrados 16.548,52 metros cuadrados en calles... eso sería en metros  
31 cuadrados y según presupuesto la subbase de agregados titulados en un espesor de 20  
32 centímetros son 3.309,70 metros cúbicos, con un precio unitario de quince mil cuatrocientos  
33 ochenta colones (¢15.480) para un total de cincuenta y un millones doscientos treinta y  
34 cuatro mil, doscientos veintiún mil colones coma sesenta y cuatro (¢51.234.221,64) y



1 después, la base estabilizada, que sería la que va encima, son la misma cantidad de metros  
2 cúbicos con un valor de diecisiete mil cuatrocientos quince colones (¢17.415) para un total  
3 de cincuenta y siete millones, seiscientos treinta y ocho mil, cuatrocientos noventa y nueve  
4 coma treinta y cuatro (¢57.638.499,34) para un total de entre subbase y base estabilizada,  
5 de ciento ocho millones, ochocientos setenta y dos, setecientos veinte mil, coma noventa y  
6 siete (108.872.720,97).

7 Como lo solicitaron en la anterior presentación, en las líneas rojas - bueno todo esto es el  
8 proyecto - todas esas son las calles del proyecto y la línea roja es donde está lavándose,  
9 principalmente, debido a las lluvias. Las flechas son como aproximadamente esas son las  
10 zonas más afectadas.

11 **Director Rojas Jimenez:** ¿Qué están lavándose... las flechas?

12 **Sr. Valerio Sánchez:** Sí, en las calles donde está lavando, es donde están las  
13 flechas...porque es donde hay más cuestras, hay más pendientes, entonces el agua baja y  
14 va lavando...

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ¿En estos momentos esta averanado ahí ya?

16 **Sr. Valerio Sánchez:** En estos momentos sí, está ya...

17 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, ya se ha secado todo eso, en teoría.

18 **Sr. Valerio Sánchez:** Sí, se ha secado, pero aun así está lavado y no...

19 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no... nada más pregunto... ahorita hablamos.

20 **Sr. Valerio Sánchez:** Ok, el argumento de rechazo de la orden de cambio 35 por el  
21 Departamento Técnico, según lo expuesto en las especificaciones técnicas del proyecto, se  
22 indica lo siguiente: Drenaje del terreno, el contratista velará por el correcto manejo de aguas  
23 de origen pluvial y su consecuente escurrimiento a través del área de trabajo.

24 Interceptores: previo al inicio de la obra, el contratista deberá por medio de zanjas  
25 trapezoidales, interceptar, todo el escurrimiento pluvial mirado fuera del área de trabajo y  
26 que pudiera circular a través de esta. Este canal interceptor circundará el área de trabajo  
27 para descargar aguas hacia abajo y continuar su curso normal. Este canal de intersección  
28 deberá tener pendientes no mayores al 2%; de lo contrario, deberá incluir caídas con  
29 material grueso, para evitar erosión y arrastre de sedimentos.

30 Lo del drenaje interno no es relevante. Por lo tanto, se determinó por parte del BANHVI,  
31 que no se puede aprobar lo que es consecuencia de la ausencia de un plan de riesgo, un  
32 control de riesgos para los trabajos de mitigación de las aguas pluviales a través del área  
33 de trabajo, como lo indican las especificaciones técnicas antes señaladas.

1 En efecto, si en el uso supuesto de lo indicado [ininteligible] técnicas no fuera viable, como  
2 lo indica la constructora, así como la inspección de la entidad, se debería verificar el inicio  
3 del proyecto y así presentar formas alternativas de controlar el daño que pudiesen generar  
4 las lluvias sobre la inversión realizada.

5 Por lo tanto, a pesar de que hubo factores posteriores, como lo es atraso en pagos y facturas  
6 y el atraso en parámetros para las pruebas de presión de AyA, si se hubieran aplicado las  
7 medidas y control respectivo ante el control de riesgos de daño de lluvias desde el inicio del  
8 proyecto, podrían no haberse generado dichos daños, y si por lo contrario, en el supuesto  
9 de que sí los hubiera - a como los supone el inspector de Fundación-, se valoraría dicha  
10 situación como imprevista.

11 Referente a la orden de cambio 56, la entidad indicó, en su rechazo durante el desarrollo  
12 del proyecto, con vehemencia a la empresa constructora sobre el correcto y adecuado  
13 proceso constructivo asociado a la subbase. Por lo tanto, al considerar que la empresa  
14 constructora debió adoptar medidas correctivas, luego del primer evento climático, que  
15 provocó afectaciones en la capa subbase, situación que fue advertida en los diferentes  
16 informes de inspección de la Fundación y que, a pesar de esto, la empresa continuó con  
17 los trabajos de forma habitual.

18 Además de que el BANHVI rechazó una orden de cambio con un alcance similar, y bajo las  
19 mismas justificaciones. Entonces la Fundación rechazó la 56; por lo que ellos indican que  
20 se les indicó en los informes de ellos varias veces durante el proyecto y aparte de eso tomó  
21 como justificante lo que nosotros habíamos utilizado en la orden de cambio 35, que tenía la  
22 misma similitud y fue rechazada.

23 Entonces el constructor está reclamando las dos órdenes de cambio.

24 Asimismo, en el artículo 60 de la Ley de Contratación Administrativa, se indica que el riesgo  
25 del contratista en la ejecución de contrato de obras se realizará por cuenta del riesgo de  
26 contratista y la Administración no asumirá ante él, más responsabilidades que las del  
27 proyecto en contratación. Y el reglamento de esa ley indica, en el Artículo 158 Riesgo del  
28 Contratista: "En el contrato de obra la ejecución se realizará por cuenta y riesgo de  
29 contratista, sin perjuicio de su derecho a que se mantenga el equilibrio económico del  
30 contrato, en los términos que lo regula la respectiva normativa. La administración no  
31 asumirá ante el contratista más responsabilidades que las previstas y derivadas de la  
32 respectiva contratación". Por lo tanto, el constructor debió gestionar los riesgos del proyecto  
33 a las buenas prácticas de administración de los proyectos. Así que, se identificara el riesgo

1 y se planificara la respuesta al control de riesgos para poder mitigar cualquier activación de  
2 este y no trasladar el riesgo a la Administración.

3 Posteriormente, les adjunto esta foto porque la constructora indica que ellos no podían  
4 hacer estos drenajes. Por supuesto, este drenaje no es un drenaje correcto; pero ellos  
5 mismos se dieron cuenta que haciendo este tipo de drenajes, que no habían hecho al inicio,  
6 deteniendo a media calle el agua y mandándolos a un tragante; pues sí podían desviar el  
7 agua. Pero lo hicieron posteriormente, mucho posterior del tiempo de que se dieron cuenta  
8 que tenía que hacerlo así. Los mismos inspectores de la Municipalidad, los mismos  
9 inspectores del MIVAH, los inspectores del BANHVI, así como el de Fundación, les dijo que  
10 esto se hiciera y ellos dijeron que eso no se podía, por las razones antes expuestas.

11 Como plan de acción, se solicitó por medio de la reunión del 6 de febrero, que se envíe por  
12 la entidad, una solicitud de aprobación de las órdenes de cambio 35 y 56, con el aporte de  
13 nuevas evidencias, para poder determinar si corresponde o no su aprobación.

14 Finalizar la revisión de la solicitud de ampliación del plazo, que se estima preliminarmente,  
15 puede andar entre los 5 a 6 meses; pero bueno, como les digo, esta presentación, parece  
16 que no se actualizó; pero ya se viene con la ampliación, en esta misma presentación.

17 Que la entidad autorizada analice administrativa y, legalmente, los términos que se plantean  
18 en el cartel de licitación, en la ley de Contratación Administrativa y en los contratos  
19 establecidos, las acciones a realizar en el caso de que el constructor no acate las órdenes  
20 indicadas por la Administración. No sé si...

21 **Director Presidente:** ¿Mariana?

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** No sé si tienen alguna consulta o seguimos con la solicitud de  
23 ampliación de plazo.

24 **Director Presidente:** Sí, Mariana primero.

25 **Directora Grillo Espinoza:** Es que no sé si dejamos que termine lo de ampliación para  
26 hablar... la solicitud de ampliación, terminar esa parte y que ya empecemos a hablar.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, si gustan... son dos temas independientes.

28 **Director Alvarado Herrera:** Yo sí tengo eh...

29 **Director Presidente:** Don Guillermo, terminemos la otra y después hacemos todos los  
30 comentarios.

31 **Director Alvarado Herrera:** Ah, ¿Te vas a quedar entonces?

32 **Sr. Valerio Sánchez:** Sí. es que sigue la ampliación. bueno, esta sería la solicitud de  
33 ampliación del proyecto. Se solicitan 154 días por afectación del cronograma, por la

1 aprobación y construcción de 31 órdenes de cambio de obras asociadas a esta ampliación,  
2 y por la solicitud de 52 días debido a afectación por lluvia.

3 Durante la construcción del proyecto, han surgido 58 órdenes de cambio, ha sido un  
4 proyecto que ha sufrido bastantes cambios relacionados a que se empezó a diseñar desde  
5 el 2015, que se empezó a construir al 2021, entonces han surgido bastantes órdenes de  
6 cambio debido a diferentes razones, pero esa es una de las principales.

7 Para esta ampliación de plazos, se han asociado 31 órdenes de cambio, como obras que  
8 han afectado las dependencias y relaciones lógicas entre actividades del cronograma de  
9 trabajo, de tal forma que se fueron colocando restricciones en la continuidad de obras, que  
10 eran parte de la ruta crítica del proyecto, resultando así la modificación del cronograma.

11 Por lo tanto, se recomiendan 154 días solicitados por la entidad, y de los anteriores 52 se  
12 recomiendan 44 días solamente, como justificante por eventos climáticos, por un total de  
13 198 días en total y esta sería la recomendación: "Avalar la solicitud de ampliación del plazo  
14 para el proyecto Tierra Prometida, según el siguiente detalle:

15 1. Avalar la solicitud y ampliar el plazo de la fase constructiva por 198 días naturales, es  
16 decir, hasta el 16 de junio de 2024, los demás plazos serán reprogramados por el cambio  
17 de fecha de finalización de obra constructiva, que son los tres meses para la entrega del  
18 cierre técnico/financiero, por parte de la entidad autorizada, a partir del punto 1; y dos meses  
19 para la entrega del cierre técnico/financiero por parte de FOSUVI. Por lo anterior, se  
20 requiere realizar una adenda al contrato de administración de recursos con los plazos  
21 recomendados anteriormente.

22 **Director Presidente.** Ahora sí Mariana, después don Guillermo.

23 **Directora Grillo Espinoza:** Gracias. Tengo varios puntos. Primero, hasta ahora conocí el  
24 plano, porque no lo conocíamos, esto es un proyecto vial... viéndolo desde esa perspectiva.  
25 El primer comentario que me gustaría hacer... bueno entiendo, y no entiendo la parte de  
26 lluvia; pero a ver... lo tengo que decir así, no sé cómo decirlo, un proyecto vial o proyecto  
27 de vivienda; pero un proyecto vial tiene una estructura, tiene un cronograma de trabajo o  
28 sea, es decir, si metemos subbase, base estabilizada, asfalto, tiene que ser un cronograma  
29 tal, que yo no puedo esperar dos meses y ya coloqué la subbase para poner la base  
30 estabilizada entonces, ¿Qué es lo que pasa? vemos esto en las fotografías, ahora bien, una  
31 cosa podemos decir: "No, la Administración le dijo, o no sé quién estuvo, el inspector" sí, lo  
32 podemos decir, pero también digamos, aquí tiene que haber un Director del proyecto que  
33 diga: "No, para tal fecha se coloca la base estabilizada, para tal fecha se coloca el asfalto..."  
34 Entonces, tengo muchísimas dudas porque, si bien la Administración ahorita pues, nos está

1 presentando estas órdenes de modificación, de cambio, se rechazan; pero también tienen  
2 que tener ese respaldo, porque no es posible ver un proyecto así. O sea, a ver, yo trabajo  
3 en la parte vial y conozco muy bien cómo se maneja esto y como les digo, a ver, no es  
4 posible que tenga que irse por la subbase y se vayan a hacer taludes; porque así querían  
5 hacerlo y unas semanas después vengan y ya hayan zanjas, en la subbase... esto es lo  
6 que yo veo... y por otra parte, bueno, leo el informe técnico y bueno, ya veo que ahí ustedes  
7 rechazaron la orden 35 y la orden 56, pero digamos, dentro del informe técnico hay, no sé,  
8 como 31 o algo así, pues que están ahí... lo que sí veo es que por ejemplo dice: "Adicional  
9 de tubería 450 milímetros calle 7; un pozo y 2 tragantes, calle 7", Bueno, así una lista. pero  
10 o sea yo, digamos, no puedo aprobar ninguna ampliación de plazo, si a mí no me justifican  
11 por qué se puso un pozo y dos tragantes en la calle 7 ¿Por qué se puso paso de tubería  
12 pluvial en la calle 1? una obra nueva... ahora, hay un montón de obras nuevas aquí, yo  
13 digo, o sea, en el estudio de prefactibilidad, yo digo: no, ¿No tenían que haber contemplado  
14 todas estas obras nuevas?

15 **Director Rojas Jiménez:** Es que no se realiza el levantamiento de necesidades del camino,  
16 para poder determinar qué es lo que necesita.

17 **Directora Grillo Espinoza:** ¡Sí! Exactamente, pero... digamos a ver, yo no digamos, no  
18 soy constructora, porque no lo soy, pero si un proyecto... yo como constructor también  
19 tengo que tener una idea de lo que me va a tomar construir el proyecto, y si el proyecto  
20 anda por mil millones y no hicieron los estudios de la mejor manera, y pues se dieron cuenta  
21 que eran tres mil millones, ahorita no es mi responsabilidad; es que es responsabilidad del  
22 constructor asegurarse que son tres mil, mil, dos mil; lo que sea, pero asegurarse de que  
23 sea ese monto. Para mí, no están las suficientes argumentaciones como para decir y lo  
24 digo así ¿Por qué hay tantas obras nuevas? es que yo digo si hay unas tres, pues y me las  
25 identifican y me dicen, bueno esta obra nueva fue porque... bueno ahí se vino un muro que  
26 estuvimos viendo; bueno se vino el muro por eventos pluviales, etcétera, pues bueno, ahí  
27 yo lo acepto; pero básicamente de este listado, la mayoría son obras nuevas.

28 **Sr. Valerio Sánchez:** Si quiere le aclaro, solo como para retroceder y poner como contexto:  
29 nosotros, solo para aclarar, no estamos pidiendo aquí aprobaciones, ni obras de cambio,  
30 sino estamos pidiendo el tiempo que se atrasó el cronograma, debido a la afectación de  
31 estas órdenes de cambio, de estas 58 órdenes de cambio que se dieron en el proyecto. Las  
32 58 órdenes de cambio ya fueron unas aprobadas y otras denegadas. Todas esas órdenes  
33 de cambio se dieron por falencias en el diseño original del proyecto. ¿Por qué? una de las  
34 razones fue que la empresa que diseñó fue CACISA y que empezó a diseñarlo según lo

1 que les indiqué anteriormente en el 2016 y a hoy, como es algo que es una calle que está...  
2 que al 2021 ha sufrido demasiadas modificaciones, tal vez... No puedo decir que en 2016  
3 está igual que en el 2021, ha sufrido modificaciones y el diseño, una de las razones puede  
4 ser que se haya modificado por lo que hay, a hoy y no lo que había en 2016 y a otros por  
5 falencias que ha habido en el diseño original. CACISA no diseñó realmente como estaba  
6 en la situación de campo y eso generó las 58 órdenes de cambio.

7 **Directora Grillo Espinoza:** Solo para terminar, yo me imagino que los compañeros tienen  
8 las mismas inquietudes, pero a ver, si esto ya por si es un desastre, entonces así vamos a  
9 tener que sentarnos a hacerlo de la manera más organizada. De mi parte, digamos, yo para  
10 aprobar una solicitud de ampliación, requiero que se me explique cada punto, cada ítem,  
11 justificado, porque a ver, hay un gran desorden en este proyecto y nosotros no nos podemos  
12 exponer, o sea, no lo veo así, digamos, que solo veamos un cuadro resumen y por eso se  
13 aplazó el proyecto.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Mariana, tal vez le explico, las órdenes de cambio ya están  
15 aprobadas. El asunto aquí, lo que estamos solicitando a ustedes es la ampliación del plazo.  
16 Son dos cosas totalmente distintas y también, perdón que le diga, el proyecto tiene muchos  
17 retos; pero tampoco yo podría decir que este proyecto es un desastre. O sea, el proyecto  
18 trae sus problemas, el contratista ha tenido sus problemas; el diseño ha tenido muchos  
19 problemas; pero yo tampoco podría decirle aquí, con todo respeto, pero no es un desastre  
20 el proyecto; pero como le digo, no nos desviemos de la atención, lo que estamos solicitando  
21 aquí es una ampliación del plazo, no una orden de cambio, las órdenes de cambio se están  
22 aprobando a otro...

23 **Directora Grillo Espinoza:** A ver, tal vez y me explico mejor. Si ya las órdenes de cambio  
24 están aprobadas, está muy bien. No me voy a meter en eso. Ahora, yo lo que quiero es que  
25 se me justifique cada orden de estas, porque aquí no están bien justificadas. Yo nada más,  
26 o sea, como le digo, si tuvieron que hacer sustitución de obras, si tuvieron que hacer obras  
27 nuevas, yo no tengo problema. Ya la constructora lo hizo, pero sí, que me lo justifiquen  
28 razonadamente, ¿Por qué en la calle tal se metió tanto? Porque yo soy, como, aquí estoy  
29 entrando nueva. O sea, yo no vengo arrastrando este proyecto y tengo que conocer bien  
30 los antecedentes. Tengo que entender bien por qué estamos aprobando 180... 198. A eso  
31 es lo que yo me refiero.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey, vamos a ver. Si usted gusta, nosotros le podemos compartir  
33 los informes técnicos donde se aprueban las órdenes de cambio; donde vienen todas las  
34 justificaciones porque eso es parte Administrativa... lo que nosotros venimos a pedirles a

1 ustedes, que la parte estratégica, es la ampliación del plazo del contrato que son dos cosas  
2 distintas, doña Mariana... Si usted se mete a ver [inintendible] prácticamente usted estaría  
3 metida en la Administración revisando y coadministrando con nosotros... no creo que ese  
4 sea el caso.

5 **Directora Grillo Espinoza:** O sea, tal vez no sé si me doy a entender, pero yo no veo bien  
6 justificado el plazo. Nada más. Eso es todo lo que yo les pido.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** En el informe que se les presentó a ustedes viene bien justificado el  
8 por qué el plazo. Tal vez, Pablo, le podamos ampliar.

9 **Director Rojas Jiménez:** Pero nosotros estamos, ¿El Banco va a tener que pagar más por  
10 este proyecto?

11 **Sr. Valerio Sánchez:** En este momento, al día de hoy, no. Véalo inclusive, la orden de  
12 cambio fue ... el financiamiento adicional fue el IVA, y 4 millones que pidió; porque la  
13 Municipalidad nos pidió un estudio pluvial posterior. En este momento, no hemos pagado  
14 ni un cinco más.

15 **Director Rojas Jiménez:** Pero podría que tengamos que pagar .

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Puede ser que sí.

17 **Director Rojas Jiménez:** Porque todas estas sustituciones de los sectores que han sido  
18 afectados ¿Ellos lo van a poner de su bolsillo?

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tienen que asumirlo.

20 **Director Rojas Jiménez:** Porque de acuerdo a la exposición nos decían que también eso  
21 fue a riesgo y costo del desarrollador o de la empresa. Entonces en teoría ellos deberían  
22 de justificarlo y deberían de utilizar sus recursos para generar eso, porque este deslave de  
23 bases y subbases, son descuidos.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí, José Pablo me está hablando de acerca de cómo hemos hecho  
25 balance con los saldos del proyecto. Tal vez, él les pueda explicar, de donde ha salido,  
26 obviamente aquí lo que estamos es...

27 **Director Rojas Jiménez:** Yo entiendo, yo entiendo que aquí estamos ahorita... viendo la  
28 extensión del plazo del contrato, para que ellos puedan generar las mejoras que se  
29 necesitan y pueda llevar a finalizar este proyecto que es importante que se finalice. Eso yo  
30 lo tengo claro, y aquí se están justificando que estos 198 días son por, básicamente  
31 condiciones del tiempo, lluvias y entre otras cosas, pero máximo es eso y el resto por las  
32 órdenes de modificación. Entonces ahí sí creo que tendría razón Mariana, de poder justificar  
33 esos días con las órdenes de modificación.

1 **Sr. Valerio Sánchez:** Okey, tal vez para aclarar, otra vez: son 46 órdenes de cambio al  
2 momento que se solicitó la ampliación. Ahorita ya llevamos 58. Están asociadas 31 órdenes  
3 de cambio a la ampliación. Significa que, en algún momento, por ejemplo, se pidió aquí  
4 tengo las órdenes de cambio, pero por ejemplo se pidió un adicional de tubería de 450  
5 milímetros. Entonces, ¿Por qué se pidió ese adicional? Porque ya en lo que se vio en sitio  
6 contra el plano, no era necesario ese diámetro y se ocupó otro diámetro. Entonces, hicimos  
7 una orden de cambio, donde dejamos de hacer una tubería que está en planos, por otra.  
8 Entonces ellos envían un informe, dan un monto específico por la tubería original, si hay un  
9 crédito, nos dan un crédito y con eso hacemos el cambio.

10 Entonces, han surgido saldos en todas esas órdenes de cambio, de cosas que no se han  
11 necesitado hacer, según los planos y lo realmente encontrado en sitio y con los mismos  
12 saldos que han generado las mismas partidas de infraestructura, hemos, por decirlo así,  
13 abarcado las otras órdenes de cambio que están pidiendo como adicionales.

14 Entonces hemos estado jugando, por decirlo así, con saldos para poder pagar las otras  
15 órdenes de cambio. Ahora, ¿Qué es lo que pasa? que cuando la entidad solicita una orden  
16 de cambio, tiene que revisar la entidad, tiene que revisar el BANHVI, tiene que revisar la  
17 Administración y devolverla. Esa obra, para hacer la siguiente obra del cronograma, tenía  
18 que detenerse. Entonces, hasta que estuviéramos aprobada esta orden de cambio,  
19 podíamos continuar con las obras. Entonces las 58 órdenes de cambio se metieron en un  
20 Project que es el que está en el informe, el informe técnico, y se fue corriendo el  
21 cronograma, se fue desfasando el cronograma hasta la aprobación de cada orden de  
22 cambio.

23 Ese desfaz en el programa son los 154 días con el que estamos moviendo el cronograma.  
24 O sea, es por un diseño que se necesitó nuevo en algunas partes, de algunas partidas,  
25 porque es un proyecto muy grande, es un proyecto complicado. Y entonces, al modificar,  
26 se modifica el cronograma, por el tiempo de revisión, por el tiempo de construcción,  
27 Entonces eso genera la modificación. Ahora, como dice don Walter, las aprobaciones,  
28 nosotros la hicimos en informe de imprevisto, en informe de saldos, que hemos aprobado,  
29 ahí están las justificaciones, en algunas no todas las hemos aprobado, otras las hemos  
30 negado, que han sido, digamos, totalmente que el constructor tiene que ponerlas por parte  
31 de ellos y así fue cómo surgió la modificación del cronograma.

32 **Director Presidente:** Doña Eloísa.



1 **Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita, ¿Eso es un asentamiento consolidado?, o sea,  
2 un asentamiento donde la gente se fue ubicando ahí, a como pudo, e hicieron las calles.  
3 Pregunto, ¿En esas calles estaba alguna obra infraestructura o partimos de cero?

4 **Sr. Valerio Sánchez:** Las calles estaban con lastre pero no era lastre que debería ...

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero ¿no había tuberías, ni nada?

6 **Sr. Valerio Sánchez:** No, no había tuberías.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, CACISA hace los diseños en el 2016 y mi pregunta es:  
8 este asentamiento, que es normal en los asentamientos, en estas situaciones, modifican a  
9 veces el diseño, porque en una área que no estaba entonces empiezan a hacer casas y ya  
10 hay otra calle, lo vi en La Carpio muchísimo, de donde uno partía de un diseño y cuando  
11 llegabas era otro de la foto que se tomaba en el avión, salía otra cosa... eso quiere decir  
12 que CACISA diseñó con alguna distribución en su momento en el 2016 y en el 2022 fue...  
13 no, ¿Cuándo fue? cuando se aprueba esto, se construye...

14 **Sr. Valerio Sánchez:** 2021.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, un error terrible fue haber construido con esos planos,  
16 obviamente... el primero, para mí, porque debe haberse hecho un levantamiento en el sitio  
17 y haber hecho las gradientes, los cortes de las calles... tiene que haber sido una topografía,  
18 que es lo lógico, entonces eso sí fue un error complicado, ni pregunto quién autorizó eso,  
19 ya para qué, a estas alturas; pero entonces al ser esto un asentamiento existente, yo  
20 entiendo y de haberse hecho con unos planos antiguos, que es el gran problema para mí,  
21 el problema fue los planos que se utilizaron, nos han llevado a esta problemática, donde se  
22 han hecho un montón de supuestos que a la hora de la vida real, o sea la empresa esta, la  
23 oferente hizo una serie de supuestos que en la vida real, cuando llegó... no hizo buenos  
24 planos que tenían que ver, pero no del todo y esos son todos esos cambios que han venido  
25 haciendo, donde de pronto un tragante no ha existido y hay que hacerlo y donde la tubería  
26 hay que hacerla más... etcétera, etcétera.

27 Yo creo que a los compañeros que tienen dudas en eso si les podría enviar, yo no, no  
28 quiero ver eso de cambios; pero se podría darles esa información como parte de la  
29 tranquilidad de poder ver todos, porque aquí no vamos a resolver, son cambios hechos por  
30 los técnicos que han estado participando por parte de la entidad y por parte, me imagino de  
31 la entidad, básicamente y aprobados y autorizados desde aquí, entonces son temas  
32 técnicos que ha sido necesario realizar.

33 Ahora, el tema de que ellos hayan llegado y hayan metido ese lastre en todo el proyecto y  
34 no hayan venido como lógico, como está diciendo Mariana, yo meto el [ininteligible], voy

1 compactando y atrás vengo... hago la base y la subbase y etcétera y después asfalto, si es  
2 que tenía que haber asfaltado y lo que pasa es que aquí esta empresa hizo una  
3 programación también equivocada. Ellos se equivocaron, ahora yo pregunto, muy bien, ya  
4 se equivocaron, estamos en este problemón, hay que resolver. Imagínense que... y ustedes  
5 mismos han dicho, hay dos formas, ¿O siguen ellos, o no siguen ellos? sí siguen ellos,  
6 habría que llegar a un acuerdo y alguien tiene que sentarse a llegar a un acuerdo y definir  
7 qué hacer en este caso en particular, porque si no es esta empresa y nos vamos al  
8 problema, al enfrentamiento, que es una posibilidad... es irse a quitarles el contrato y ya  
9 montar otro proceso nuevo, que nos va a llevar no sé cuánto tiempo, vamos a perder todo  
10 el verano y si nos vamos a encontrar en una situación peor posteriormente.

11 Entonces, a mí me parece, Dagoberto, que aquí lo que pasa es que hay que buscar un  
12 mediador en este asunto, donde yo creo que no vamos a ganarlas todas, pero tampoco a  
13 perderlas todas. O sea, cómo llegar a un acuerdo con esta empresa porque podría ser  
14 complicada, no sé; pero llegar a un acuerdo, probablemente porque ellos, obviamente les  
15 insisto, técnicamente se equivocaron llegando a meter todo ese material en una época de  
16 invierno. peor. O sea, la programación pésima, quien dirigió eso está mal y hay que  
17 agarrarse de eso; obviamente porque ellos se equivocaron; pero hay que llegar a un  
18 acuerdo, pero si no, nunca vamos a terminar este proyecto... Más, dándoles este plazo que  
19 había ahí también, sino no llegamos a un acuerdo estos plazos van a ser cortísimos, vamos  
20 a estar dentro de un año aquí hablando de, ubicando a una nueva empresa.

21 **Sr. Valerio Sánchez:** Perdón, doña Eloísa, una de las cosas importantes es que ahorita  
22 son 21 millones de esa obra de cambio que están pidiendo. Ellos mismos, la Fundación  
23 indica que si eso no se prueba rápido o se niega rápido y se toma una decisión, la subbase  
24 que ya se colocó puede sufrir más daños y puede generar no solo la afectación de las  
25 primeros, dos pulgadas o tres pulgadas, que hay en las subbases, sino puede generar toda  
26 la afectación y entonces el costo va a ser mucho mayor... sólo para que lo tengan en cuenta.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, perdón, para terminar, entonces, okey, estás hablando  
28 de 26 millones qué es lo que ellos están pidiendo.

29 **Sr. Valerio Sánchez:** 21

30 **Directora Ulibarri Pernús:** 21 millones, ah no sé por qué me pareció que era más; bueno  
31 21 millones para... quedamos así de acuerdo, digamos, en teoría y ellos se hacen cargo ya,  
32 de seguir el proyecto, y asfaltar y todo, digamos, hacer la subbase y la base.

33 **Sr. Valerio Sánchez:** Eso ha sido lo preocupante, porque a principios eran en 7, después  
34 mandaron 15, que ya nosotros lo pedíamos, porque sabíamos que la subbase estaba con

1 mayor daño y entonces lo que no hemos tenido nosotros es que nosotros aprobemos una  
2 orden de cambio de ese tipo, cualquier siguiente orden de cambio que tenga esa misma  
3 idea de parte de ellos, pues tengamos que aprobarla bajo el misma índole... entonces...

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, bueno. Pero aquí hay que aterrizar y una cosa es que ni  
5 ellos tienen toda la razón y nosotros también tenemos, nos importa muchísimo que el  
6 proyecto avance. Entonces, aquí hay de buscar un mediador, o sea, aquí hay que mediar y  
7 resolver esto, pero nos va a tocar pagar algo, pero no todo, ellos serían aceptar, ellos  
8 también se equivocaron en el diseño. O sea, en el proceso de construcción y nosotros  
9 también permitimos que ellos metieran todo ese lastre en todo el proyecto, sin pararlos en  
10 su momento, que debimos haber parado para que vinieran con la lógica constructiva, según  
11 nos cuenta Mariana, que es lo lógica. O sea, eso de avanzar en invierno, todo fue un error.  
12 Y estamos ahí presentes, también viendo.

13 **Director Presidente:** Marcos.

14 **Director Carazo Campos:** Gracias, bueno primero quiero empezar, porque tal vez, don  
15 Walter dice que no es un desastre para él, porque él viene empezando, pero como dice  
16 doña Eloísa, fue un desastre desde que inició, que inició con un diseño, quien tiró la  
17 licitación con un diseño sin tan siquiera hacer un levantamiento, ahí inició el desastre;  
18 porque yo como profesional, es un desastre, yo como profesional, yo hice muchos carteles  
19 en la Municipalidad y yo iba a hacer levantamiento en camino como decía José Rodolfo.  
20 Iba a hacer un levantamiento de necesidades de los caminos y sabía cada cuánto había un  
21 paso de alcantarilla y cada cuánto iban los drenajes, de cuánto iban los cabezales y se  
22 ocupaban SEA1, SEA2, un SEA6, se ocupaban lo que fuera y la licitación iba de acuerdo y  
23 el levantamiento de acuerdo con lo que ocupaba el camino en su momento no, como lo  
24 mismo, tres años después, ir a hacerlo--- eso jamás, eso es un desastre no me puede decir  
25 que no es un desastre porque es un desastre y hoy estamos viendo el desastre y entiendo  
26 a don Walter, que lo quiera defender, pero no es culpa suya, don Walter, no es un tema  
27 suyo. Es un desastre de quien empezó y ni de nosotros tampoco, pero es un desastre.  
28 Entonces este, y a mí me parece que... yo entiendo que aquí no estamos con el tema de la  
29 orden de cambio, ya las aprobaron y ya las obras están hechas y listo... a mí lo que me  
30 preocupa es darle 190 días de más aún, a una entidad, a un desarrollador que ha venido  
31 pateando el balde, pateando el balde, ¿verdad? y que hoy decir: "mira, 21 millones, pero  
32 tengo que ir a sacar toda la subbase que está ahí y que no sé cuántos kilómetros son porque  
33 no lo vimos en el monto de...

34 **Sr. Valerio Sánchez:** En Kilómetros no lo traje.

1 **Director Carazo Campos:** Okey, pero me gustaría ver, en kilómetros, ¿Cuánto sería eso?  
2 levantar toda esa subbase y volver a compactar esa subrasante y hacerle pruebas de  
3 calidad, que deberíamos hacerle pruebas de compactación y volver a colocar subbases y  
4 conformarle y compactarla y hacerle pruebas de compactación no sé, con 21 millones  
5 viendo el diseño del sitio no me parece que sea tan viable. Entonces yo sí creería don  
6 Walter y Dagoberto, que hay que ir hacer un levantamiento urgente a ese proyecto. Verdad,  
7 yo no sé si se ha hecho un levantamiento detallado con la licitación, porque esto le toca a  
8 la entidad obviamente, pero a como estamos hoy y vemos que el trabajo la entidad no ha  
9 sido el... porque si usted hace una orden de cambio y debería haber una bitácora algo  
10 donde están los días justificados. Cuando uno llega a un proyecto lleva una bitácora de  
11 campo de diario de lluvias, una bitácora de ordenes de cambio donde dice cuántos días se  
12 atrasó y deberíamos tener justificaciones para saber esos días. Yo entiendo al compañero,  
13 porque tal vez usted no ve esa parte, pero tiene que tenerlo la entidad o alguien que aprobó  
14 esas órdenes de cambio. Entonces para hoy como dice Mariana saber que son 198 días  
15 justificados, tenemos que saber realmente el plazo en cada orden de cambio si realmente  
16 quién la aprobó y quién dijo: "Sí, estoy de acuerdo que van 10, 12 días, 15 días ¿Por qué?  
17 porqué aquí está un tema también como lo dijimos la otra vez: el tema de multas y aquí lo  
18 que queremos es saltarnos el tema de multas, no sé si habrá o no habrá multas, pero  
19 tenemos que estar claro de ese tema.

20 Entonces, a mí si me gustaría primero tener bien justificado ese plazo de 198 días, porque  
21 yo sé que a ustedes se los manda la entidad, pero la entidad debería mandar una  
22 justificación y a mí me gustaría tener esa justificación para verla, no de las órdenes de  
23 cambio, como digo es plata ya se pagó y listo... el tema de por qué 196 meses... son seis  
24 meses que lo estoy justificando en un proyecto que lleva un año un poquito, o sea medio  
25 proyecto, lo estoy justificando. Yo, con todo el respeto del mundo, pero eso tengo que  
26 tenerlo bien claro para yo poder aprobarle aquí seis meses de ampliación.

27 Entonces yo, por lo menos compañeros, les pediría que eso tiene que venir bien justificado  
28 y además yo sí quiero pedirles de una vez una autorización, porque a mí me gustaría ir  
29 conocer el proyecto y yo quiero pedirles una autorización para ir a conocer el proyecto...  
30 yo, aunque no sea fiscalizador, pero yo sí me voy a la tarea y de ir y hacer un  
31 levantamiento... en Pérez Zeledón... para ir de gira. No, no, yo quiero pedirles hoy la  
32 autorización; porque yo voy a ir de gira, yo quiero ir a ese proyecto y yo voy a hacer el  
33 levantamiento de ese proyecto. Porque me gustaría tenerlo. Muchas gracias.

34 **Director Presidente:** ¿Dagoberto?

1 **Sr. Valerio Sánchez:** Perdón, nada más para aclarar. Vamos a ver cómo fue que se dio la  
2 justificación de los tiempos. Es un poco difícil de plasmarlo porque son una trazabilidad  
3 grande. En el informe no lo plasmamos como tal, pero agarramos cada orden de cambio,  
4 le ponemos el tiempo de revisión de todas las partes y el tiempo de construcción que tiene  
5 cada una. Buscamos en la ruta crítica del programa cuáles tareas se atrasan por construir  
6 esa, cuáles dependen de ella y cuál es la ruta crítica... Y entonces así se va moviendo todo  
7 el cronograma, así para todas las órdenes de cambio.

8 Entonces es bien difícil poder justificarlo o plasmarlo en el informe, sino que así se hizo y  
9 está en Project, que fue lo que se adjuntó, donde las actividades se corren, dependiendo  
10 del tiempo con el que se atrasó con órdenes de cambio y afectó la ruta crítica del proyecto,  
11 en el cronograma, dependiendo de las dependencias de cada tarea. Así es como se plantea  
12 el tiempo. Es complicado, pero así es como tiene que hacerse, se agarra cada actividad, se  
13 toma el tiempo que se duró en aprobación y construcción, vemos cuáles actividades son  
14 las que afectan y desplazamos el cronograma con todas las actividades.

15 Algunas no van a afectar la ruta crítica; algunas órdenes de cambio no van a afectar la ruta  
16 crítica, sino las que entran en... Esta depende de estas, las que se puedan hacer paralelas  
17 no se hacen. Entonces con ese análisis fue que se montó el Project, que montó la entidad,  
18 la entidad fue la que montó, no fue la constructora, para que no fuera, digamos, por qué es  
19 muy difícil analizar. Sí, entonces ese Project fue el que adjuntamos para que ustedes lo  
20 tuvieran. Si ocuparan la trazabilidad de cada una, habría que montar cuál tarea afectó cuál  
21 y dárselas para que lo tengan ...

22 **Director Carazo Campos:** Disculpa, yo eso lo entiendo clarísimo está bien, hay  
23 actividades que dependen una de otra y el cronograma se va desfasando, pero desfasar  
24 seis meses no sé digamos para actividades en un proyecto que lo que lleva es aceras y  
25 cordón de caño; aceras que yo puedo ir haciendo aceras por aparte, cordón de caño por  
26 aparte y la subbase y los tragantes por aparte, yo no sé qué diferencia hay entre que me  
27 alargue una actividad u otra. O sea, si ya estaban colocando la subbase que es hoy el tema  
28 es porque ya los cordones de caño estaban contruidos y todo lo demás entonces es lo que  
29 tal vez a mí me gustaría revisar y tenerlo claro; por eso que vos lo está diciendo y clarísimo  
30 y te agradezco la explicación, pero estoy clarísimo en eso, pero si me parece que seis  
31 meses es bastante con respecto a lo que hemos visto que ha fallado en las actividades.

32 **Director Presidente:** Dagoberto.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, yo creo que ya se nos hizo tarde... yo voy a hacer solo tres  
34 comentarios y vamos a llevar esto para ampliar todo lo que sea necesario.

1 Veán, hay que conocer el proyecto. Yo fui en la época más crítica y realmente intervenir un  
2 asentamiento consolidado, con no sé ¿Cuántas familias hay ahí Pablo?

3 **Sr. Valerio Sánchez:** 362

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** 362 familias, no es sencillo. En una obra de otra naturaleza, usted  
5 corta la entrada y corta la salida y usted interviene y trabaja con cierta calma. Pero aquí no  
6 se puede... no podíamos. Y yo fui al campo a ver. Tuvimos un sinnúmero de quejas de la  
7 gente porque no podían transitar, porque se les metía el agua, porque tenemos unas casas  
8 aquí, tenemos la calle aquí y tenemos otras casas aquí. Es realmente complejo trabajar en  
9 época de invierno en eso. Y no estoy diciendo con esto que no puede hacerse nada desde  
10 un punto de vista de planificación y el tipo sabe lo que hemos hablado. Aquí tuvimos temas  
11 de planificación de los dos lados: del desarrollador y del sistema, que nos incluye nosotros  
12 también como ahora decía, doña Eloísa. Entonces hay que conocer el proyecto. Es más,  
13 ustedes van ahorita y no van a ver problemas, porque en mucho de esa situación ya se  
14 corrigió.

15 Lo otro que no podemos perder de vista, es que este tipo de proyectos nacen de una  
16 iniciativa que no es necesariamente del desarrollador que lo construye. Y cuando usted está  
17 frente a un proyecto con tres licitaciones fallidas, tenés un compromiso de política pública  
18 que hay que cumplir. Y para aquel momento era urgente adjudicar esto. Era urgente porque  
19 teníamos los recursos, era urgente porque teníamos la situación de las familias, era urgente  
20 porque teníamos la presión de la comunidad, de la Municipalidad y un montón de actores.  
21 Entonces en esos momentos hay que tomar ciertas decisiones. Lo lógico hubiera sido,  
22 señores, vamos otra vez con todos los equipos técnicos, hacemos un levantamiento,  
23 hagamos nuevamente los planos, hagamos nuevamente los cortes. Ese es el mundo ideal.  
24 Pero en ese tipo de casos no se puede proceder así, porque hubo que cumplir con algunos  
25 lineamientos que tal vez ninguno de los que está acá los recuerdan, yo sí los recuerdo,  
26 obviamente porque no estaba la mayoría. Había que adjudicar y teníamos la presión de las  
27 más altas esferas políticas. No significa que hay que hacer las cosas malas; pero uno  
28 asume ciertos riesgos y en la marcha hace ciertos cambios. Y resulta más eficiente que  
29 rediseñar todo, que echar a perder el trabajo que ya teníamos. ¡Y eso fue lo que se hizo!  
30 No es lo mejor. No, de pronto no es lo mejor. Pero este es el típico programa de bono  
31 colectivo que tenemos y por lo tanto ya sabemos y hemos hablado aquí también requiere  
32 de un montón de... Requiere de una reingeniería para que ese tipo de situaciones no se  
33 paren.

1 Si ustedes me preguntan a mí sin hacer mucho análisis, sin darle mucha vuelta a la cosa,  
2 este proyecto tenemos que terminarlo. No es sencillo rescindir o resolver el contrato, sin un  
3 proceso de liquidación, sin hacer un finiquito. Es un terreno público. Habría que hacer otro  
4 proceso de contratación. Y eso creo que sería doblemente más lento y doblemente más  
5 caro; porque además uno diseñó y otro construyó y ustedes saben lo que pasa cuando uno  
6 hace los diseños y otro construye. De hecho, me han escuchado a mí decir que nunca he  
7 estado acuerdo en que uno diseñe y el otro construya. Debemos hacer un solo proceso,  
8 para que nadie pueda quitarse la responsabilidad.

9 Entonces, vamos a llevarnos esto para trabajarlo bien. Me parece que a mí... me parece  
10 que hay muchos temas también de comunicación. José Pablo trató de explicarlo en muy  
11 amplio, pero tal vez podemos explicarles a ustedes en palabras sencillas qué implica una  
12 orden de cambio, cómo se identifica, quien la recibe, cómo se analiza, qué se requiere y  
13 podemos perfectamente responder las consultas de Mariana de una manera global. No  
14 vamos a ir viendo una por una, yo no creo que Mariana quiera ver una por una, pero si le  
15 interesa, entiendo yo bien, entender la lógica de cómo es que se tramitan las 58 órdenes  
16 de cambio, porqué se dieron, podemos agruparlas y decir: estas 20 eran de ruta crítica, y  
17 como decir cuál es la ruta crítica que se afectó, estas no nos afectaron,

18 **Director Carazo Campos:** Estas fueron 20 días, está 10.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¡Exacto! y podemos resumirlo en general, tal vez no revisar una por  
20 una, pero yo sí entiendo bien cuál es la necesidad de la Junta Directiva. Por lo tanto, vamos  
21 a llevarnos esto mejor. Y lo traemos con más lógica.

22 **Director Presidente:** Si, muchas gracias al ser las 8 y 27, levantamos sesión.... gracias.

23 \*\*\*\*\*

24  
25 Siendo las veinte horas con veintisiete minutos, se levanta la sesión.

26 \*\*\*\*\*

27

28

29

30

31

32

33

34

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

7 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 15-2024**  
8 **DEL 26 DE FEBRERO DE 2024**  
9

10  
11  
12 **ACUERDO N°1:**

13 Aprobar los resultados de la autoevaluación del desempeño de esta Junta Directiva,  
14 correspondiente al período 2023, en los mismos términos que se indican en el informe  
15 BANHVI-SI-OCN-15-2023, elaborado y presentado a este Órgano Colegiado por la Oficialía  
16 de Cumplimiento Normativo, mediante oficio BANHVI-OCN-CI-0001-2024.

17  
18 Sobre el particular, este Órgano Colegiado definirá e implementará las acciones que estime  
19 pertinentes para atender las oportunidades mejora que se señalan en dicho informe.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 \*\*\*\*\*  
22

23 **ACUERDO N°2:**

24 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, JUNTA DIRECTIVA**, a las dieciséis horas con  
25 cincuenta minutos del veintiséis de febrero del año dos mil veinticuatro.

26  
27 Recurso de revocatoria interpuesto por la empresa **SERVICIO DE LIMPIEZA A SU**  
28 **MEDIDA SELIME SOCIEDAD ANONIMA** en contra el acto de adjudicación dictado en  
29 licitación menor No.2023LE-000007-0016400001, promovida por el BANHVI para la  
30 "Contratación de servicios de aseo y limpieza del edificio BANHVI por un periodo de cuatro  
31 años", adjudicada a favor de la empresa **COMPAÑIA DE SERVICIOS MULTIPLES**  
32 **MASIZA SOCIEDAD ANONIMA.**

33  
34 **RESULTANDO:**



- 1
- 2 **A.** Que el BANHVI publicó el 12 de diciembre de 2023, por medio de SICOP un  
3 procedimiento de licitación menor bajo el No.2023LE-000007-0016400001 para la  
4 “Contratación de servicios de aseo y limpieza del edificio BANHVI por un periodo de 4  
5 años”  
6
- 7 **B.** Que en la apertura de la licitación el 20 de diciembre de 2023 se recibieron 14 ofertas:  
8 1) Compañía de Servicios Múltiples Masiza, 2) Multiservicios Asira S.A., 3) Servicios  
9 Múltiples Especializados Sermules S.A., 4) Santa Catalina Laboure Limitada, 5) Alavisa  
10 de Cañas S.A., 6) Agencia de Seguridad Máxima S.A., 7) Servicios de Mantenimiento  
11 y Seguridad Semans S.A., 8) Candi Servicios del Sur S.A., 9) PBS Proveedores de  
12 bienes y servicios S.A., 10) Kids Star Kingdom S.A., 11) Pacific Security and Service  
13 Corporation A&B S.A., 12) Servicios de limpieza a su medida Selime S.A., 13)  
14 Seguridad Privada Grupo Corporativo Setenta y siete Tamir S.A.m y 14) Suplidora  
15 Santamaría R.L.  
16
- 17 **C.** Que la Gerencia General del BANHVI aprueba el trámite de solicitud de verificación  
18 No.1381330 del 23 de enero de 2024 mediante el cual se aprueba el acto de  
19 adjudicación a favor de la empresa **COMPAÑIA DE SERVICIOS MULTIPLES MASIZA**  
20 **SOCIEDAD ANONIMA**, con base en el análisis técnico realizado por el área técnica y  
21 la Proveeduría institucional, dado que la posiciona como la oferta con la mejor  
22 calificación dentro de las nueve admisibles.  
23
- 24 **D.** Que el BANHVI comunicó el acto de adjudicación a favor de la empresa **COMPAÑIA**  
25 **DE SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD ANONIMA** el 23 de enero de 2024  
26
- 27 **E.** Que el BANHVI estableció como fecha máxima para recibir recursos el 30 de enero de  
28 2024 a las veintitrés horas con cincuenta y nueve minutos.  
29
- 30 **F.** Que el 26 de enero de 2024 a las diez horas con trece minutos la empresa **SERVICIO**  
31 **DE LIMPIEZA A SU MEDIDA SELIME SOCIEDAD ANONIMA**, presenta recurso de  
32 revocatoria contra del acto de adjudicación a favor de la empresa **COMPAÑIA DE**  
33 **SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD ANONIMA**.  
34

1 **G.** Que el 29 de enero de 2024 el BANHVI da audiencia por un plazo de cinco días hábiles  
2 a la empresa **COMPAÑIA DE SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD**  
3 **ANONIMA** para que se refiera al recurso presentado por la empresa **SERVICIO DE**  
4 **LIMPIEZA A SU MEDIDA SELIME SOCIEDAD ANONIMA.**

5  
6 **H.** El 31 de enero de 2024 la empresa adjudicataria presentó el descargo  
7 correspondiente.

8  
9 **I.** Que en los procedimientos se han observado las prescripciones de ley.

10  
11 **CONSIDERANDO:**

12  
13 Para la resolución del presente caso, a partir de la documentación que consta en el  
14 expediente administrativo tramitado en la plataforma electrónica Sistema Integrado de  
15 Compras Públicas (SICOP) y el trámite de audiencia tramitado en SICOP, se tiene:

16  
17 **I. Hechos Probados:** Para el dictado de la presente resolución se parte de los  
18 siguientes hechos de interés:

- 19  
20 1. Que el pliego de condiciones indica en lo que interesa : “22) *Aspectos varios*  
21 *relacionados con el servicio: 22.1Vestimenta Los uniformes para cada oficial de*  
22 *limpieza serán aportados por el contratista, los cuales deben encontrarse en*  
23 *excelentes condiciones, con el fin de que persista la buena apariencia de los oficiales*  
24 *de limpieza según la siguiente distribución: • 2 gabachas o camisas tipo polo para cada*  
25 *oficial con logo de la empresa contratada y deben ser diseñados con tela antifluido, de*  
26 *manera que se eviten manchas con cloro u otros productos químicos de limpieza. • 2*  
27 *pantalones para cada oficial deben ser diseñados con tela antifluido, de manera que*  
28 *se eviten manchas con cloro u otros productos químicos de limpieza. • Un par de*  
29 *zapatos antideslizantes. A discreción del BANHVI, cuando éste lo solicite, deberá*  
30 *realizarse sustitución de los uniformes, en dado caso, el banco asumirá este costo*  
31 *adicional, el cual debe ser congruente con el costo de los uniformes ofertado*  
32 *inicialmente”*

33

1 2. Que mediante el recurso de revocatoria el recurrente **SERVICIO DE LIMPIEZA A SU**  
2 **MEDIDA SELIME SOCIEDAD ANONIMA** indica en contra de la adjudicataria  
3 **COMPAÑIA DE SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD ANONIMA.:** “LA  
4 *INCLUSIÓN DEL RUBRO/COSTO DE LOS INSUMOS Y DE LOS INSUMOS EN SÍ*  
5 *MISMOS, COMO ELEMENTOS MEDULARES PARA LA CONTRATACIÓN, ES UN*  
6 *ASPECTO ESENCIAL REQUERIDO CARTELARIAMENTE. Y su NO*  
7 *CUMPLIMIENTO ES UNA “FALTA GRAVE”, un Incumplimiento a una Condición*  
8 *Medular, el cual SE CASTIGA CON LA EXCLUSIÓN DE LA PLICA INCUMPLIENTE.*  
9 *Mas, no obstante lo anterior, y pese a que en el Caso de la Oferente ALAVISA SE*  
10 *APLICÓ TAL COMO CORRESPONDE Y ESA OFERTA FUE EXCLUÍDA DEL*  
11 *CONCURSO. NO OCURRE LO MISMO CON LA PROPUESTA QUE A LA POSTRE*  
12 *RESULTO COMO ADJUDICATARIA. Y ESO NOS GENERA MUCHA EXTRAÑEZA Y*  
13 *ROMPE CON TODOS LOS PRINCIPIOS SUPRA ENUNCIADOS y CON LA*  
14 *IGUYALDAD, LEGALIDAD Y LA JUSTICIA DEBIDAS. Es MÁS QUE EVIDENTE que*  
15 *la Oferta Adjudicataria TAMPOCO CONSIGNA EN SU PROPUESTA ECONÓMICA,*  
16 *AL IGUAL QUE ALAVISA, EL VALOR DE LOS INSUMOS NECESARIOS PARA LA*  
17 *CONTRATACION DE MARRAS. Veamos lo que Indica la Oferta Técnica de MASIZA:*  
18 *EN EL RUBRO DE INSUMOS NO SE COTIZÓ NADA, SE COTIZÓ “CERO”. Lo cual*  
19 *NO ES PROCEDENTE. Y con ello, es Absolutamente Contrastante la Posición de esa*  
20 *Administración. Pues en el caso de ALAVISA NO SE PERDONA Y SE EXCLUYE LA*  
21 *OFERTA, MIENTRAS QUE EN EL CASO IGUAL, EN IDÉNTICAS CONDICIONES, A*  
22 *LA EMPRESA MASIZA NO SE LE AFECTA EN NADA. Situación la Evidenciada que*  
23 *Conlleva: UN INCUMPLIMIENTO EN CUANTO A LOS REQUERIMIENTOS*  
24 *CARTELARIOS EXPRESOS y Violenta el Punto 2. del Cartel y lo Determinado en los*  
25 *Literales 42 de la LGCP y 102 de su Reglamento. LA CUAL, NO SABEMOS POR QUÉ*  
26 *RAZONES IMPROPIAS, ES OBVIADA GENERÁNDOSE UNA EVIDENTE*  
27 *ADJUDICACIÓN INDEBIDA. A lo que se Suma la INFRACCIÓN FLAGRANTE ALOS*  
28 *PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES DE LA CONTRATACIÓN*  
29 *ADMINISTRATIVA, al Procederse de Maneras Absoluta y Radicalmente Opuestas en*  
30 *SITUACIONES ABSOLUTAMENTE IGUALES. LO CUAL VICIA DE NULIDAD TODO*  
31 *LO ACTUADO Y MANDA QUE LA ADJUDICACIÓN IMPUGNADA SEA*  
32 *REVOCADA/ANULADA”*

33

1 3. Que mediante la contestación de la audiencia, la adjudicataria **COMPAÑIA DE**  
2 **SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD ANONIMA** indica: “*los oferentes no*  
3 *debemos ofertar absolutamente nada de implementos, instrumentos y suministros de*  
4 *limpieza para realizar las tareas porque serán suministrados por el BANHVI, esta*  
5 *cláusula es sumamente sencilla de interpretar por lo que ningún oferente puede alegar*  
6 *algo diferente a lo anteriormente expuesto, por lo tanto, no corresponde cotizar ningún*  
7 *costo a insumos ya que el BANHVI va proporcionar todo los equipos y insumos para*  
8 *el servicio de limpieza. Ahora bien, la recurrente indica que mi representada al cotizar*  
9 *cero en Insumos no cotizó los uniformes, lo cuál es totalmente falso ya que si se revisa*  
10 *la oferta económica presentada al momento de la apertura se evidencia que MASIZA*  
11 *incluyó en el Gasto Administrativo los uniformes”*

12  
13 4. Que en la oferta de la adjudicataria **COMPAÑIA DE SERVICIOS MULTIPLES MASIZA**  
14 **SOCIEDAD ANONIMA** se muestra a la leyenda “*GASTOS ADMINISTRATIVOS Se*  
15 *incluye gastos operacionales, administrativos, uniformes, otros” Ver Oferta MASIZA,*  
16 *archivo denominado “Oferta Económica”, página 6*

17  
18 **II. Sobre los hechos alegados:** Inclusión de costos de insumos como parte de la  
19 oferta: El recurrente manifiesta que: **A)** Que su representada se encuentra  
20 legitimada para recurrir al ser participante interesado en el procedimiento, y cumplir  
21 con todos los requerimientos del pliego de condiciones y susceptible a ser la  
22 adjudicataria en este concurso una vez que sean calificadas correctamente las  
23 ofertas. **B)** Señalan que se han violentado principios de fundamentales de legalidad  
24 que incidieron en el resultado del concurso, entre los que destacan los principios de  
25 eficiencia, eficacia, buena fe e igualdad de trato. **C)** Señalan que el pliego de  
26 condiciones solicitaba la inclusión de costos de insumos dentro de la oferta, y que  
27 el incumplimiento de dicho aspecto esencial deviene en una falta grave; situación  
28 que fue aplicada a una de las ofertas participantes con la respectiva descalificación  
29 de la plica, pero que en el caso de la adjudicataria no sucedió de esa manera.  
30 Continúan su escrito, manifestando que dicha situación conlleva a un incumplimiento  
31 de los requisitos cartelarios expresos y violenta el numeral 2 del pliego de marras.  
32 Indican que el incumplimiento se amplía aún más al tema del costo de la vestimenta,  
33 dado que el propio pliego en su cláusula 22.1 solicita el uso de uniformes mismos  
34 que serían aportados por el contratista. A esto literalmente indican: “... **Y ambas**

1 **omisiones y vicios de cotización antes expresados, conlleva a otro vicio**  
2 **adicional y mayor, que consiste en que el precio de la oferente adjudicataria,**  
3 **no contar con los costos por insumos y uniformes, sea un precio incierto, no**  
4 **real, no firme y no cierto. Lo cual amerita su exclusión del concurso...” D)**

5 Solicita que para la debida objetividad en el caso dicha impugnación sea resuelta  
6 por el jerarca institucional, bajo la responsabilidad administrativa y personal de sus  
7 integrantes. **E)** Concluye su alegato manifestando que sea ha procedido mal

8 adjudicando el concurso a una oferente indebida, la cual dejó de cumplir dos  
9 condiciones esenciales e invariables del pliego de condiciones y que no son  
10 subsanable, razón por la cual solicita se declare con lugar el recurso presentado, se  
11 revoque el acto impugnado y se readjudique a su representada, la cual cumple con  
12 todas las condiciones técnicas y de precio correspondientes. **La empresa**

13 **COMPAÑIA DE SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD ANONIMA** al  
14 atender la audiencia otorgada por la Administración para referirse al recurso de  
15 revocatoria interpuesto contra el acto de adjudicación dictado en esta licitación  
16 señala: **Defensa de la adjudicataria:** En tiempo y forma la empresa adjudicataria

17 atendió la audiencia sobre el recurso de revocatoria, argumentó lo siguiente: **A)** Que  
18 el recurrente estima gravísimo que nuestra oferta cotizara cero en el rubro de  
19 insumos alegando que en la especie se trata de una Contratación de Servicios de  
20 Limpieza, en la cual uno de los componentes medulares es el de insumos. Sin  
21 embargo, el pliego de condiciones en su numeral 19) Detalle de servicios señala lo

22 siguiente: “...*Todos los implementos, instrumentos y suministros de limpieza*  
23 *necesarios para realizar las tareas serán suministrados por el BANHVI, los cuales*  
24 *serán entregados una vez por semana, los lunes o en caso de ser necesario el día*  
25 *hábil siguiente a cada oficial de limpieza, será el encargado de Servicios Generales*  
26 *o quien éste designe en su lugar, quien distribuirá según los requerimientos*  
27 *presentados por cada oficial...”*. Señala la adjudicataria que a la luz de dicha

28 cláusula los oferentes no deben ofertar absolutamente nada de implementos,  
29 instrumentos y suministros de limpieza para realizar las tareas toda vez que serán  
30 suministrados por el BANHVI, de ahí que no corresponda cotizar ningún costo a  
31 insumos ya que la institución proporcionaría todos los equipos e insumos para el  
32 servicio de limpieza. **B)** Manifiesta que es totalmente falso lo indicado por el  
33 recurrente al señalar que su representada al cotizar cero en insumos no cotizó los  
34 uniformes de los oficiales, pues en el momento de presentar su plica en la apertura

1 de ofertas, los mismos fueron incluidos en el rubro de gastos administrativos tal y  
2 como se muestra en el expediente de la licitación. Por otro lado, con relación a la  
3 oferta de la empresa Alavisa de Cañas, misma comparada en el escrito del recurso  
4 con la oferta de la adjudicataria, fácilmente se evidencia que no cotizó los uniformes  
5 ni en el rubro de insumos ni en el rubro de gastos administrativos, de ahí que fuera  
6 descalificada; información que igualmente es visible en el expediente de la licitación  
7 en SICOP. Sigue indicando que no resulta correcto ni procedente comparar la oferta  
8 de la empresa Alavisa de Cañas con la de su representada, pues aquella no incluyó  
9 los uniformes ni en sus insumos ni en gastos administrativos, como sí lo hizo su  
10 representada desde un inicio. **C)** Adicionalmente, señala que la recurrente no  
11 menciona nada sobre la solicitud de subsanación realizada a su empresa por parte  
12 del BANHVI, en la cual se les pidió detallar los costos y en la cual se evidencia la  
13 inclusión de los uniformes, aunque de igual manera ya esto se encontraba  
14 referenciado en los gastos administrativos desde el momento de presentación de la  
15 oferta. **D)** La adjudicataria además señala que existe falta de fundamentación del  
16 recurrente en su alegato, razón por la cual solicita el rechazo de plano por  
17 improcedencia manifiesta del recurso presentado, y se mantenga la adjudicación a  
18 favor de su representada. **Criterio de la Junta Directiva. Sobre la competencia**  
19 **para resolver.**

20  
21 **El recurrente como parte de su recurso, indica** “Dado que no nos Parece que Haya  
22 Debida Objetividad en el Caso, Pedimos que conforme lo Dispuesto por el Numeral 99 de  
23 la Ley General de Contratación Pública aplicable, se Remita y se Resuelva esta  
24 Impugnación por el Jerarca Institucional del Mérito, BAJO LA RESPONSABILIDAD  
25 ADMINISTRATIVA Y PERSONAL DE SUS INTEGRANTES:”, razón por la cual esta Junta  
26 Directiva procede a su conocimiento en su condición de órgano superior.

27  
28 **Sobre el fondo del asunto. Inclusión de costos de insumos como parte de la oferta.**  
29 **Único.** El alegato que sustenta el reclamo de la empresa recurrente **SERVICIO DE**  
30 **LIMPIEZA A SU MEDIDA SELIME SOCIEDAD ANONIMA** en contra de la empresa  
31 adjudicataria **COMPAÑÍA DE SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD ANONIMA**,  
32 es la no inclusión de costo de insumos en la estructura del precio, al detallarse en la oferta  
33 un costo de 0 colones y 0% respectivamente. La recurrente indicó en lo que interesa que  
34 “Es **MÁS QUE EVIDENTE** que la Oferta Adjudicataria **TAMPOCO CONSIGNA EN SU**

1 *PROPUESTA ECONÓMICA, AL IGUAL QUE ALAVISA, EL VALOR DE LOS INSUMOS*  
2 *NECESARIOS PARA LA CONTRATACION DE MARRAS. Veamos lo que Indica la Oferta*  
3 *Técnica de MASIZA: EN EL RUBRO DE INSUMOS NO SE COTIZÓ NADA, SE COTIZÓ*  
4 *“CERO”. Lo cual NO ES PROCEDENTE. (Hecho probado 2). Ahora bien, la adjudicataria,*  
5 *en respuesta a dicho alegato, afirma que es falso lo indicado por la recurrente al asegurar*  
6 *que se cotiza cero en Insumos y que por lo tanto no se cotizó los uniformes, ya que si se*  
7 *revisa dicha la oferta económica presentada al momento de la apertura se evidencia que*  
8 *los uniformes fueron incluidos en el Gasto Administrativo (Hecho probado 3 y 4). Al*  
9 *respecto, se debe hacer un análisis de lo que se entiende por estructura de precio, y este*  
10 *concepto no es otra cosa que el detalle de los principales componentes que contempla el*  
11 *precio atendiendo a la naturaleza del objeto contractual (obra, servicio o suministro), siendo*  
12 *los señalados usualmente: costos directos e indirectos, la utilidad y los imprevistos, según*  
13 *sea el caso, todo lo cual se expresa ordinariamente en porcentajes del precio total que*  
14 *indican la participación relativa de cada uno de los componentes que conforman el precio*  
15 *total. Es decir, el precio ofertado debe incluir la totalidad de los componentes que se*  
16 *requieren para la ejecución del contrato y ser desglosado en una estructura del precio. Si*  
17 *bien es cierto, el porcentaje de insumos de la empresa adjudicataria se establece en 0%;*  
18 *para este Órgano Colegiado es un porcentaje razonable toda vez que los implementos,*  
19 *instrumentos y suministros de limpieza para realizar las tareas serán suministrados por el*  
20 *BANHVI. Con respecto de los uniformes, se podría pensar que los mismos deben incluirse*  
21 *en este apartado, sin embargo, la empresa adjudicataria los incluye, cita expresamente*  
22 *desde el momento de la apertura de las ofertas que dicho costo está contemplado como*  
23 *parte de los gastos administrativos, aspecto que no riñe para nada con el cumplimiento de*  
24 *la plica en cuestión, pues la finalidad propia de la oferta económica es cumplir con los*  
25 *parámetros preestablecidos. No está demás mencionar que con el cambio del normativo*  
26 *que se indica en el artículo 42 de la Ley General de Contratación Pública el cual dispone*  
27 *en lo que interesa: “**El presupuesto detallado deberá ser presentado únicamente por el***  
28 ***adjudicatario** dentro del plazo de ocho días hábiles posteriores a la firmeza de la*  
29 *adjudicación y antes de la suscripción del contrato. En caso de no presentarse en ese plazo,*  
30 *la Administración procederá conforme a lo establecido en el artículo 52” (El resaltado no es*  
31 *original). Y en concordancia en el artículo 103 del Reglamento a dicha Ley señala: “**El***  
32 ***presupuesto detallado de la obra, bien o servicio contratado deberá ser presentado***  
33 ***únicamente por el adjudicatario** dentro del plazo de ocho días hábiles posteriores a la*  
34 *firmeza de la adjudicación y antes de la suscripción del contrato. Lo anterior, aplica para*

1 *cualquier modalidad de cotización y tipo de contrato (...)*” (Resaltado no corresponde al  
2 original). Es claro que se ha reservado para el eventual adjudicatario la presentación del  
3 presupuesto detallado, razón por la cual para el momento de presentación de las ofertas,  
4 la Administración únicamente puede solicitar que los potenciales oferentes presenten la  
5 estructura del precio en términos absolutos y porcentuales, siendo esta indicación  
6 “*GASTOS ADMINISTRATIVOS. Se incluye gastos operacionales, administrativos,*  
7 *uniformes, otros*” citada por MASIZA suficiente en este momento procesal, como hecho  
8 probatorio para asegurar que la oferta incluye todos los costos que la contratación requiere.  
9 Dicho lo anterior, debe tener claro la Administración que cualquier otra información que no  
10 corresponda al desglose del precio señalado en el artículo 102 del RLGCP y el cual se  
11 encuentra conformado por: costos directos, los costos indirectos, la utilidad y los  
12 imprevistos, no puede ser exigido a los oferentes en la etapa de presentación de ofertas -  
13 como requisito de admisibilidad - sino que su presentación debe quedar reservada para el  
14 eventual adjudicatario de la contratación, de conformidad con lo regulado en el artículo 103  
15 del RLGCP. No queda dudas que la Administración queda sujeta a los principios de eficacia  
16 y eficiencia en el cual se indica que en todas las etapas del procedimiento de compra  
17 prevalecerá el contenido sobre la forma y se favorecerá la conservación de los actos. En  
18 este caso, es claro que en la oferta del adjudicatario, se incluyen los costos de uniformes  
19 dentro de un apartado del precio ofertado, no existiendo ningún faltante económico para  
20 cumplir con el contrato; solo quedando bajo responsabilidad del contratista, la presentación  
21 del presupuesto detallado bajo las consideraciones reglamentarias citadas. De esta forma,  
22 y sin que sea jurídicamente exigible, se brinda una motivación ampliada al acto  
23 administrativo que en este acto se emite para el rechazo de plano el recurso de revocatoria  
24 contra el acto final de la licitación menor No. 2023LE-000007-0016400001, promovida por  
25 el BANHVI para la " Contratación de servicios de aseo y limpieza del edificio BANHVI por  
26 un periodo de cuatro años ".

27  
28 **POR TANTO**, de conformidad con los artículos 99 de la Ley General de Contratación  
29 Pública y 266 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública se resuelve:

30  
31 **1)** Rechazar de plano el recurso de revocatoria presentado por la empresa **SERVICIO DE**  
32 **LIMPIEZA A SU MEDIDA SELIME SOCIEDAD ANONIMA** en contra del acto de  
33 adjudicación dentro de la licitación menor 2023LE-000007-0016400001, promovida por el



1 BANHVI para la " Contratación de servicios de aseo y limpieza del edificio BANHVI por un  
2 periodo de cuatro años".

3

4 **2) Se confirma el acto de adjudicación a favor de la adjudicataria **COMPAÑIA DE****  
5 **SERVICIOS MULTIPLES MASIZA SOCIEDAD ANONIMA**

6

7 **3) Se agota la vía administrativa.**

8

9 **NOTIFÍQUESE.**

10 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

11 \*\*\*\*\*

12

13 **ACUERDO N°3:**

14 **Considerando:**

15 **Primero:** Que Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual)  
16 ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema  
17 Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de terreno, el desarrollo de las obras de  
18 infraestructura y la construcción de viviendas, en el proyecto habitacional Santa María,  
19 ubicado en el distrito Pocosal del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando  
20 solución habitacional a 40 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

21

22 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0404-2023, BANHVI-DT-IN-  
23 0406-2023, BANHVI-DT-IN-0407-2023, BANHVI-DT-ME-0261-2023, BANHVI-DT-OF-  
24 0021-2024, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente  
25 dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual, y con base en la documentación  
26 presentada por esa entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye  
27 que los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas  
28 y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, estableciendo  
29 algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la vigencia de los permisos de  
30 construcción, la verificación de que los planos de vivienda correspondan al sistema  
31 constructivo con las áreas y distribuciones avaladas, el acatamiento de las especificaciones  
32 técnicas y presupuesto, el cumplimiento de la normativa vigente del BANHVI y nacional, la  
33 identificación de los lotes una vez construidas las obras, y la instrucción a las familias sobre  
34 el uso adecuado y el mantenimiento de las viviendas.

1

2 **Tercero:** Que mediante los oficios BANHVI-DF-OF-0146-2024 y BANHVI-DF-OF-0171-  
3 2024, del 16 y 23 de febrero de 2024 respectivamente –los cuales son avalados por la  
4 Gerencia General con las notas BANHVI-GG-OF-0147-2024 y BANHVI-GG-OF-0183-2024,  
5 del 16 y 23 de febrero del año en curso, respectivamente– la Dirección FOSUVI se refiere  
6 a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Grupo Mutual, así como al  
7 detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las  
8 condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad  
9 autorizada.

10

11 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a  
12 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación  
13 de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe de la Dirección  
14 FOSUVI, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la  
15 razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y  
16 trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

17

18 **Por tanto, se acuerda:**

19 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
20 Vivienda, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de  
21 infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Santa María,  
22 ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando  
23 solución habitacional a 40 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo  
24 anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad  
25 autorizada, y la Constructora del Sol HS S.A., cédula jurídica 3-101-536348, como  
26 desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢1.159.676.769,94** (mil ciento cincuenta  
27 y nueve millones seiscientos setenta y seis mil setecientos sesenta y nueve colones con  
28 94/100), según el siguiente detalle:

29 a) Compra de terreno en verde: ¢186.256.850,00.

30 b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, con IVA incluido:  
31 ¢447.070.065,35.

32 c) Construcción de soluciones habitacionales, con IVA incluido: ¢505.930.794,95.

33 d) Fiscalización de las obras de infraestructura, con IVA incluido: ¢3.571.154,78.

34 e) Fiscalización de las obras de viviendas, con IVA incluido: ¢3.986.179,21.

- 1 f) Kilometraje de fiscalización, por un monto total y liquidable de ¢2.921.040,00.
- 2 g) Gastos de formalización de la totalidad de las soluciones habitacionales, con IVA incluido:
- 3 ¢9.940.685,65.
- 4
- 5 2. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de
- 6 potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono
- 7 Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen
- 8 que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:
- 9

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (¢)	Monto de infraestructura (¢)	Fiscalización urbanización (IVA Incluido) (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Adriana Azofeifa Sanchez	2-0691-0163	4.951.469,75	11.884.952,99	94.935,92	13.962.617,76	110.029,32	77.653,20	310.031,08	31.391.690,04	34.447,90
Fernando Ruiz Moreno	1-1433-0597	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Rosalina Cadena Funes	2-0592-0766	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Mary Paola Campos Davila	2-0819-0363	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Johnny Vinicio Zuñiga Arias	2-0504-0559	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Juan Carlos Matamoros Gonzalez	155817-364807	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Maria Taleno Ruiz	155803-020125	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	13.962.617,76	110.029,32	62.388,00	294.964,90	28.032.961,33	32.773,88
Rigoberto Sevilla	155827-285810	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	12.238.819,17	96.420,16	62.388,00	218.566,27	26.219.154,94	93.671,26
Alejandra Mora Castro	2-0789-0684	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	12.238.819,17	96.420,16	62.388,00	281.013,77	26.281.602,44	31.223,75
Elda Del Socorro Lira Urbina	155813-121029	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	12.238.819,17	96.420,16	62.388,00	156.118,76	26.156.707,44	156.118,76
Kattia Mena Chamorro	2-0571-0329	4.007.032,46	9.618.031,56	76.827,96	12.238.819,17	96.420,16	62.841,73	281.461,59	26.381.434,62	31.273,51
Maylin Aburto Carballo	15805-547031	4.920.006,59	11.809.432,35	94.332,67	12.238.819,17	96.420,16	77.159,77	229.905,63	29.466.076,34	98.530,98
David Alexander Mendez Castro	2-0507-0740	4.559.988,47	10.945.285,20	87.429,94	12.238.819,17	96.420,16	71.513,66	161.122,47	28.160.579,06	161.122,47
Alexandra Mercado Cordero	155824-844836	5.422.513,06	13.015.592,53	103.967,36	12.238.819,17	96.420,16	85.040,51	0,00	30.962.352,79	337.078,82
Luis Diego Soto Mendoza	2-0650-0105	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	225.096,90	28.089.142,31	96.470,10
Alba Iris Oliva	155824-437915	4.890.532,48	11.738.686,00	93.767,55	12.238.819,17	96.420,16	76.697,53	163.964,86	29.298.887,75	163.964,86
Leonor Rios Mendoza	155815-172829	4.521.292,40	10.852.403,48	86.688,01	12.238.819,17	96.420,16	70.906,79	225.105,61	28.091.635,62	96.473,83
Maria De Los Angeles Chaves Castillo	2-0662-0900	4.523.462,27	10.857.611,80	86.729,61	12.238.819,17	96.420,16	70.940,82	225.131,73	28.099.115,57	96.485,03
Irene Artavia Alvarado	2-0537-0058	4.582.229,67	10.998.670,48	87.856,37	12.238.819,17	96.420,16	71.862,46	161.313,73	28.237.172,04	161.313,73
Sofia Gabriela Ortiz Perez	155823-288702	5.546.557,47	13.313.334,85	106.345,70	12.238.819,17	96.420,16	86.985,88	305.290,95	31.693.754,18	33.921,22
Ana Maria Aguilar Quiros	2-0717-0864	4.891.617,42	11.741.290,16	93.788,35	12.238.819,17	96.420,16	76.714,55	295.153,53	29.433.803,34	32.794,84
Nerys Feliciano Hernandez Ruiz	155808-607811	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	289.410,30	28.153.455,71	32.156,70
Fernando Villalobos Duran	6-0396-0393	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	160.783,50	28.024.828,90	160.783,50
Aura Lylha Lopez Cordero	155817-440911	5.861.731,55	14.069.843,38	112.388,62	12.238.819,17	96.420,16	91.928,71	310.169,33	32.781.300,92	34.463,26
Noel Antonio Osorio Valdez	2-0659-0121	4.521.111,58	10.851.969,46	86.684,54	12.238.819,17	96.420,16	70.903,96	225.103,43	28.091.012,29	96.472,90
Luz Amanda Palacios Lopez	155809-966101	4.907.168,18	11.778.616,45	94.086,51	12.238.819,17	96.420,16	76.958,43	295.394,23	29.487.463,13	32.821,58

Chalina Sandoval Martinez	2-0742-0517	4.891.617,42	11.741.290,16	93.788,35	12.238.819,17	96.420,16	76.714,55	295.153,53	29.433.803,34	32.794,84
Maria Fabiola Soto Barboza	2-0677-0896	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	289.410,30	28.153.455,71	32.156,70
Juan Lopez Soza	155801-046205	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	225.096,90	28.089.142,31	96.470,10
Oscar Vargas Serrano	2-0669-0825	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	16.550.257,32	130.528,73	70.895,45	324.303,85	32.533.895,97	36.033,76
Lorenzo Balladares Obando	155823-107707	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	289.410,30	28.153.455,71	32.156,70
Guiselle Aguilar Quiros	2-0787-0318	4.738.822,18	11.374.537,60	90.858,77	12.238.819,17	96.420,16	74.318,28	292.788,51	28.906.564,67	32.532,06
Rosa Tatiana Gomez Guevara	2-0724-0322	4.749.490,73	11.400.145,17	91.063,32	12.238.819,17	96.420,16	74.485,60	227.852,83	28.878.276,97	97.651,21
Pablo Antonio Pichardo Borge	155814-258300	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	225.096,90	28.089.142,31	96.470,10
Jairo Dionisio Carrillo Salazar	2-0558-0726	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	160.783,50	28.024.828,90	160.783,50
Juan Elisandro Mena Duran	2-0308-0623	5.247.657,44	12.595.888,72	100.614,81	12.238.819,17	96.420,16	82.298,27	233.850,13	30.595.548,70	100.221,49
Julio Jose Taisigue Ramirez	155810-126529	5.448.732,36	13.078.526,40	104.470,07	12.238.819,17	96.420,16	85.451,70	236.270,82	31.288.690,69	101.258,92
Ana Yaritza Carballo Perez	2-0747-0545	4.834.115,78	11.603.269,67	92.685,86	12.238.819,17	96.420,16	75.812,76	294.263,50	29.235.386,89	32.695,94
Pastora Blanco Martinez	155817-507201	4.523.281,45	10.857.177,78	86.726,14	12.238.819,17	96.420,16	70.937,99	289.452,29	28.162.814,97	32.161,37
Evelyn Serrano Vargas	2-0615-0403	4.516.048,54	10.839.816,71	86.587,46	12.238.819,17	96.420,16	70.824,55	225.042,48	28.073.559,08	96.446,78

1

2 **3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:**3 **3.1 Entidad autorizada:** Grupo Mutual Alajuela – La vivienda de Ahorro y Préstamo.4 **3.2 Constructor:** Constructora del Sol HS S.A., cédula jurídica 3-101-536348, bajo el  
5 modelo de contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar  
6 entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero  
7 Nacional para la Vivienda.8 **3.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y  
9 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de  
10 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este  
11 Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.12 **3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el  
13 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada  
14 deberá aportar una garantía del 6% del monto total de los recursos aplicados al proyecto,  
15 sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo  
16 Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, como deudor, reconocerá y pagará  
17 intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más  
18 un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del  
19 Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el  
20 total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la  
21 garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI  
22 también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la

1 emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley  
2 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3 **3.5 Garantías del constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad  
4 autorizada, para responder por el giro de los recursos para la construcción de las obras de  
5 infraestructura y el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose  
6 también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del  
7 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-  
8 2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del  
9 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser  
10 menor al saldo al descubierto de los recursos girados, definido como la diferencia entre el  
11 monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último,  
12 debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

13 Adicionalmente, la entidad autorizada otorgará una garantía fiduciaria (pagaré) a favor del  
14 BANHVI por cada tracto de desembolso que reciba en lo sucesivo (totalidad del monto que  
15 le gire EL BANHVI) de conformidad con el plan de desembolsos previamente aprobado por  
16 esta institución, teniendo la obligación la entidad autorizada de mantener siempre  
17 garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

18 **3.6 Plazo:** El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de treinta y  
19 cuatro meses en total, compuesto de: a) dos meses para la firma del contrato; b) un mes  
20 para la constitución del fideicomiso; c) una semana para las pólizas y permisos de  
21 construcción; d) doce meses para la ejecución de las obras; e) seis meses para la entrega  
22 de obras y segregaciones; f) cuatro meses para la formalización; g) tres meses para la  
23 devolución de garantía; h) tres meses para el cierre técnico y financiero de la entidad; i) dos  
24 meses para el cierre técnico y financiero del BANHVI.

25 El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de doce meses para la  
26 construcción de las obras. La vigilancia de las obras ejecutadas deberá realizarse  
27 proporcionalmente a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se  
28 formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

29 Estos plazos cuentan a partir de la orden de inicio otorgada por la entidad autorizada, la  
30 cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la entidad y el  
31 desarrollador.

32 **3.7 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos  
33 con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras, la total formalización de

1 las 40 operaciones en escritura pública, por el monto individual que se indica en el apartado  
2 2 del presente acuerdo, y la presentación del cierre técnico y financiero.

3  
4 **4.** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo  
5 estrictamente los términos del presente acuerdo, sin poder modificar tales condiciones y  
6 alcances.

7  
8 **5.** La formalización de los casos a favor de cada beneficiario, se hará al final del  
9 procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos usuales de  
10 formalización.

11  
12 **6.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por  
13 los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que  
14 deben aportar por concepto de gastos de formalización, según el detalle indicado en el  
15 punto 2 anterior.

16  
17 **7.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, analizar a cada núcleo familiar, según lo  
18 indicado en los acuerdos N° 6 de la sesión 40-2011, del 30 de mayo de 2011, y N° 1 de la  
19 sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de BANHVI,  
20 respecto a la “Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono  
21 Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional  
22 para la Vivienda”, publicada en el diario oficial La Gaceta.

23  
24 **8.** Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su  
25 capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto  
26 del crédito, el cual se deducirá del monto de Bono asignado a cada núcleo familiar. Al  
27 respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada  
28 familia en el expediente individual.

29  
30 **9.** El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada,  
31 la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas  
32 realizadas por el fiscal de inversión.

33

1 **10.** Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificarse que se  
2 encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la Municipalidad  
3 local; además de cumplir debidamente con el procedimiento establecido para el  
4 desembolso, por parte de la Entidad Autorizada al Constructor/Desarrollador.

5  
6 **11.** Tanto la entidad autorizada como la empresa constructora deberán instruir a las familias  
7 sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema  
8 eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales y negras).

9  
10 **12.** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada cumplir con lo establecido en el acuerdo  
11 de la Junta Directiva del BANHVI, N° 11 de la sesión 100-2019 del 16 de diciembre de 2019,  
12 específicamente lo indicado en el Por Tanto N° 1, en el cual se indica:

13  
14 *"Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-001-2017, las entidades*  
15 *autorizadas deberán enviar al BANHVI a revisión, los expedientes debidamente calificados*  
16 *con la información socioeconómica completa (incluyendo estudio de trabajado social}, en*  
17 *el momento que el proyecto cuente con un avance aproximado a un 70%, ya sea a nivel*  
18 *global o de cada una sus fases constructivas. Esto, con el fin de verificar las familias que*  
19 *cumplen en definitiva para la formalización posterior en cada proyecto.*

20 *En este punto, los expedientes omitirán únicamente estudio de registro y plano de catastro*  
21 *individualizado, pues dichos documentos deberán ser incluidos en cada expediente*  
22 *posteriormente por la entidad autorizada.*

23 *Previo a la emisión de los casos, la entidad autorizada deberá corregir en el Sistema de*  
24 *Vivienda, el número de plano catastro, y asignar el que corresponde a cada propiedad*  
25 *por familia. El BANHVI no volverá a verificar el cumplimiento de los requisitos de cada*  
26 *familia sí ya dio por aprobado el expediente en la revisión socioeconómica. Será*  
27 *responsabilidad de la entidad autorizada, asegurarse que previo a la formalización de cada*  
28 *caso, la familia continúe cumpliendo con los requisitos para la formalización de un bono de*  
29 *artículo 59."*

30  
31 **13.** El BANHVI no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión de  
32 diseño incluido en los planos y presupuestos, y será responsabilidad del desarrollador, con  
33 cargo a su patrimonio, la ejecución de las obras necesarias para llevar a mejor término la  
34 ejecución del proyecto.

1

2 **14.** La entidad autorizada deberá remitir al BANHVI copia del contrato Entidad Autorizada -  
3 Constructor, el cual deberá tener el Visto Bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y la  
4 Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

5

6 **15.** Deberán acatarse todas las recomendaciones contenidas en el informe BANHVI-DT-IN-  
7 0406-2023 del Departamento Técnico del BANHVI, de fecha 13 de diciembre de 2023.

8

9 **16.** Deberá atenderse lo recomendado por la entidad autorizada en el informe legal  
10 realizado en mayo de 2023 por el Lic. Oscar Espinoza Sing.

11 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

12 \*\*\*\*\*

13

14 **ACUERDO N°4:**

15 **Considerando:**

16 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0198-2024, del 23 de febrero de 2024,  
17 la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-0173-2024 de la Dirección  
18 FOSUVI, que contiene un resumen del resultado del estudio efectuado a las solicitudes de  
19 la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica  
20 – Canadá, para financiar –al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero  
21 Nacional para la Vivienda– dos operaciones de segundo Bono Familiar de Vivienda.

22

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

29

30 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
31 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en  
32 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados segundos bonos de  
33 vivienda, en los mismos términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-0173-  
34 2024.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7

**Por tanto, se acuerda:**

1) Autorizar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión una operación individual de segundo Bono Familiar de Vivienda, de conformidad con las condiciones que se consignan en el informe BANHVI-DF-OF-0173-2024 de la Dirección FOSUVI, según el siguiente detalle:

Entidad Autorizada: <b>Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Montero Acuña María Arcelia	3-0327-0538	3-142381	Jiménez	RAMT	No aplica	6.537.375,00	100.000,00	200.000,00	6.637.375,00
Entidad Autorizada: <b>Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Cubillo Guevara María Bernarda	5-0145-1319	5-150633	Nicoya	CLP	No aplica	8.480.000,00	245.439,47	245.439,47	8.480.000,00
(*) RAMT: Reparación, ampliación, mejoras y terminación de vivienda					CLP: Construcción de vivienda en lote propio				

8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26

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

3) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse por parte de la familia beneficiaria.

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

5) En el caso de la familia que encabeza la señora Montero Acuña María Arcelia, tramitado por MUCAP, la aprobación del bono de vivienda queda sujeta al ingreso de los recursos del FODESAF.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

1 **ACUERDO N°5:**2 **Considerando:**

3 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0198-2024, del 23 de febrero de 2024,  
 4 la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-0173-2024 de la Dirección  
 5 FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes  
 6 de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro  
 7 y Préstamo, Coopealianza, R.L., Banco de Costa Rica, Asedemasa, Coopesparta R.L.,  
 8 Coopeande No.1 R.L., Cooquite R.L. y Coopenae R.L., para financiar treinta operaciones  
 9 individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo  
 10 del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

11

12 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI presenta la valoración  
 13 socioeconómica de cada solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos,  
 14 concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la  
 15 disponibilidad de recursos para cada subsidio, recomienda autorizar la emisión de los  
 16 respectivos bonos familiares de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido  
 17 estudio.

18

19 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
 20 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en  
 21 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en  
 22 los términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-0173-2024.

23

24 **Por tanto, se acuerda:**

25 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
 26 Vivienda, la emisión de treinta y una operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda,  
 27 por situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente detalle:

28

Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Dávila López Jossette Tatiana	6-0419-0405	6-252297	Puntarenas	CLC	4.683.000,00	14.650.000,00	61.243,76	612.437,57	19.884.193,81
Zúñiga Montes Rebeca	6-0471-0680	6-238227	Golfito	CLC	4.500.000,00	11.340.000,00	262.129,66	524.259,31	16.102.129,66
Pozo Canales Marvin Antonio	155821-485534	4-275423	Sarapiquí	CLC	4.500.000,00	14.000.000,00	167.454,00	558.180,00	18.890.726,00

Monge Rodríguez Eduardo	1-0397-0718	7-154610	Pococi	CLC	7.000.000,00	12.720.000,00	286.604,32	573.208,64	20.006.604,32
Pérez Tinoco Urania del Carmen	8-0111-0175	1-706546	Desamparados	CLC	9.150.000,00	9.870.000,00	65.439,90	654.398,98	19.608.959,08
Gómez Gómez Luz Marina	5-0231-0027	6-231961	Golfito	CLC	4.200.000,00	12.720.000,00	56.925,36	569.253,62	17.432.328,26
Quirós Meza Jessica María	7-0198-0915	7-177404	Matina	CLC	5.000.000,00	12.878.368,12	60.469,44	604.694,39	18.422.593,07
<b>Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Cruz Reyes Esmerita Carolina	155812-864409	2-588064	Upala	CLC	4.500.000,00	10.919.000,00	157.827,38	526.091,25	15.787.263,88
Godínez Godoy Yorleni Gabriela	7-0190-0487	7-189740	Pococi	CLC	7.800.000,00	10.920.000,00	60.000,00	600.000,00	19.260.000,00
Ortiz Morales Sonia	6-0490-0989	6-242107	Corredores	CLC	5.100.000,00	16.038.000,00	64.072,26	640.722,57	21.714.650,31
Sánchez Herrera Sharon Yulliana	2-0782-0105	7-192430	Guácimo	CLC	5.500.000,00	13.750.000,00	298.329,07	596.658,13	19.548.329,07
Solano Villega Katherine Yahoska	155824-286203	2-599523	San Carlos	CLC	6.112.000,00	12.300.000,00	285.158,53	570.317,05	18.697.158,53
<b>Entidad Autorizada: Coopealianza R.L.</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Sánchez Rojas María Virginia de los Ángeles	5-0141-0293	6-0	Coto Brus	CLP	No aplica	13.365.000,02	112.970,62	376.568,74	13.628.598,14
Prado Umaña Keilyn María	1-1735-0961	1-712701	Pérez Zeledón	CLC	7.215.000,00	11.340.000,00	159.373,54	531.245,12	18.926.871,58
Rodríguez Chaves María Guadalupe	6-0433-0241	5-241037	Abangares	CLC	5.808.000,00	11.340.000,00	50.540,91	505.409,08	17.602.868,17
<b>Entidad Autorizada: Coopesparta, R.L.</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Céspedes Vindas Marvin de los Ángeles	6-0405-0964	6-250286	Puntarenas	CLC	6.150.000,00	11.340.000,00	42.429,78	424.297,79	17.871.868,01
Rocha Rocha Saturnina	8-0133-0822	6-36059	Puntarenas	CLP	No aplica	13.500.000,00	121.724,79	405.749,31	13.784.024,52
<b>Entidad Autorizada: COOPEANDE No.1 R.L.</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Montenegro Acuña Hellen Vanessa	3-0372-0177	3-25131	Alvarado	CLC	10.000.000,00	11.322.599,98	100.000,00	780.716,93	22.003.316,91
López Téllez William Henry	155811-023627	2-579488	Upala	CLC	5.000.000,00	11.337.126,74	180.021,00	600.070,01	16.757.175,75
<b>Entidad Autorizada: Coocique, R.L.</b>									

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Díaz Sánchez Melisandro	5-0369-0179	5-246324	Hojancha	CLC	8.100.000,00	13.500.000,00	62.399,28	623.992,81	22.161.593,53
Fajardo Molina Carmen Lidia	5-0329-0493	5-246320	Hojancha	CLC	8.100.000,00	11.340.000,00	171.005,13	570.017,09	19.839.011,96
López Fajardo Julio César	5-0408-0198	5-246323	Hojancha	CLC	8.100.000,00	11.340.000,00	170.965,20	569.884,01	19.838.918,81
González Pomares Flor Karina	2-0726-0261	2-580908	Guatuso	CLC	4.725.000,00	11.340.000,00	50.560,10	505.601,00	16.520.040,90
<b>Entidad Autorizada: Coopenae, R.L.</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Sirías Víctor Alfredo Antonio	2-0672-0711	2-598929	San Carlos	CLC	6.000.000,00	13.250.000,00	49.486,38	494.863,75	19.695.377,38
Arley Navarro Natalia Lucia	3-0439-0868	3-234898	Jiménez	CLC	5.784.600,00	12.720.000,00	48.292,95	482.929,48	18.939.236,53
Elizondo Morales Jenny	1-1253-0624	1-711241	Pérez Zeledón	CLC	4.500.000,00	11.037.444,28	43.399,32	433.993,24	15.928.038,20
Gutiérrez Granados Arnoldo	1-0351-0302	6-240365	Buenos Aires	CLP	No aplica	12.490.000,00	118.235,33	394.117,75	12.765.882,43
<b>Entidad Autorizada: Banco de Costa Rica</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
García Gutiérrez Ronald de los Ángeles	1-0816-0424	5-242978	Abangares	CLC	9.000.000,00	13.600.154,86	59.630,11	198.767,03	22.739.291,78
Jiménez Chaves Acsay Estiben	1-1621-0452	6-224215	Parrita	CLC	7.050.000,00	11.340.000,00	82.867,05	165.734,10	18.472.867,05
<b>Entidad Autorizada: Asedemasa</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Núñez Fonseca Sonia de los Ángeles	6-0302-0605	6-225635	Coto Brus	CLC	5.747.500,00	12.175.792,10	165.047,78	550.159,28	18.308.403,60
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción en lote propio				

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

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

3) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la familia beneficiaria, excepto en los casos indicados en el punto 4 siguiente.

1 **4)** En los casos de Rocha Rocha Saturnina, tramitado por Coopesparta R.L., y Gutiérrez  
2 Granados Arnoldo, tramitado por Coopenae R.L., los gastos de formalización de inscripción  
3 registral, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse por parte de la familia.

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

8  
9 **6)** En el caso de la familia que encabeza la señora Núñez Fonseca Sonia de los Angeles,  
10 tramitado por Asedemasa, la aprobación del citado bono de vivienda quedará sujeto al  
11 ingreso de los recursos del FODESAF.

12  
13 **7)** En el caso de la familia que encabeza el señor Jiménez Chaves Acsay Estiben, tramitado  
14 por el Banco de Costa Rica, la aprobación del citado bono de vivienda quedará sujeto al  
15 ingreso de los recursos FODESAF.

16 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

17 \*\*\*\*\*

18  
19 **ACUERDO N°6:**

20 **Considerando:**

21 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-  
22 Canadá) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del  
23 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de seis soluciones de vivienda en  
24 el proyecto Vistas del Golfo – etapa 2, ubicado en el distrito Chomes del cantón y provincia  
25 de Puntarenas, dando solución habitacional a seis familias que habitan en condición de  
26 extrema necesidad.

27  
28 **Segundo:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0170-2024, del 23 de febrero de 2024 –  
29 el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0180-2024, de esa  
30 misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud  
31 presentada por la Fundación CR-Canadá, así como al detalle de las obras ejecutadas, la  
32 lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda  
33 acoger la solicitud de la entidad autorizada, según lo dictaminado por el Departamento  
34 Técnico.

1  
2 **Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han  
3 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la  
4 Administración, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe  
5 BANHVI-DF-OF-0170-2024, valorando –según lo ha documentado la Administración– que  
6 se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad  
7 todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la  
8 Vivienda.

9  
10 **Por tanto, se acuerda:**

11 Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la  
12 Vivienda, el financiamiento requerido para la compra de seis soluciones de vivienda en el  
13 proyecto Vistas del Golfo – etapa 2, ubicado en el distrito Chomes del cantón y provincia de  
14 Puntarenas, dando solución habitacional a seis familias que habitan en condición de extrema  
15 necesidad. Lo anterior, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá  
16 como entidad autorizada, por un monto total de **₡124.600.230,31** (ciento veinticuatro  
17 millones seiscientos mil doscientos treinta colones con 31/100), según el siguiente detalle de  
18 beneficiarios y montos:

19

Jefatura de familia	Cédula	Monto de vivienda (₡)	Gastos de Formalización (₡)	GF a financiar por BANHVI (₡)	Monto del Bono (₡)	Aporte familiar (₡)
Obando Rodriguez Kattia	603740210	20.982.840,00	438.986,98	395.088,28	21.377.928,28	43.898,70
Orellana Mendez Luz Marina	701090987	19.491.840,00	417.776,81	292.443,77	19.784.283,77	125.333,04
Pérez Villegas Ginette Maria	603090547	20.771.040,00	435.974,03	392.376,63	21.163.416,63	43.597,40
Avila Valle Joel David	113070162	19.953.480,00	425.372,57	297.760,80	20.251.240,80	127.611,77
Rojas Mendoza Kimberly	604100573	19.918.136,30	417.896,30	376.106,67	20.294.242,97	41.789,63
Medrano Rojas Eduard	603840133	21.421.826,98	438.986,98	307.290,89	21.729.117,87	131.696,09

20  
21 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

22 \*\*\*\*\*

23  
24 **ACUERDO N°7:**

25 **Considerando:**

26 **Primero:** Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 83-2021, del 16 de noviembre de  
27 2011, la Junta Directiva de este Banco otorgó al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de  
28 Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59

1 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para el desarrollo del proyecto  
2 habitacional Vistas de Guadalupe, ubicado en el distrito Purral del cantón de Goicoechea,  
3 provincia de San José.

4  
5 **Segundo:** Que Grupo Mutual ha solicitado la autorización de este Banco, para sustituir  
6 cinco núcleos familiares del citado proyecto de vivienda, debido a la renuncia al proyecto o  
7 al incumplimiento de requisitos por parte de los beneficiarios originales.

8  
9 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0167-2024, del 22 de febrero de 2024 –el  
10 cual es avalado por la Gerencia General, con la nota BANHVI-GG-OF-0197-2024, del 23  
11 de febrero del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis  
12 realizado a la solicitud de la entidad autorizada, y en éste recomienda aprobar los cambios  
13 requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para  
14 recibir el Bono Familiar de Vivienda.

15  
16 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la  
17 Administración, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el citado  
18 informe BANHVI-DF-OF-0167-2024, pero posponiendo por ahora la inclusión del señor  
19 José Antonio Campos Chavarría como beneficiario de dicho proyecto de vivienda, con el fin  
20 de que las Administración verifique el ingreso familiar.

21  
22 **Por tanto, se acuerda:**

23 **1)** Autorizar la exclusión de los siguientes cuatro beneficiarios del proyecto Vistas de  
24 Guadalupe:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Yesenia María Méndez Hernández	1-1131-0025	Alba Cecilia Espinoza Blanco	1-0409-1044
Johanna Andrea Gamboa Rojas	1-1240-0126	Natalia de Jesús Díaz Arguedas	1-1249-0298

25  
26  
27 **2)** Autorizar la inclusión de los siguientes cuatro beneficiarios del proyecto Vistas de  
28 Guadalupe:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Blanca Azucena Sequeira de Hernández	155822155114	Marvin Mairena Sánchez	8-0143-0941
Gema Suyen Hernández Sequeira	155822155719	Michael Jiménez Mesén	1-1277-0554

29  
30

---

1 **3)** Avalar para dicho proyecto de vivienda, un financiamiento adicional de hasta por un  
2 monto de ¢455.796,11 a efectos de cubrir la diferencia del monto de bono correspondiente.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 \*\*\*\*\*

5

6