

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 45-2024**

5 **DEL 10 DE JUNIO DE 2024**

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

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

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

23 \*\*\*\*\*

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

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

- 28 1º. Aprobación de orden del día.  
29 2º. Lectura y aprobación de las actas N° 40-2024 del 23/05/2024 y N° 41-2024 del  
30 27/05/2024.  
31 3º. Tema confidencial de la Junta Directiva.  
32 4º. Presentación sobre la certificación del BANHVI como Entidad Libre de Efectivo del  
33 Programa L del Banco Central de Costa Rica.

- 1 5°. Solicitud de aprobación de diecinueve bonos extraordinarios individuales. (Oficio  
2 BANHVI-GG-OF-0609-2024)
- 3 6°. Solicitud de financiamiento adicional, reasignación de saldos y ampliación al plazo del  
4 contrato de administración de recursos del proyecto de Bono Colectivo Guararí.  
5 (Oficio BANHVI-GG-OF-0608-2024)
- 6 7°. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Juan Rafael Mora. (Oficio BANHVI-  
7 GG-OF-0606-2024)
- 8 8°. Solicitud para anular una operación de bono, tramitada por el Instituto Nacional de  
9 Vivienda y Urbanismo. (Oficio BANHVI-GG-OF-0605-2024)
- 10 9°. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del  
11 proyecto Parque Los Malinches. (Oficio BANHVI-GG-OF-0607-2024)
- 12 10°. Solicitud de cambio de empresa constructora para la construcción de viviendas de  
13 veinte familias en el proyecto Ámbar II. (Oficio BANHVI-GG-OF-0610-2024)
- 14 11°. Presentación sobre el trámite de la solicitud para el pago de obras extras en el  
15 proyecto Caña Real.
- 16 12°. Presentación sobre visita realizada al Proyecto 28 Millas.
- 17 13°. Presentación sobre gestiones en torno a la situación de COOPESERVIDORES, R.L.
- 18 14°. Continuación de tema confidencial de la Junta Directiva.

19 \*\*\*\*\*

21 **1° Aprobación de orden del día**

23 **Director Carazo Campos:** Buenas tardes a todos.

24 Vamos a dejar en actas también que estamos sin video porque se fue el Internet hace unos  
25 20 minutos, por lo cual para que quede en actas, don David, y si llegara a restablecerse el  
26 Internet, podríamos volver a colocar el tema del video.

27 El tema de la aprobación del orden del día, si alguno tiene algo que cambiar, pero creo que  
28 hay que cambiar el punto privado, ¿verdad don David, porque está de 9, sería pasarlo  
29 entonces al punto 3.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, Marcos. Mi idea de ese punto privado era que  
31 estuviera Marlon y Dagoberto.

32 **Director Carazo Campos:** No, porque los abogados vienen de cuatro y media a cinco y  
33 media nada más. Entonces esa es la hora.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, no. Lo que te quiero decir es que ahí están.

1 **Director Carazo Campos:** Ah, ya están.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** El primer grupo son ellos y después ...

3 **Director Carazo Campos:** Okey, entonces ¿si alguno tiene algo más? Si no para que lo  
4 aprobemos.

5 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

6 **Director Carazo Campos:** Aprobado

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.

9 \*\*\*\*\*

10

11 **2° Lectura y aprobación de las actas N° 40-2024 del 23/05/2024 y N° 41-2024 del**  
12 **27/05/2024**

13

14 **Director Carazo Campos:** Vamos con la lectura y aprobación de las actas 40 y 41. Si  
15 alguno tiene alguna observación o algo. Sino para aprobarlas.

16 **Director Alvarado Herrera:** Aprobadas.

17 **Director Carazo Campos:** Aprobadas.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo creo que una de esas fue en la que yo me fui  
19 temprano, ¿o no? Y en esa Marco no estuvo.

20 **Director Carazo Campos:** Yo en la 40 y 41 sí estuve. En la que yo no estuve fue en la  
21 42.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, aprobadas entonces.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobadas.

24 **Director Carazo Campos:** Entonces, don David, apagamos la grabación y hacemos pasar  
25 a los señores.

26 \*\*\*\*\*

27

28 **3° Tema confidencial de la Junta Directiva**

29 [Al amparo del artículo 25 de la Ley 7052 y del artículo 25 del Reglamento para el  
30 Funcionamiento de la Junta Directiva del BANHVI, la Junta Directiva procede a conocer un  
31 tema declarado confidencial y se suspende la grabación de la sesión]

32 \*\*\*\*\*

33

1 **4° Presentación sobre la certificación del BANHVI como Entidad Libre de Efectivo del**  
2 **Programa L del Banco Central de Costa Rica**

3  
4 [Se incorpora a la sesión la licenciada Ana Julia Fernández Chavarría, jefa de la Unidad de  
5 Tesorería]

6 **Director Presidente:** Voy a presentarme yo. Me presento, Marlon Navarro.

7 Mariana no está todavía.

8 Compañeros, continuamos con el Punto 3: Presentación sobre certificación del BANHVI  
9 como entidad libre de efectivo del Programa L del Banco Central de Costa Rica.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Es el punto 4.

11 **Sr. Bolaños Sandoval:** Buenas tardes, don Marlon. Quisimos traer este punto, informativo  
12 es [ininteligible] ha obtenido este escalafón por ya tres años y creímos conveniente  
13 [ininteligible] hacer todo el trámite correspondiente [ininteligible], atender el Banco Central  
14 y todo lo demás.

15 **Director Presidente:** Ahí está Mariana. Mariana adelante.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Buenas tardes, dijo Mariana.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** No la oigo yo.

18 **Directora Grillo Espinoza:** Buenas tardes a todos, voy a presentarme: Mariana Grillo,  
19 presente, indicarles que estoy en gira de trabajo [ininteligible]

20 **Director Presidente:** Dagoberto.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Dagoberto Hidalgo, presente. Me incorporo a partir de este momento  
22 también.

23 **Sra. Fernández Chavarría:** Buenas tardes. Como lo indicaba don Guillermo, les voy a  
24 comentar aquí un temita de la certificación, del proceso que llevó el Banco para certificarse  
25 como Entidad Libre de Efectivo ante el Banco Central.

26 ¿Qué es el programa L del Banco Central? Es un programa que diseñó el Banco Central y  
27 que lo que busca es que se utilicen los servicios electrónicos con el fin de reducir el manejo  
28 del efectivo y los costos asociados a esto.

29 ¿Qué beneficios tiene? Reduce los costos operativos, los riesgos en la administración y  
30 trasiego del efectivo, da una mayor seguridad en las transacciones de pago, mejora los  
31 controles de los cobros y pagos que se realizan, un mejor servicio y alternativas de cobro y  
32 pago para los clientes y contribuye al sistema de desarrollo de pagos que viene  
33 promoviendo el Banco Central.

1 ¿Cuáles fueron las gestiones que se realizaron para este proceso de certificación? En  
2 marzo del 21 se hizo la solicitud al Banco Central, propiamente el interés del Banco para  
3 certificarse como una entidad libre de efectivo; en ese momento fue necesario conformar  
4 un equipo, hubo cinco personas, el subgerente financiero, una persona del área TI, el  
5 compañero de la Unidad de Comunicaciones, la directora administrativa y mi persona, para  
6 conformar ese grupo, porque este grupo tenía que hacer un diagnóstico inicial de la  
7 situación del Banco.

8 Entonces ese diagnóstico ¿en qué consistía? En identificar cuáles de los trámites, ya sea  
9 de ingreso o de salida de efectivo o de recursos, se hacían por medios electrónicos y cuáles  
10 no.

11 Con ese estudio que se hizo, bueno, básicamente ya nosotros habíamos implementado el  
12 uso de los medios electrónicos, de sistemas como transaccionales del Banco de Costa Rica,  
13 el Ministerio de Hacienda, básicamente lo que quedaba pendiente era la caja chica que se  
14 manejaba en efectivo.

15 Entonces se hizo un estudio, una definición, se definió una estrategia de reemplazo para ya  
16 dejar de usar el efectivo en todos los sentidos. Ya no usábamos cheques tampoco.  
17 Básicamente lo que teníamos era la caja chica con el efectivo.

18 Entonces, con ese diagnóstico inicial, se le presentó al Banco Central una matriz, que era  
19 lo que ellos solicitaban de conceptos y pagos.

20 Esa matriz era más o menos unos 50 conceptos de transacciones que se realizan aquí, de  
21 ingreso o de salida.

22 Y en esa matriz se identificaba en ese momento que la caja chica era la única transacción  
23 que todavía se hacía por efectivo.

24 Y lo que ellos decían es que se tiene que mantener al menos el 50% de las transacciones  
25 por rubro sin que se utilicen medios electrónicos.

26 Entonces en ese momento empezamos a trabajar en esa estrategia de reemplazo para  
27 obtener la certificación.

28 Eso lo fuimos haciendo de forma paralela, mientras estuvimos presentando los  
29 documentos, íbamos implementando nosotros esa estrategia.

30 En noviembre y diciembre del 21 ya finalmente logramos implementar la estrategia,  
31 pasarnos a caja chica sin el uso efectivo y utilizando cuentas bancarias completamente por  
32 medios electrónicos.

1 Es así que presentamos la matriz de pagos, una matriz de pagos con corte a diciembre,  
2 ellos las pedían trimestrales, octubre, noviembre y diciembre del 21, para que ya finalmente  
3 se obtuviera la certificación en febrero del año 22.  
4 Entonces ya en ese momento nos dieron la certificación como entidad libre de efectivo.  
5 El procedimiento que ellos establecen es que se tienen que hacer dos recertificaciones  
6 consecutivas para que ya nos otorguen de forma permanente el certificado como entidad  
7 libre de efectivo.  
8 Entonces en marzo del 23, abril del 23, hicimos la primera recertificación, se tuvo que hacer  
9 otra vez todo el proceso de confeccionar las matrices, identificar la cantidad de movimientos  
10 que se hacían, los tipos y conceptos.  
11 Y en abril del 23 nos dieron esta primera recertificación.  
12 Y ahora en este año, en marzo, empezamos a trabajar en la segunda recertificación que  
13 nos la otorgaron ahora a finales de mayo del 24.  
14 Ya a partir de este momento nosotros no tenemos que hacer ningún proceso adicional para  
15 certificarnos, sino que ya tenemos la condición permanente de actividad libre de efectivo.  
16 De hecho, me comentaron que ahora en mayo van a hacer una actividad para ya otorgarnos  
17 esa certificación permanente.  
18 Ellos nos van a estar convocando a una actividad que van a hacer en el Banco Central  
19 propiamente para otorgar esas certificaciones.  
20 Y bueno, acá este primero que está por acá fue el primero que nos dieron en el 22, donde  
21 nos dicen que es [ininteligible], de forma satisfactoria y nos da la condición de entidad libre  
22 de efectivo.  
23 Y este otro fue el que nos dieron recientemente, donde ya se dice que cumplimos con los  
24 controles y demás requisitos como entidad libre de efectivo.  
25 Básicamente esa es la presentación. Si tienen alguna duda o consulta.  
26 **Director Presidente:** Yo ninguna, pero felicitarlos por el proceso, porque 2021 y  
27 rectificación y viene y otra, pero se alcanzó. Y todos los procesos del Banco Central a veces  
28 son complejos.  
29 **Sra. Fernández Chavarría:** Viera que las auditorías que vienen a hacer son exhaustivas  
30 realmente, en la primera duramos como dos o tres días. El compañero en ese momento  
31 necesitaba con el auditor del Banco Central todo el día revisar movimientos, imprimir  
32 documentos, pero todo estaba en orden. Igual fue necesario hacer el mismo proceso para  
33 [ininteligible].

1 **Director Presidente:** Esa es la tendencia ahorita, en todas las entidades bancarias cero  
2 efectivo y que sea todo ...

3 **Sra. Fernández Chavarría:** [Inentendible] bancos, cooperativas, empresa privada,  
4 [inentendible]

5 **Director Presidente:** Es parte de un plan integral, que es la inclusión financiera. Que todo  
6 el mundo tenga su cuenta de registro y que ya te dejé de ...

7 O sea, los beneficios de tener una cuenta bancaria y tener la parte digitalizada para mucha  
8 gente que nunca ha tenido esa oportunidad, les ayuda a tener acceso a diferentes servicios  
9 y oportunidades financieras.

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y el ahorro que significa al país. El ahorro que le significa al país, ella  
11 no lo presentó aquí, pero ya lo hemos hablado en otras ocasiones, el Banco Central es muy  
12 claro en eso, el ahorro que le significa al país que no haya tránsito de moneda en el  
13 mercado, es una cantidad enorme que le cuesta al país estar haciendo pago con efectivo.  
14 Y ni que se diga de la parte del control interno también, que ayuda, no es lo mismo estar  
15 haciendo ciertos procesos como el de caja chica que lo realizábamos antes, a hacerlo ahora  
16 con esta modalidad, creo que esto alinea mucho con objetivos del Banco, con objetivos  
17 país, fortalece el control interno y nos pone en una posición donde definitivamente todas  
18 las entidades tenemos que estar.

19 Y bueno, lo empezamos en el 2021 y ya logramos estar en esta condición, lo cual es bueno.  
20 Esa recertificación también nos da una posición importante a nivel de la gestión y lo que ha  
21 estado impulsando el Banco Central, así que ese es un tema arreglado.

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

23 [Se retira de la sesión la señora Fernández Chavarría]

24 \*\*\*\*\*

25

## 26 **5° Solicitud de aprobación de diecinueve bonos extraordinarios individuales**

27

28 [Se incorporan a la sesión la licenciada Yoi Agüero Céspedes, jefa a.i. del Departamento  
29 de Análisis y Control; y la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento  
30 Técnico]

31 **Director Presidente:** Listo, pasamos con el Punto 5: Solicitud de aprobación de diecinueve  
32 bonos extraordinarios individuales.

33 **Sra. Agüero Céspedes:** Buenas tardes. A continuación, se hace la presentación de  
34 diecinueve (19) bonos extraordinarios.

1 -) Esos casos están integrados por 13 casos de Grupo Mutual Alajuela, por un monto  
2 de doscientos diecisiete mil seiscientos ochenta y tres cuatrocientos sesenta y ocho, punto  
3 noventa céntimos (217.683.468,90), de los cuales 9 casos corresponden a lote y  
4 construcción y 4 casos a construcción en lote propio; que a su vez se subdividen en 9 casos  
5 de extrema necesidad y 4 casos de adulto mayor PIA.

6 -) 1 caso de la Fundación Costa Rica – Canadá, por un monto de doce millones  
7 novecientos setenta y seis mil cuatrocientos ochenta y tres con ochenta y tres punto ochenta  
8 y cuatro (12.976.483,84), que corresponde a 1 caso de construcción en lote propio, que es  
9 un caso de adulto mayor PIA.

10 -) 4 casos de Mutual Cartago, por sesenta y seis millones cuatrocientos setenta y dos  
11 mil ciento cuarenta y nueve, punto veintitrés (66.472.149,23), que corresponden a 2 casos  
12 de lote y construcción y 2 casos de construcción en lote propio; que a su vez se subdividen  
13 en 2 casos de extrema necesidad y 2 casos de adulto mayor PIA.

14 -) 1 caso de COOPENAE, por veinte millones ciento sesenta y dos mil quinientos  
15 setenta y ocho, punto veintidós (20.162.578,22), que corresponde ese caso a lote y  
16 construcción de extrema necesidad.

17 Y esos serían los 19 casos que se presentan para su valoración.

18 **Director Presidente:** Muchas gracias; algún comentario u observación, si no para  
19 someterlo a votación. Don Marco.

20 **Director Carazo Campos:** Yo, creo que fue la semana pasada, que presentaron el informe  
21 de FOSUVI, creo que fue, si no me equivoco. Al final, cuando ya uno revisa los números  
22 con calma y lo dije, bueno, ese día también lo dije, me preocupaba un poco, pero cuando  
23 uno ve los números que es corte abril y veo un 15% en bono ordinario y un 18% en artículo  
24 59 emitido, sinceramente me preocupa y creo que se lo dije a Dagoberto ese día, debemos  
25 de meter el acelerador, porque nosotros debíamos estar en un treinta y resto por ciento de  
26 treinta y cinco mil millones (35.000.000.000), estamos con 29 millones de emitidos y bueno,  
27 ya hoy las causas por las cuales no hemos logrado emitir lo que debíamos haber emitido  
28 con nuestras metas, [inintendible] aquí, sé que en enero no se emitió ninguna plata, todo  
29 lo que conocemos, pero aquí me parece don Dagoberto, Walter, que sé que las personas  
30 que vienen a reforzar el equipo de Yoi ya están y ojalá que podamos tener trazada cuál va  
31 a ser nuestra meta y cuál va a ser nuestro [inintendible] para junio, a ver si podemos  
32 levantar este mes, porque me parece que sí estamos muy bajos, a sabiendas de donde  
33 deberíamos estar.



1 Entonces yo sí los insto para que podamos meter el acelerador y para poder cumplir las  
2 metas que necesitamos, pensando en que viene un extraordinario, esperamos en Dios que  
3 así sea, que tengamos extraordinario y que podamos [ininteligible] mucho más de lo que  
4 tenemos hoy y pensando también el próximo año que ya se avecina, que nos podrían dar  
5 mucho más dinero.

6 Creo que tenemos que ir practicando todas las estrategias que podamos hacer para lograr  
7 emitir lo más rápido posible.

8 ¿Por qué emitir? Porque si bien es cierto que aprobamos y aprobamos, pero la emisión es  
9 lo que hoy las entidades esperan, lo que las familias esperan para poder construir, porque  
10 si no emitimos no, hay gente que me ha dicho “Marcos, tengo dos meses esperando y no  
11 me han emitido”.

12 Yo creo que hay que ponerle un poco de detalle, don Walter, para ver qué es lo que pasa  
13 en ese brinco de la aprobación a la emisión, cuál es el proceso y cómo hacemos para que  
14 sea más ágil. No sé si tienen que haber una o dos personas, no lo conozco, pero sí sería  
15 importante, don Dagoberto, ver esa parte de la emisión y creo que ya la revisión se ha  
16 trabajado bastante, que ya tenemos todo el análisis de cómo se hace para que sea más  
17 rápido, pero la parte de emisión es importantísima también, porque ese es el tema de los  
18 recursos para que empiece la gestión.

19 Y nada hacemos y aprobar y aprobar y no emitimos, creo que no es la ciencia. Entonces  
20 yo sí les pediría que ojalá podamos analizar qué podemos hacer para agilizar ese tema de  
21 la emisión que hoy ocupamos para que las familias tengan su vivienda, para que las  
22 entidades caminen y para que las constructoras que están allá esperando unos dos, tres  
23 casitos que apenas tienen también puedan empezar a trabajar. Yo si esperararía, don  
24 Dagoberto, don Walter, analizar ese tema y ver qué podemos hacer para que esa emisión  
25 sea más ágil y eficaz. Muchas gracias.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nada más mencionarles el último informe que presentamos, hemos  
27 tenido mejor nivel de aprobación, mejor nivel de emisión, mejor nivel de formalización.  
28 Estoy totalmente de acuerdo, don Marco. Me parece que esto es lo que procede. En el  
29 corte de junio que vamos a traer los próximos días, vamos a ver eso.

30 Incluso la estrategia de fortalecimiento para levantar esos números. Ya tenemos no solo  
31 los recursos internos, que por ahí ya entró uno, está en proceso de inducción y los recursos  
32 externos ya arrancaron, arrancamos con cuatro, pero ya hay más gente trabajando.

1 Entonces vamos a abordarlo y le voy a pedir a Walter y Yoi que traigamos una presentación  
2 específica sobre el comportamiento de aprobación, emisión y formalización. Podemos ver  
3 eso, con mucho gusto.

4 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias.

5 **Director Presidente:** Don Guillermo.

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

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

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

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

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

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

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

13 **Director Presidente:** Muchas gracias.

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 Agüero Céspedes]

16 \*\*\*\*\*

17

18 **6° Solicitud de financiamiento adicional, reasignación de saldos y ampliación al plazo**  
19 **del contrato de administración de recursos del proyecto de Bono Colectivo Guararí**

20

21 **Director Presidente:** Vamos con el Punto 6: Solicitud de financiamiento adicional,  
22 reasignación de saldos y ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del  
23 proyecto de Bono Colectivo Guararí.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Buenas tardes. Doña Mariana ¿usted me escucha bien?

25 **Directora Grillo Espinoza:** Sí señor.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** El bono comunal Guararí fue ejecutado por la empresa Molina y  
27 Arce, consultora en un consorcio con el arquitecto Carlos Montero. La entidad autorizada  
28 fue el INVU.

29 Ya fue ejecutado, tuvo un costo de mil ciento noventa y tres (1.193) millones y el contrato  
30 venció el 4 de enero de 2021.

31 Los antecedentes de este bono colectivo se gestionaron para lo que es la barriada en  
32 Guararí, en Heredia.

33 Fue aprobado en el acuerdo número 2, de la sesión 71, de 2017, allá por el mes de octubre  
34 de ese año.

---

1 La empresa encargada para el desarrollo de las obras fue el Consorcio Molina y Arce y el  
2 arquitecto Carlos Montero.

3 La orden de inicio se giró el 7 de noviembre de 2019, con un plazo de ejecución de 330 días  
4 naturales.

5 La obra se encuentra ya obviamente construida al 100%, como dije anteriormente.

6 El proyecto se encuentra ahorita en fase de cierre, verificando saldos y realizando los  
7 desembolsos pendientes.

8 Mediante oficios del CGG-111-2024, del 6 de marzo y el CGG-08-2024, del 11 de enero del  
9 2024, se solicitó una reasignación de saldos de financiamiento adicional para cubrir reajuste  
10 de precios del proyecto.

11 Para este análisis de reajuste de precios se tomó como referencia los presupuestos de  
12 mayo 2017 y la fecha de apertura de las ofertas hasta mayo 2020, fecha de finalización de  
13 las obras.

14 Ese fue el periodo en análisis para hacer el reajuste de precios.

15 Al existir una diferencia de criterios entre la entidad y la empresa desarrolladora, el INVU  
16 solicitó un arbitraje ante el Colegio Federado y que concluyó a final de cuentas después del  
17 proceso de arbitraje, que deberían de pagarse los reajustes según los plazos indicados por  
18 la empresa, además de reconocer los intereses legales sobre las sumas otorgadas.

19 Ante la consulta realizada a la Asesoría Legal, se determinó que el INVU debía asumir los  
20 costos administrativos asociados a lo que es el arbitraje.

21 Ese fue un temita ahí que no era un costo muy alto, eran como 2 millones, pero igual  
22 después de una asesoría legal, concluimos que ese costo que ellos incluyeron para ir al  
23 Colegio Federado, lo tenía que asumir la entidad.

24 Reajuste de precios: el Departamento Técnico aquí liderado por Mariella acoge la solicitud  
25 de reconocimiento por incremento de precios por un monto de ciento nueve millones  
26 ochocientos veintitrés mil quinientos siete con 25 céntimos (109.823.507,25).

27 Se proyectaron los intereses para 30 de junio de 2024, se cuenta con un saldo disponible  
28 de previsión para aumento de precio de 32 millones.

29 Entonces tenemos una diferencia de setenta y siete millones ochocientos veintitrés mil  
30 quinientos siete colones con veinticinco céntimos (77.823.507,25) y que se puede tramitar  
31 a través de una reasignación de saldos y un financiamiento adicional a la vez.

32 Entonces como les decía, parte del análisis de la solicitud que se da ante ustedes que está  
33 en el informe, el proyecto ya cuenta con estos saldos disponibles por desembolsar para  
34 costos directos e indirectos de la empresa, costos indirectos de la entidad y saldos de IVA,

1 que no se ejecutaron por un total de sesenta y ocho millones ochocientos cuarenta y dos  
2 mil ciento cincuenta y tres con cincuenta (68.842.153,50) y adicionalmente al pago  
3 pendiente por reajuste de setenta y siete millones ochocientos veintitrés mil quinientos siete  
4 con veinticinco (77.823.507,25) se tienen pendientes a reconocer otros gastos  
5 administrativos de IVA por un total de cuatro millones ochocientos siete mil ochocientos  
6 veintiséis con setenta y ocho céntimos (4.807.826,78).

7 Entonces esto se muestra en la tabla que es el resumen que viene en el informe donde  
8 tenemos el total, el reajuste que hay que hacer por pendientes de pago a la empresa,  
9 tenemos el saldo de gasto administrativo de IVA, que habíamos hablado, si tomamos ambos  
10 nos da un total de ochenta y dos millones seiscientos treinta y un mil trescientos treinta y  
11 cuatro con cero cuatro (82.631.334,04), tenemos un monto disponible de sesenta y ocho  
12 millones ochocientos cuarenta y tres mil ciento cincuenta y tres con cincuenta  
13 (68.842.153,50) millones, entonces la diferencia por solicitar como financiamiento adicional  
14 ante ustedes sería la suma de trece millones setecientos ochenta y nueve mil ciento ochenta  
15 con cincuenta y cuatro (13.789.180,54).

16 Entonces como les digo, además de eso necesitaríamos hacer una ampliación de plazo  
17 para el trámite de desembolso, de dos meses, pendiente de presentación del cierre técnico  
18 financiero por parte de la entidad, y dos meses para lo que es el cierre técnico financiero  
19 por parte del FOSUVI.

20 Entonces la recomendación, como les decía, son cuatro puntos: se recomienda acoger la  
21 solicitud de reasignación de saldos, financiamiento adicional y ampliación de plazo para el  
22 bono comunal de Guararí, de la siguiente manera:

23 a) Aprobar la reasignación de saldos disponibles para girar los saldos pendientes, saldos  
24 de ajustes, gastos administrativos e IVA, por un monto total de sesenta y ocho millones  
25 ochocientos cuarenta y un mil ciento cincuenta y tres con cincuenta (68.841.153,50).

26 b) Aprobar el financiamiento adicional por un monto total de trece millones setecientos  
27 ochenta y nueve mil ciento ochenta con cincuenta y cuatro (13.789.180,54) para completar  
28 el saldo de reajuste de precios.

29 c) Ampliar el plazo por dos meses para el trámite de desembolso pendiente y presentación  
30 de cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada.

31 d) Ampliar el plazo por dos meses para la ejecución administrativa del BANHVI, cierre  
32 técnico y financiero del proyecto.

33 Eso sería, don Marlon.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Cuatro años este proceso, o más. Entonces entiendo yo que  
2 hace como cuatro años se terminó el trabajo, pero pregunto, ¿hasta ahora vienen a pedir  
3 este ajuste?

4 Segundo, la entidad hace una consulta al Colegio porque no confió en, no creía en lo que  
5 le estaba planteando la empresa. ¿De qué estamos hablando? ¿De cuánto tiempo y cuánto  
6 significó esto en el impacto en el costo del proyecto?

7 Porque como que se nos agarró tarde para pedir el reajuste. Y además lo otro que me  
8 parece a mí es y pregunto ya legalmente ¿una entidad puede hacer ... Bueno, no creo. “Y  
9 hago tal actividad y tal otra sin consultarle al BANHVI” o le consultan al BANHVI de que la  
10 situación que se da es que la constructora dice tal cosa y ellos consideran que no y van a  
11 hacer una consulta. ¿Eso se habla con el Banco antes de ejecutarlo?

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Eloísa, le cedo la palabra a Mariella para [ininteligible]  
13 Digamos, ellos buscaron la posibilidad de hacer un arbitraje con el Colegio Federado porque  
14 están en una disputa con la empresa. Por eso es que ellos, nosotros decidimos que ellos  
15 tienen que asumir ese costo. Ellos utilizaron un externo, un tercero, un consultor, que fue  
16 Colegio Federado, para poder resolver la diferencia y ellos acogieron la diferencia, bueno,  
17 el resultado de ese arbitraje por parte del Colegio Federado.

18 Entonces ellos sí tienen total potestad de lograr hacer ese acuerdo o resolver esa disputa.  
19 En este caso utilizaron a Colegio Federal para hacerlo.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Eso no significó un costo de más para el proyecto  
21 [ininteligible]?

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, el proceso de arbitraje no, ese proceso lo tiene que  
23 asumir el INVU, ese nosotros no lo vamos a reconocer.

24 No fue un proceso muy caro, fue como 2.600.000 colones lo que cobró el Colegio Federado,  
25 pero ese costo lo asume el INVU como tal.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso lo paga el INVU, entonces.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso lo paga el INVU, sí señora.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** [ininteligible] no impactó en que incrementáramos ese monto.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Si hubo un plazo, veamos cómo se explicó ahí anteriormente, que  
30 se tomó el ajuste de precios desde la fecha de inicio de la obra al finalizar, fue como por el  
31 año 2020, que finalizó.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** 7 de diciembre de 2020 fue cuando se presentó el reajuste, al 30  
33 de junio del 2024.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** 7 de diciembre del 2020 fue la fecha en que se presentó el reajuste  
2 por parte de la empresa y el ajuste que se hizo, el cálculo, fue ahora un cálculo al 30 de  
3 junio de 2024 para el pago del desembolso con intereses.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** [Inentendible] ese tiempo del arbitraje, quién corre con ese  
5 gasto de intereses [Inentendible]

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** El plazo del proceso de arbitraje, tengo entendido que no fue muy  
7 largo. Sí lo que se está determinando actualmente es, doña Eloísa, es el pago del reajuste  
8 más los intereses que se están generando por haber decidido ir al arbitraje y tener listo el  
9 informe del INVU que entró acá. ¿En qué fecha fue que entró?

10 **Sra. Salas Rodríguez:** En enero y en marzo.

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey, sí, entró en enero y después en marzo nuevamente por unos  
12 subsanes que le pedimos y ya a partir de ahí lo estamos trayendo ante ustedes, entonces  
13 ahí se da un ajuste por parte de intereses.

14 [inentendible]

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** [Inentendible] y lo que necesitamos para ajustar el monto total son  
16 trece millones setecientos ochenta y nueve mil colones (13.789.000) para poder cumplir  
17 con las obligaciones].

18 **Director Presidente:** Don Guillermo.

19 **Director Alvarado Herrera:** Voy a acoger la recomendación de la Administración y lo hago  
20 en firme.

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

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

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

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

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

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

27 **Director Presidente:** Listo.

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]

30 \*\*\*\*\*

31

32 7° **Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Juan Rafael Mora**

33

1 **Director Presidente:** Punto 7: Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Juan  
2 Rafael Mora.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias. Esta solicitud es lamentable. El señor jefe de  
4 familia que falleció era don Jose Ángel Zúñiga Chávez, él era el jefe de la familia y él vivía  
5 con su hija y con los nietos. La hija es doña Yorlenny Zúñiga Fernández. Entonces  
6 básicamente es una sustitución pero dentro del mismo núcleo familiar.

7 Al fallecer el señor, ella está solicitando que lo que ella estuvo en condición de préstamo o  
8 de prestado la vivienda mientras el señor vivió, ahora que el señor fallece, entonces está  
9 solicitando trasladarle a doña Yorlenny el beneficio del bono, a ella y a toda su familia porque  
10 ella era hija natural del señor que falleció, ella estuvo viviendo con el señor muchos años,  
11 entonces básicamente esa es la solicitud, de avalar la sustitución [ininteligible] en el  
12 acuerdo número 1, sesión 12, del 2011, del 14 de febrero de ese año, dado que se realiza  
13 la sesión de derecho de posesión e incorporar a la familia, a doña Yorlenny, que es la hija  
14 del señor fallecido, cédula 110880895 y miembros del núcleo familiar de siete participantes.  
15 Eso sería don Marlon.

16 **Director Presidente:** Algún comentario, sino para someterlo a votación.

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

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

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

25 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]

26 \*\*\*\*\*

27

28 **8° Solicitud para anular una operación de bono, tramitada por el Instituto Nacional de**  
29 **Vivienda y Urbanismo**

30

31 **Director Presidente:** Punto 8: Solicitud para anular una operación de bono, tramitada por  
32 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, don Marlon. Este caso es de la entidad autorizada  
34 INVU. La anulación es para don Walter Pérez Calvo, cédula de identidad 1-0406-1377,

1 esto debido a que el vendedor, que está vendiendo el terreno o la propiedad, perdió la  
2 propiedad con el Banco Nacional de Costa Rica.

3 Aun así, don Walter presentó un recurso de amparo para tratar de mantener la opción de  
4 compra del terreno y la Sala Cuarta no le dio la razón.

5 Entonces el INVU intentó que él presentara una nota, le solicitó una nota al señor don  
6 Walter, pero don Walter no presentó la carta, sin embargo, por la funcionalidad que ya no  
7 tiene un terreno que reclamar, entonces está solicitando la anulación por parte del INVU,  
8 de este caso.

9 **Director Presidente:** Alguna observación, sino para someterlo a votación.

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

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

13 **Directora Barrantes Castagnaro:** Aprobado en firme.

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

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

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

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

18 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
19 **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta]

20 \*\*\*\*\*

21

22 **9° Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del**  
23 **proyecto Parque Los Malinches**

24

25 **Director Presidente:** Punto 9: Solicitud de ampliación al plazo del contrato de  
26 administración de recursos del proyecto Parque Los Malinches.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí le voy a ceder la palabra a Mariella, para que nos haga la  
28 presentación de este caso.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Buenas tardes. Esta es la solicitud de ampliación de plazo al  
30 contrato de administración de recursos del proyecto Parque los Malinches.

31 Este proyecto fue aprobado el 12 de mayo del año 2023 y dio su orden de inicio del 18 de  
32 diciembre de ese mismo año.



1 Actualmente lleva un avance del 90% según la visita realizada ahora el 29 de mayo. Queda  
2 en Upala. En total son ochocientos treinta y un (831) millones y beneficia a 1016 familias  
3 de Upala.

4 Tiene un anfiteatro, como una cancha multiusos y zonas de juegos infantiles y otras, un  
5 skate [ininteligible].

6 El proyecto Parque Los Malinches fue aprobado por la Junta Directiva en el acuerdo 7, de  
7 la sesión 55, del año 2022.

8 La constructora es el Consorcio América Ingeniería Arquitectura y Constructora Luna y  
9 Rojas.

10 La orden de inicio se giró el 18 de diciembre con un plazo de ejecución al 27 de mayo del  
11 año 2024.

12 Las obras se encuentran con un 90% de avanzado, por eso es que traemos la ampliación  
13 de plazo, porque el 27 de mayo venció la fase constructiva.

14 Se propone una ampliación de plazo por 34 días naturales hasta el 30 de junio del año  
15 2024.

16 Nosotros hicimos la consulta al fiscal de inversión que va cada 15 días y nos dice que ya el  
17 porcentaje de avance va por el 94,9 – 95%, por lo tanto, esta fecha del 30 de junio la vemos  
18 bastante realista.

19 Se presentaron inicialmente una solicitud por 45 días, se reconocieron finalmente 34, de los  
20 cuales 29 días naturales fueron por órdenes de cambio y 5 días por aspectos de lluvia, 11  
21 días que no fueron reconocidos, esto nos da los 34 días a recomendar y el resto del plazo  
22 se mantiene según la aprobación inicial del proyecto, que son los plazos para la liberación  
23 de las retenciones y el cierre técnico y financiero.

24 Entonces así tendríamos 34 días adicionales para la finalización de las obras constructivas,  
25 90 días naturales para la devolución de retenciones, 90 días naturales para el cierre técnico  
26 y financiero de la entidad autorizada y 60 días para el cierre técnico de la Dirección FOSUVI.

27 La recomendación sería acoger la solicitud de ampliación de plazo en contrato Bono  
28 Comunal Los Malinche según el siguiente detalle: ampliación de plazo por 34 días naturales  
29 para la finalización del proceso constructivo al 30 de junio del 2024.

30 Mantener los plazos definidos originalmente a partir de la nueva fecha de finalización del  
31 plazo constructivo según el siguiente detalle: 90 días para la devolución de las retenciones,  
32 90 días para el cierre técnico de la entidad y 60 días para el cierre técnico en la Dirección  
33 FOSUVI. Eso sería, don Marlon. Gracias.

1 **Director Presidente:** Entonces en fecha sería para el 4 de agosto que es la nueva fecha  
2 de cierre.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** 25 de febrero de 2025 el plazo final de cierre técnico y financiero,  
4 27 de diciembre el cierre por la entidad autorizada y la devolución de retenciones para el  
5 28 de setiembre de este año.

6 **Director Presidente:** Algún comentario u observación, sino para someterlo a votación.  
7 Don Walter.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** [ininteligible] de ciertos temas de diseño [ininteligible], pero si era  
9 necesario para poder [ininteligible], pero la empresa como tal, ha venido avanzando en  
10 una forma acelerada.

11 **Director Presidente:** Muchas gracias. Don Guillermo.

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

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

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme, pero quiero hacer una observación  
16 en la que hemos sido, yo diría que consistentes en esta Junta y es lamentar ese cambio  
17 que no viene de ahora, que viene de hace muchos años, de que el bono comunal no sea  
18 un bono para sacar comunidades de donde están, sino que se haya convertido en un bono  
19 para construir, para embellecer comunidades, sino para recuperar comunidades. Con esa  
20 observación, por supuesto que aprobado en firme.

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

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

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

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme. Y una aclaración a lo que dice Lina.  
25 Nosotros ya habíamos evitado en el pasado, cuando se traían esos bonos, que eran para  
26 obras precisamente dentro de asentamientos informales y no para obras, totalmente de  
27 acuerdo, y yo creo que ya no vamos a volver a aprobar nada de eso.

28 **Director Alvarado Herrera:** Nosotros no aprobamos ningún bono comunitario,  
29 [ininteligible] nosotros solamente administramos el proceso de ejecución.

30 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
31 **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta]

32 \*\*\*\*\*

33

1 **10° Solicitud de cambio de empresa constructora para la construcción de viviendas**  
2 **de veinte familias en el proyecto Ámbar II**

3  
4 **Director Presidente:** Punto 10: Solicitud de cambio de empresa constructora para la  
5 construcción de viviendas de veinte familias en el proyecto Ámbar II.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias don Marlon.

7 Aquí vamos a ver un breve antecedente de lo que fue Ámbar I, porque prácticamente son  
8 dos etapas que se han estado desarrollando.

9 Ámbar I fue aprobado el 17 de noviembre de 2022, en sesión de Junta Directiva, la 67,  
10 fueron 15 soluciones.

11 Ahora el 17 de enero finalizaron ese proceso constructivo de Ámbar I, que fue la primera  
12 etapa y el 1° de abril se logra a través del acuerdo 1, de la sesión 24 aquí en Junta Directiva,  
13 lo que es la segunda etapa que son seiscientos un millones (601.000.000), para 20  
14 soluciones, de Grupo Mutual y la empresa que está desarrollando Ámbar I y que va a  
15 empezar a desarrollar Ámbar II, es la empresa IDECO. Cabe recordar que es un proyecto  
16 S-002, digamos relativamente sencillo, ya nada más empezar a formalizar y empezar las  
17 construcciones de las viviendas.

18 Sin embargo, el 7 de abril la empresa IDECO comunica a Grupo Mutual, través de nota, la  
19 renuncia formal del proyecto.

20 Esta empresa IDECO tiene cédula jurídica 3-101-471840, el representante legal es don  
21 José Luis Brenes San Gil.

22 La renuncia como motivo se dio él en la nota, fue por razones de índole comercial e  
23 incapacidad operativa, ceden irrevocablemente todos los diseños, planos, información  
24 técnica, presupuestos, [ininteligible] y diagramas electromecánicos y demás insumos  
25 pertinentes del proyecto a la Constructora Davivienda, que es una constructora bastante  
26 conocida, cédula 3-101-372910, los representantes legales son don Wilfer Darío Vargas y  
27 doña Adriana Amaya Soto.

28 Registro de la empresa, ya tiene el registro CC048664, los funcionarios responsables son  
29 don Hernán Cordero y el ingeniero electromecánico don Luis Jiménez Fernández.

30 El proyecto obviamente no tiene todavía fecha de inicio, dado esta situación, que es una  
31 situación muy particular, se aprobó 1 de abril y el 17 de abril la empresa está renunciando,  
32 las obras de infraestructura faltante del proyecto Ámbar I, también serán asumidas por la  
33 empresa Da Vivienda, en nota al respecto, se está haciendo una retención de dos millones

1 seiscientos mil (2.600.000) por cada lote como garantía y se mantiene el plazo aprobado  
2 19 meses, se mantienen los parámetros aprobados.

3 ¿Cuáles son esos parámetros?

4 20 lotes con un valor de doscientos cincuenta y nueve millones seiscientos mil  
5 (259.600.000) colones, las 20 viviendas con el mismo precio trescientos treinta millones  
6 seiscientos treinta y cinco mil trescientos veintiuno con sesenta y siete (330.635.321,67), la  
7 fiscalización se mantiene con dos millones seiscientos trece mil quinientos sesenta con  
8 cuarenta y uno (2.613.560,41), el kilometraje con un millón ochocientos ochenta y un mil  
9 seiscientos (1.881.600) y por último lo que es temas de formalización, o sea ninguno de los  
10 parámetros del proyecto varía, lo único que está variando es que sale IDECO, entra  
11 Consultora Davivienda y Constructora Davivienda asume todos los costos y los plazos que  
12 había ofrecido la empresa IDECO.

13 Así como IDECO también le cedió todo lo que fue la parte de diseño, permisos, notas, todo  
14 lo referente y pertinente para que el proyecto pueda desarrollarse de manera adecuada.

15 Bueno, experiencia por parte de la empresa Constructora Da Vivienda, más que  
16 demostrada aquí en el Sistema, unos cuantos, de muchos que ellos tienen aquí ya  
17 desarrollados de manera satisfactoria en el Sistema.

18 Y nos vamos a la recomendación: se acoge la recomendación realizada por la entidad  
19 autorizada de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, de sustitución de la empresa constructora  
20 para el desarrollo del proyecto Ámbar, aceptando la renuncia de la Constructora IDECO, se  
21 sustituya en su lugar por la Constructora Davivienda, ya que según lo aportado cumple con  
22 los requisitos necesarios para el desarrollo de las obras constructivas de las 20 viviendas  
23 de este proyecto y tiene experiencia suficiente para lograr la ejecución de las obras  
24 requeridas.

25 Asimismo, cuenta con la estructura técnica y administrativa necesaria para tales efectos.

26 La entidad debe velar por los compromisos anteriormente adquiridos en relación con la  
27 empresa constructora. Eso sería don Marlon.

28 **Director Presidente:** Gracias. Voy a hacer una ... bueno doña Eloísa...

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, IDECO fue la que hizo la primera etapa.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** IDECO la construyó y fueron 15 viviendas, doña Eloísa.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Menos que ahora. ¿Entonces cuáles son las razones de  
32 capacidad operativa?

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Índole comercial y capacidad operativa.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero qué es que significa ¿que no tiene capacidad para  
2 hacerlas?, ¿qué van a cerrar? O sea, qué es el problema, que tiene IDECO que no puede  
3 hacerla las casas estas y pasa esto.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Extra-informe, porque yo mismo llamé directamente al desarrollador,  
5 para ver qué era lo que había sucedido. Entonces él me dijo que eran muy pocas casas  
6 para su operativa como empresa, entonces que ellos no iban a entrar ya más a este tipo de  
7 proyectos tan pequeños. Ellos quieren abordar proyectos más grandes.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, es una falta de todo lo que hizo esta empresa, porque  
9 si usted tiene problemas de capacidad, porque es muy pequeño, entonces no entra y no  
10 hace esto.

11 A mí me parece una falta importante para efectos nuestros, para que se analiza, que estudia  
12 ahora, ahora viene y salva la tanda Davivienda, dejando el mismo tiempo, etcétera.

13 Porque ahora llega y lo acuerdo, pero hablando de Davivienda, ya ha mostrado capacidad.

14 Si me parece una empresa que hay que ponerle un [inintendible] si vuelve a entrar con  
15 nosotros en el Sistema, porque sinceramente, así como hizo esto y dejó un proyecto tirado,  
16 porque esa es la verdad, así no los puede hacer en cualquier otro momento.

17 Lo que me preocupa es que IDECO había hecho las 15 casas con muy buena calidad y  
18 ahora cambiamos de constructor y entonces no necesariamente estamos tan seguros.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** La ejecución de las 15 fueron muy satisfactorias.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Por eso me preocupa también, pero me parece poca seriedad  
21 de una empresa hacer esto y menos hacerse al Sistema, sinceramente.

22 **Director Presidente:** Don Walter, dos preguntas: La primera, entonces en Ámbar I, hay  
23 obras que esa nueva empresa va a terminar.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ámbar I ya esté terminado; tal vez un errorcito en la presentación.  
25 Las obras faltantes, digamos juegos, el parque, todo el asunto, lo asume también  
26 Davivienda dentro de la segunda etapa. La 1 está completamente finalizada.

27 **Director Alvarado Herrera:** La 1 está entregada. Para la II había algunas obras que  
28 quedaban para el proceso constructivo.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí lo estamos recalcando precisamente porque hubo un proyecto  
30 anterior donde se asumió, la empresa había asumido la construcción de las viviendas, pero  
31 llegó un momento y dice ¿quién hace los parques? ¿Quién hace las aceras? Y no había  
32 quedado dentro del esquema de rescate del proyecto.

33 Una empresa que quebró y otra empresa asumió. Y aquí sí fuimos muy claros, o sea, ya  
34 una lección aprendida aquí muy claro con una entidad y nosotros le dijimos que nos manden

1 una nota donde Davivienda se compromete a hacer todas las obras, todas, no solo las  
2 viviendas, sino las obras de infraestructura faltantes de la etapa II. Ya la etapa 1 está  
3 totalmente resuelta.

4 **Director Presidente:** ¿Y esa empresa que renunció de no se le puede dar algún proceso  
5 ahí por renuncia de las obras?

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a valorarlo a nivel legal, digamos, en obra pública  
7 perfectamente se podría hacer un apercibimiento, pero al ser esto una iniciativa privada, lo  
8 que hicieron fue llevar todo el proceso de prefactibilidad y llegado el momento dijeron “no,  
9 ahora le cedemos esto a otra empresa”, una cesión privada.

10 **Director Presidente:** Lo que hemos hablado que eso tiene una consecuencia final para la  
11 gente y que la obra está durando más de lo que se tenía planeado.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto. Ahí si hay una afectación, ya que desde el 1 de abril se  
13 ha aprobado el proyecto y ya estamos dos meses después.

14 Podemos analizar a nivel legal si podemos mandar una nota o, un apercibimiento, o algo  
15 similar.

16 **Director Presidente:** Podemos dejarlo ahí como nota para hacer ese estudio

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Lo vamos a tomar en cuenta y vamos a hacer la consulta.

18 **Director Presidente:** Don David, si lo anota ahí. Es que pienso yo, hemos hablado de  
19 algún precedente, porque nada más poniendo renuncia, bueno, tema comercial, pues pasa,  
20 pero igual si usted hace una responsabilidad desde el principio y la deja y al final tenemos  
21 consecuencias.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Fue algo muy particular, todavía no lo logro comprender; fue una  
23 decisión ahí que tomaron, por dicha Grupo Mutual se activó muy rápido, hizo todos los  
24 análisis, inclusive ellos, nosotros le pedimos mándenos un informe, pero con criterio,  
25 porque, no que fuera un informe descriptivo nada más. No, ellos describieron la  
26 problemática, hicieron el análisis legal, mandaron un criterio de recomendación. Entonces  
27 fueron muy ágiles.

28 **Director Ulibarri Pernús:** Perdón, una preguntita. Y nos aseguramos de que no vamos a  
29 hacer ajuste de precios aquí, verdad.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, señora.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Absolutamente de nada.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Totalmente. Hay una nota.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Quedar bien claro, porque van dos meses atrasados y quizás  
2 un poco más y eso va a encarecer. Tendrían ellos que hacerlo con ese valor. Y además,  
3 familias que [ininteligible] Que horror. Bueno.

4 **Director Presidente:** ¿Alguna pregunta? Don Guillermo.

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

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

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

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

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

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

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

13 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
14 **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta]

15 \*\*\*\*\*

16

17 **11° Presentación sobre el trámite de la solicitud para el pago de obras extras en el**  
18 **proyecto Caña Real**

19

20 **Director Presidente:** Punto 11: Presentación sobre el trámite de la solicitud para el pago  
21 de obras extras en el proyecto Caña Real

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** El proyecto Caña Real fue aprobado en el año 2017, don Marlon.

23 Es un proyecto de 148 soluciones de vivienda, tuvo un costo de tres mil ciento cuarenta y  
24 cuatro millones setecientos setenta mil novecientos cuarenta y dos con ochenta y uno  
25 (3144.770.942,81) y en su momento tuvo un costo por veintiún millones doscientos mil  
26 (21.200.000) colones por solución.

27 Como les decía, se ubica allá en Cartago, en cantón Jiménez, en Juan Viñas, a 2 Km al  
28 Norte del centro de Juan Viñas, está muy cerca.

29 Como ustedes pueden ver, el proyecto quedó bien quedó muy bien, la empresa  
30 Constructora Leandro ejecutó de buena lid el proyecto, sin embargo, el proyecto sí tuvo sus  
31 complicaciones, vamos a hacer aquí un breve antecedente de todo lo que tuvo ese  
32 proyecto, incluido también la pandemia de por medio en los últimos meses.

33 El proyecto inicia su periplo en Grupo Mutual Alajuela, en 2016, donde se presenta la  
34 solicitud de financiamiento del Proyecto Caña Real, donde figuraba como empresa

1 desarrolladora la Asociación Solidarista de Empleados de la Hacienda Juan Viñas. Es  
2 particular y don Simón Armando Solano Araya como personal responsable.  
3 En junio de 2017 la entidad autorizada solicita cambio de empresa constructora,  
4 manteniendo a la asociación como desarrollador y donador del terreno.  
5 Hay que entender que este proyecto fue concebido precisamente para dotar de vivienda a  
6 los empleados de esta hacienda y por eso la Asociación solicitó en su momento ser  
7 desarrollado constructor, pero la entidad solicita a la Asociación que se mantenga como  
8 desarrollador y donador del terreno y que se incorpore a la empresa Constructora Leandro  
9 como constructora.  
10 Se da una cesión onerosa de derechos, donde la Constructora Leandro se comprometió a  
11 pagar a [ininteligible] de forma privada la suma de ciento sesenta y ocho millones  
12 seiscientos ochenta y un mil (168.681.000) colones, monto correspondiente al costo de las  
13 actividades de estudios y diseños realizados por la Asociación.  
14 Entonces aquí para estar claros, el Constructora Leandro entra como constructor, no como  
15 desarrollador, ellos fueron contratados según los diseños de la Asociación. Mediante el  
16 acuerdo 6, del año 2017, el 18 de diciembre, se aprobó el financiamiento del proyecto  
17 ubicado en Juan Viñas y el proyecto inicia hasta el 3 de mayo de 2018 con un movimiento  
18 de tierras y ahí es donde empezamos a ver un poquito de las imágenes que se dieron en  
19 su momento.  
20 En ese momento el ingeniero que estuvo aquí fue un ingeniero que se llama Neftalí Estrada  
21 Aguilar, ya no está en el Banco, ya no labora en el Banco.  
22 En octubre la entidad autorizada solicita modificar el diseño de la planta desde anaeróbica  
23 aeróbica de lodos activados.  
24 Se efectúan nuevos estudios de capacidad soportante en la zona de la planta, realizados  
25 por Castro y la Torre, según el informe, donde se indica que el terreno presenta un suelo  
26 blando de poca capacidad, compuesto un relleno heterogéneo de limo elástico con materia  
27 orgánica y piedras, a una profundidad de dos 7.5 metros y limos de alta plasticidad a una  
28 profundidad de hasta 4 metros y no recomienda apoyarse en [ininteligible] directamente  
29 sobre los mismos por los asentamientos, movimiento de expansión y contracción.  
30 Dicho en español no técnico, es suelo de pésimas condiciones.  
31 **Director Presidente:** Es que eso es un cañal ahí.  
32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exactamente, es que era de vocación agrícola. Entonces  
33 desgraciadamente la empresa se encuentra, como les digo, es una empresa constructora



1 que ellos asumieron nada más esta etapa porque ya había diseños, en buena teoría en los  
2 diseños tenían que haberse reflejado ese tipo de situaciones.

3 En abril de 2019 se recomienda liquidar imprevistos por la suma de 21 millones, por  
4 sustitución de terreno en entronques de calles y a una sección de la avenida sur.

5 Entonces ahí vemos las zonas que fueron intervenidas o sondeadas y donde se reconoció  
6 esta intervención para sustitución y mejora de los suelos para poder conformar esas partes  
7 de las calles.

8 Sin embargo, tal vez me corrige Mariella, lo que se reconoció fue las mejoras prácticamente  
9 en las que están señalados en rojo, donde aquí está la planta de tratamiento, donde también  
10 fue este en el que inició la sospecha de que los suelos eran malos, porque fue cuando se  
11 hizo el estudio de suelos en la planta, se determinó eso, igual en todas estas zonas.

12 Entonces como ustedes pueden ver, ya hay una tendencia a que todo el cuadrante o toda  
13 el área del proyecto iba a tener problemas.

14 Lo que ahorita vamos a explicar es estas zonas de aquí que también se tuvieron que hacer  
15 mejoras, la empresa hizo las mejoras y esa es la parte que está en disputa, porque la  
16 empresa aduce que ellos hicieron las mejoras, mismas que se hicieron en todas esas zonas,  
17 en estas calles que están aquí transversales, para poder entregar el proyecto con una  
18 calidad determinada.

19 Y esa es la parte que está en disputa ahorita, porque ahorita vamos a ver a continuación  
20 en detalle; el señor Gustavo Leandro, representante de la empresa presentó ante la Junta  
21 Directiva la solicitud planteada ante la entidad autorizada, Grupo Mutual, de financiamiento  
22 adicional por sustitución de terreno, tanto en la sección de calle como en los lotes del  
23 proyecto Caña Real.

24 Básicamente lo que está diciendo don Gustavo es “que tuve que hacer sustituciones, no  
25 solo en las calles, sino también en los lotes, para poder cimentar tanto la infraestructura vial  
26 como las casas en ese terreno”.

27 Y él presenta un monto total por doscientos setenta millones quinientos mil trescientos  
28 sesenta y uno (270.000.500.361), donde él presenta ahí oficios de la empresa constructora  
29 hacia la entidad autorizada Grupo Mutual; como ustedes pueden ver ha sido una buena  
30 cantidad de oficios y de los oficios de la entidad autorizada se responde la gran mayoría.

31 Y tenemos entonces un análisis o una situación actual. No es un análisis de solicitud, es  
32 una situación actual.

33 Don Gustavo Leandro, representante legal de la empresa, solicita ante la entidad Grupo  
34 Mutual, el financiamiento adicional y él hace todo un desglose, tanto en calles como en

---

1 lotes, él presenta todos los trabajos que se hicieron, sus drenajes, calles, avenidas, mejoras  
2 de superficie de lotes, acarreo de material de mala calidad y accesos.  
3 Entonces él hace todo un desglose, donde dice que por sub-drenajes tuvo un monto total  
4 de 111 millones, más la administración, más la utilidad y así sucesivamente para llegar al  
5 valor total de doscientos setenta millones quinientos un mil trescientos sesenta y uno  
6 (270.000.501.361).  
7 Como ustedes pueden ver acá en rojo, los puntos que están en rojo son un estudio de  
8 suelos que se contrató posterior cuando ya empezó la disputa con entidad autorizada y la  
9 empresa constructora. Este es el primero. Gracias Mariela, ahí donde podemos ver hecho  
10 por ASEJUD. Gracias.  
11 Las zonas que están en azul son las obras adicionales en suelos atendidos por la  
12 constructora, como ustedes pueden ver aquí.  
13 Básicamente, esos son los casos de La Torre, una vez que nos enteramos de que hay una  
14 disputa, nosotros hemos tenido ya aquí varias reuniones con la entidad y con la empresa  
15 constructora, donde hemos estado tratando de mediar en la disputa, donde la entidad ha  
16 presentado sus argumentos con sus fiscales y la empresa también.  
17 Incluso uno de los acuerdos que llegamos fue que la empresa hiciera un estudio con un  
18 laboratorio reconocido y en este caso es Castro de la Torre la que asume ese trabajo a  
19 costa de la empresa para presentar los resultados.  
20 Esos son los que son los [ininteligible] que están en amarillo, verdad Mariella, donde el  
21 primer estudio en mayo de 2023 y ahí se ven los resultados del estudio.  
22 Este es un estudio, si no me equivoco fue un SPT, donde se hicieron núcleos para poder  
23 hacer muestreos si era en asfalto para poder ver y conformar la estructura de pavimentos  
24 y más allá para ver si se había mejorado el suelo de las zonas en calle.  
25 Y luego en enero del 2024 se vuelve a gestionar otro estudio adicional, porque digamos en  
26 su momento Grupo Mutual no estaba totalmente convencido de solamente en estos puntos,  
27 sino que se amplió a estos otros puntos que ustedes pueden ver acá.  
28 Igual dio resultados similares en lo que fue la estructura de pavimento y más abajo de la  
29 estructura de pavimento; aquí Grupo Mutual había solicitado hacer trincheras para verificar  
30 los estratos, sin embargo como ya las calles están entregadas a la municipalidad, cuando  
31 se les solicitó a la municipalidad el permiso, la municipalidad dijo “no, esas calles están muy  
32 bien, no me las pueden huequear” por decirlo de alguna manera, hacer zanjas para hacer  
33 ese pedimento o ese pedimento más bien de información.

1 Entonces, básicamente observaciones de los fiscales ante esta situación ya han llevado un  
2 proceso instruido por nosotros, por el Banco para el posible pago de financiamiento  
3 adicional, los criterios del punto de vista estrictamente técnico se alcanzan para indicar que  
4 la solicitud de pago de actividades poseen la documentación que el señor Gustavo le dan  
5 reporte considera son suficiente respaldo para el cobro respectivo, sin embargo aun así no  
6 dan el visto bueno siguiendo instrucciones normalmente indicadas para estos procesos, la  
7 documentación de respaldo citada engloba la calidad y alcanza el proyecto, condición que  
8 ha sido avalada por los suscritos.

9 Para el particular de esta gestión se reitera el criterio de los fiscales que es estrictamente  
10 técnico, no poseen argumentos documentales para dar certeza de montos o cantidades  
11 indicadas por el señor desarrollador, o sea si admiten de que, si hubo un mejoramiento del  
12 suelo, pero no lo que no logran ponerse de acuerdo en las cantidades y los costos.

13 Esta condición no concluye la racionalidad de la gestión, sino muestra una actual  
14 imposibilidad de dirigir el informe completo de continuidad de este proceso.

15 Por último, las [ininteligible] y acuerdos de la última reunión con el BANHVI fueron tomadas  
16 a falta de la carta municipal en contra de las pruebas destructivas planteadas por las  
17 [ininteligible] en calle Real y en el entendido de que no se han revisado por parte del fiscal  
18 de inversión las pruebas de perforación últimas realizadas por la empresa desarrolladora.

19 La negativa de la municipalidad de Jiménez para autorizar pruebas destructivas en las  
20 calles se traslada en forma directa al BANHVI, según indicado verbalmente en última  
21 reunión en oficina del BANHVI, sobre proceder ante la respuesta municipal y ellos  
22 mantienen la disposición de actuar en la medida del alcance y con los insumos que se  
23 aportan.

24 Entonces básicamente esa es la situación, digamos, se han hecho ya, para recapitular, se  
25 hizo un estudio original, que era por parte de la asociación, que era de suelos, después la  
26 empresa posterior a la construcción ha hecho dos estudios geotécnicos en la zona,  
27 resultados que inclusive los mismos fiscales reconocen que son resultados que sí  
28 demuestran de que, sí hubo mejoramiento de los suelos, lo que no han podido ponerse de  
29 acuerdo, tanto la entidad como una empresa, es en las cantidades y en los montos.

30 Entonces la solicitud de financiamiento adicional sigue siendo analizada por parte de la  
31 Administración por cuanto no es posible verificar con certeza que el material indicado por  
32 el consultor está realmente colocado en sitio porque no nos han dado ese insumo técnico  
33 la entidad autorizada, según criterio los fiscales de inversión de la entidad autorizada, las  
34 pruebas de suelos indican que se han detectado capas de asfalto, base, subbase o piedra

1 bola o piedra triturada hasta profundidades de 1.15 metros, donde incluso ahí ya las  
2 perforaciones ya les dieron rebote, precisamente porque ya no logran pasar ese estrato.  
3 ¿Qué hay? ¿Cuáles son los escenarios?

4 Aprobar la solicitud una vez que la entidad nos dé el criterio y regulación, donde se apruebe  
5 esa solicitud de 270 millones aproximadamente planteado por la empresa.  
6 El otro escenario es conciliar, o sea que ya llega un acuerdo entre la entidad y la empresa  
7 y concilia en un monto a reconocer.  
8 Y el tercer escenario es rechazar la solicitud indicado por la entidad autorizada inicialmente,  
9 rechazando la solicitud por falta de respaldo técnico.

10 Eso es lo que hemos estado trabajando con don Gustavo Leandro, nos hemos reunido ya  
11 varias veces acá, no hemos tenido todavía la solución por parte de la entidad.  
12 Yo siento que aquí es un asunto que la entidad ya con las pruebas técnicas que se le han  
13 dado, ellos tomen una posición y nos den un criterio final con respecto a esto.  
14 De hecho, así hemos estado planteando un borrador donde ya le estamos dando un plazo  
15 máximo a la entidad para que se manifieste en este sentido.  
16 Eso sería el informe de Caña Real.

17 **Director Presidente:** Gracias don Walter. Doña Eloísa y don Marcos.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, Walter. Vea, se supone que durante todo el proceso del  
19 proyecto hubo un perito de la entidad autorizada fiscalizando las obras.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Dos.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, dos; imagínate. Estos peritos tienen que haber dado  
22 seguimiento al trabajo que se hizo en las calles, ellos son los más adecuados para decirnos  
23 si se hizo o no se hizo ese trabajo.  
24 Entonces, no entiendo cómo es que la entidad autorizada no tiene las bases para sustentar  
25 si hubo esa sustitución o no. ¿Cómo era? Tienen que haber estudios de suelo. Claro, esas  
26 [inintendible 1:12:32] que te dijeran que es lo que había antes, qué es lo que hay ahora.  
27 Normalmente, cuando se hace un movimiento de tierra, uno vuelve a hacer estudio para  
28 ver al final qué tipo de asfalto tenés que poner, o sea que espesor, etcétera, porque cuando  
29 uno hace la primera vez no tenés movimiento de tierra, entonces después hay que volver a  
30 hacer.  
31 Supongo y esperaría yo que estén esos estudios de suelo ya cuando estaba hecho un  
32 movimiento de tierra, lo cual nos va a dejar muy claro si esos espesores que hay  
33 actualmente, esos [inintendible] fueron hechos por ellos y sobre ese material fue puesto

1 por ellos y, por lo tanto, la empresa tiene o no tiene la razón, sinceramente. Si no, ¿para  
2 qué los peritos? ¿para qué tenemos ahí, ingenieros de la entidad viendo el trabajo?

3 Me llama la atención que a estas alturas los peritos de la entidad no puedan testificar,  
4 digamos, atestiguar que ese trabajo se hizo, porque tienen que haber estado durante todo  
5 el proceso constructivo. ¡Es extrañísimo!

6 **Sr. Salas Rodríguez:** Sí, correcto. Ellos dicen y expresan, inclusive en los informes de  
7 Neftalí, que ustedes pueden ver aquí, de donde se extrajeron estas fotografías,  
8 evidentemente se hicieron grandes movimientos de tierra y se tuvieron que hacer  
9 importantes sustituciones. Está escrito así en los informes de avance y está indicado  
10 también por los peritos.

11 La situación y lo que ellos no logran conciliar, es que ellos dicen: “Sí, efectivamente,  
12 nosotros estamos conscientes de que ahí se metió material”. Cuánto material y cuánto  
13 cuesta ese material es lo que nosotros no podemos cuantificar en este momento.

14 ¿Por qué? Porque entonces la evidencia que aporta la empresa para ellos en este momento  
15 no es suficiente, no son concluyentes y entonces ellos dicen: “Nos falta mayor argumento  
16 para nosotros poder dar un criterio técnico claro.”

17 Esa es la postura de ellos.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Mariella, así, yo nada más por lógica, ni siquiera ingeniería,  
19 pues digo, ni siquiera por ser ingeniera, digo que si hubo un movimiento de tierra y el nivel  
20 del terreno quedó en “x” nivel, y eso era “x” tipo de material, y sobre eso se han hecho y  
21 hoy en día en niveles “y” ahí hay una diferencia que tiene que haber sido puesta por material  
22 por la empresa.

23 Y si uno ve ahí que obviamente no va a poner asfalto todo, tiene que haber puesto diferentes  
24 capas para llegar a poder poner asfalto, verdad, sub-bases, etcétera.

25 Entonces, por lógica uno diría que todo ese material que está ahí y que tiene sus espesores  
26 y está reconocido y fue puesto por la empresa, me imagino que hay varios puntos uno  
27 podría sacar el volumen de ese material y decir cuánto fue de material, lo que puso la  
28 empresa, más obviamente cuánto significa haber asfaltado, etcétera.

29 Los equipos deberían poderlo sacar si son ingenieros y eso; cuando uno va a hacer un  
30 presupuesto, precisamente eso es lo que hace, es como hacer el presupuesto, pero ya con  
31 una situación dada.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto. Inclusive lo que la empresa manifiesta es que también,  
33 de acuerdo a los diseños, por decir cualquier cosa, ellos tenían que tener un desplante de  
34 1 metro, porque tenían 40 cm de esa piedra bola, otros 40 cm de subbase, 15 cm de base

1 y el asfalto [ininteligible]. Lo que la empresa alega es que ese último o esa capa tan  
2 profunda, cuando ellos empezaban a meter ese material, el suelo de abajo todavía estaba  
3 tan malo que lo absorbía, y entonces que esa capa al final no fue de 40, fue de más.

4 Entonces, esas son también las diferencias que ellos empiezan a cuantificar y decir, y que  
5 los fiscales dicen que “nosotros en este momento no tenemos cómo saber cuánto  
6 [ininteligible]”.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y está en la bitácora? ¿La bitácora indica esas cosas?

8 **Sra. Salas Rodríguez:** No.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ni nada? ¿Ni por los inspectores, ni por la empresa?

10 **Sra. Salas Rodríguez:** No.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces lo que tenían que ver los peritos llegaban y veían y  
12 tenían que ver; ese tema tiene que haberlo comentado durante el proceso constructivo.  
13 ¡Obviamente! es una cosa muy rara. Es extraño que esas cosas estén pasando. Yo creo  
14 que aquí hay que llegar a una media, porque tampoco y hace rato de esa situación y no se  
15 le resuelve. Me parece que ya pasó mucho tiempo. ¿Para cuándo le dieron tiempo para que  
16 aterrice la entidad?

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a dar cinco días, cinco días hábiles para que ya se pronuncie,  
18 pero así ya una final. Vamos a ver, la entidad lo que quería en su momento era hacer esas  
19 pruebas de galería o de trincheras, pero no fue posible, eso es lo más fehaciente, como  
20 decir, sí, mire, aquí se metió tanto y ahí ya cuando se pueden hacer una extrapolación.

21 Es mi criterio personal, no como director FOSUVI o Subgerente, pero es mi criterio personal  
22 de que hay suficiente evidencia técnica y científica con todos esos estudios de suelos  
23 posteriores que se hicieron, donde se puede tal vez ya determinar los estratos de lo que se  
24 puso ahí, eso es muy sencillo, es extrapolar esos puntos y generar estratificación del  
25 subsuelo.

26 Entonces ya para mí es suficiente evidencia, pero el que tiene que dar la recomendación  
27 técnica final tiene que ser la entidad autorizada, pero no el Banco como tal.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Se sobreentiende que el Banco no; si no ya hubiéramos tomado  
29 la decisión.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** El tema es que tiene que ser la entidad, tiene que aterrizar y  
32 para eso tiene peritos y para eso tiene técnicos para que se pongan de acuerdo con la  
33 empresa y lleguen a un acuerdo.

34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

1 **Director Carazo Campos:** Mariella, una consulta: esto era un proyecto, digamos un cero  
2 uno o un cero dos.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Un cero uno; desarrollo de finca en verde.

4 **Director Carazo Campos:** Había ya cantidades de movimientos de tierras estipuladas en  
5 el contrato como tal, entonces esas cantidades tienen que ser supervisadas por el fiscal y  
6 por nuestros ingenieros y tienen que ser cuantificadas para el pago de las mismas.  
7 Cómo se cuantifiquen: por vagonetas, no sé, por palas o por carretillos, como quieran, pero  
8 tenían que cuantificar, eso como número uno.

9 Cuando uno lee, lo que el señor, más o menos yo le entendí es que había esa asociación  
10 que en su momento hizo unas obras, o unos movimientos de tierra. Le entendí a él, que la  
11 asociación hizo como unos movimientos, que Mutual se los pagó y les dijo esos  
12 movimientos están, se les pagó Mutual a ellos y después entran ellos después lo contratan  
13 a ellos para que hagan la construcción.

14 Entonces cuando ellos entran ya habían pagado unos movimientos de tierra y resulta que  
15 estos, que ellos revisan los movimientos de tierra, esos había que hacerlos y parece como  
16 que no estaban hechos, pero ya se habían pagado.

17 Entonces ahí se viene el dilema con los fiscales, a lo que yo entiendo en la nota y leyendo  
18 todo lo que el señor dice, porque el señor dice: "Bueno, ustedes pagaron un monto, pero,  
19 pero ese movimiento de tierra no está hecho, yo tuve que hacer todo eso y más".

20 Entonces a mí esa parte no me queda clara. Entonces hoy los fiscales, si ellos estuvieran  
21 clarísimos de lo que hicieron y por lo que se les pagó, hoy tuvieran que dar ese informe sin  
22 problema alguno y certero, porque a ellos se les pagó por eso.

23 Entonces a mí me parece que estarle dando tiempo, nosotros llevamos esta nota desde  
24 enero, sacamos el primer acuerdo, tres acuerdos hemos sacado, el último fue para ampliar  
25 el plazo para que ustedes entregaran esto hoy.

26 Y a mí me parece inaudito que una entidad nos llegue a decir a nosotros: "Mira, los  
27 ingenieros que les pagamos nosotros, los que les pagamos y que ya se llevaron el dinero  
28 por ese proyecto, no saben si eso es cierto o no".

29 No, disculpame, con todo respeto, eso no puede pasar, o sea, no puede pasar, ¿cómo es  
30 posible?

31 Ellos tienen que certificarlo hoy y si no están claros con eso, y si hay informes y demás,  
32 alguien tiene que ser responsable y entonces decirle a Mutual: "Bueno, Mutual, si ellos no  
33 quieren darlo, ponga usted alguien que sea el arbitraje ahí", porque están siendo juez y  
34 parte, entonces; porque ellos están ahí en el proyecto y si hoy no quieren certificar, bueno,

1 disculpe, pero vamos a esperar ahí, aquí están los estudios, voy a poner a otros ingenieros  
2 que analicen, que revisen y como dice don Walter, regla de tres, o lo que quieran hacer,  
3 pero ahí están, díganos cuál es el monto”. Pero no puede ser posible que nosotros sigamos  
4 esperando que los fiscales que debieron haber respondido hace años. Este proyecto, no sé  
5 cuánto tiene haberse terminado. Mariella, rato ya.

6 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, en el 2021 o 2022

7 **Director Carazo Campos:** Bueno, imagínense, imagínense, llevamos dos, tres años  
8 nosotros, imagínense, dos o tres años ya ocupadas las viviendas y todo. Y hoy estamos  
9 hablando de un monto que tuvo que haber quedado sellado hace rato.

10 Y estas son las pequeñas cosas, compañeros, que nos siguen pasando nosotros de  
11 proyectos que las entidades nos cierran y las entidades nada más nos patean la bola y nos  
12 la tiran a nosotros y los desarrolladores dicen que es disculpa de nosotros porque nosotros  
13 no contestamos y no decimos y yo no sé hasta cuando nosotros tenemos que seguir  
14 esperando que las entidades nada más nosotros le demos chance y les ampliamos y todo;  
15 vamos a darle 5 días más, vamos a darles un mes, vamos a darles, o sea, no puede ser.  
16 Yo creo que aquí tenemos que tomar las riendas como son y yo diría, aunque don Walter  
17 ya dijo que le dio 5 días, pero yo sí pediría que tomemos un acuerdo hoy con esto y decirle  
18 a Mutual para respaldar nosotros a don Walter y a la Administración y decirles mire: “Le  
19 damos chance al lunes, o sea, el lunes queremos la respuesta y que nos digan qué fue lo  
20 que pasó y si ustedes autorizan o no autorizan, si no lo autorizan porque no lo van a  
21 autorizar”, y ellos tendrán que responderle al señor.

22 Porque no es posible que dos años después el señor siga, imagínense cuánto está  
23 gastando el desarrollador después de que invirtió, después de que todo, en todo esto, sigue  
24 invirtiendo en tiempo y en un montón de cosas, no, es injusto, la verdad es injusto; yo creo  
25 que esto hay que darle la solución ya y yo esperarí que don Marlon y compañeros, que  
26 podamos tomar un acuerdo en ese sentido y que le damos tiempo al lunes y que el lunes  
27 queremos ver ese informe y a mí me gustaría, si traen el informe, que venga Fundación  
28 aquí, que vengan esos ingenieros, perdón, que venga el Grupo Mutual con sus Fiscales y  
29 que ellos presenten esto, porque me parece injusto y hace rato lo vengo diciendo. A don  
30 Walter se lo he dicho, que cuando son cosas como estas, que venga la entidad porque me  
31 parece injusto que a veces nosotros arremetimos contra ustedes, diciéndolo en el sentido  
32 figurado, de preguntarles cosas y todo, es que a veces hasta ustedes mismos no saben del  
33 todo porque lo conocen más los Fiscales y ellos están allá nada más diciendo “es culpa de  
34 allá donde está el informe aquí en el DT y que no sale”.



1 Y me parece, don Walter, que deberíamos, o usted como Subgerente, debería tomar la  
2 batuta, decir cuando sean cosas complicadas como estas, llamar a la entidad y que venga  
3 aquí y que ellos respondan, decirles: "Mirá, así como ustedes responden notas, vayan y le  
4 responden a la Junta y ustedes me dicen eso que usted está diciendo, porque no puede ser  
5 que ellos nada más dicen no ¿y qué? Y ahí queda. ¡No puede ser!

6 Entonces, a mí sí me parece que hay que darle, como usted dice, ya no se les pueda dar  
7 más tiempo y que respondan lo que tienen que responder y tiene que haber bitácora, como  
8 dice doña Eloísa, tiene que haber una bitácora, tiene que haber informes, la autorización  
9 de los Fiscales de cada desembolso tiene que venir con un informe, si no me equivoco,  
10 Mariella y del Fiscal de inversión.

11 Entonces a mí me gustaría ver cuántos fueron los metros cúbicos que se aprobó en ese  
12 contrato, Mariella, cuántos metros cúbicos se aprobó en movimiento de tierra y todo y con  
13 la de subbase y demás, cuánto es lo que el señor dice hoy que él puso de más y hacer ese  
14 comparativo.

15 Y decir y bueno, buscar los informes de los fiscales en los pagos de los movimientos de  
16 tierra, porque ahí tienen que estar esos datos, no puede ser que no estén, si nosotros  
17 pagamos esos montos cuando se dio los movimientos de tierra y decir bueno, donde se  
18 quedó traslapado ese monto, 200 y resto de millones de más que hoy el señor está  
19 cobrando, porque tuvo que haberse hecho, no puede ser que le hubiéramos pagado que  
20 está en contrato y que tiempo después el señor hizo un movimiento de tierra.

21 Todos los movimientos de tierra se hacen en el mismo momento. O sea, y si usted pagó lo  
22 que estaba en el contrato, tuvo que haber pagado esas obras extras.

23 ¿Por qué no las pagaron? o, ¿por qué les dejo de cobrar el señor?, es lo que todavía no  
24 me calza.

25 Entonces es lo que sería bueno tenerlo uno claro y tal vez podríamos hacer ese análisis,  
26 Mariella, si para el lunes viene la entidad y traer ese análisis, por favor, de lo que viene en  
27 el contrato y rebuscar en los informes del Fiscal que fue lo que pagó y si hay un monto más,  
28 ya se pagó, o no se pagó.

29 Sería importante ver esos números con respecto al contrato y lo que autorizó el Fiscal y lo  
30 que autorizamos nosotros aquí en el Banco, tal vez lo podamos tener para hacer un  
31 comparativo y tener más claros esos números.

32 Pero yo sí pediría si podemos tomar el acuerdo don Marlon en ese sentido, para que  
33 también mañana se le pueda de una vez enviar a la entidad y reforzar lo que don Walter les  
34 está pidiendo y darle chance a que el lunes nos traigan eso.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Entre la información que usted pasó ahí, ¿están los espesores  
2 de las calles, de la base, subbases, etcétera?

3 Yo creo que son espesores super nada que ver con lo normal, unos que decían metro y  
4 pico y obviamente que tiene que haber un relleno ahí especial que no está tomado de  
5 cuenta en el diseño.

6 Además del movimiento de tierra que hubo que hacer, porque hubo que cortar todo eso  
7 para poder llegar a un terreno más o menos adecuado.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** De lo que me acuerdo, don Gustavo cuando él venía a explicar acá,  
9 tuvo que meter una enorme cantidad de piedra bola, que fue lo primero, primero que echó.  
10 Entonces, cuando hay rebote de [ininteligible].

11 Ustedes vieron las fotos ahí. El proyecto ya tiene años, está bien consolidado y no ha habido  
12 ningún problema en la infraestructura, ni en las casas. Entonces se ha visto que se hizo una  
13 buena ejecución de [ininteligible]

14 **Director Presidente:** Don Walter, entonces por lo que entiendo, nosotros estamos aquí  
15 como de árbitro; viendo a ver si entre las partes se ponen de acuerdo.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es que es parte de la función que debe tener el Banco, si se dan ese  
17 tipo de situaciones, nosotros traemos a las partes, vemos cómo concilian y si no, llamar a  
18 cuentas a alguna de las dos partes.

19 En este caso estamos ya diciéndole a Grupo Mutual, tomen ya decisión, ellos son los que  
20 tienen que darnos a nosotros, el criterio final de cómo van a solucionar este problema.

21 **Director Presidente:** Don David, ¿me puede repetir cómo quedó el acuerdo?

22 **Sr. López Pacheco:** Claro. La idea sería: otorgar al Grupo Mutual Alajuela, un plazo de  
23 hasta el próximo lunes 17 de junio para que se pronuncie y presente recomendación a este  
24 Banco, sobre la solicitud de financiamiento adicional que ha presentado la empresa del  
25 proyecto Caña Real.

26 Y agregaríamos al acuerdo, dicho informe deberá ser expuesto, en forma presencial, por  
27 parte de la entidad autorizada en sesión de Junta Directiva.

28 **Director Presidente:** ¿Estamos de acuerdo? Y también apoyando eso que decía don  
29 Marcos, don Walter y Mariella, que a veces vienen ustedes a exponer cosas y son las  
30 personas que vienen a estar aquí explicando más a fondo y tienen más conocimiento y todo  
31 de la historia completa a dar explicaciones del caso para solucionar esto. No es el primer  
32 caso, obviamente. Así hay varios.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo le agradezco mucho a Marcos de ahí el apoyo y la iniciativa, si  
2 ustedes lo tienen a bien, cuando la administración requiera traer aquí a la entidad lo  
3 podemos invitar a la audiencia para que vengan a explicar temas muy específicos.

4 **Director Presidente:** Esos temas ahí no hacen nada meterlos debajo de la alfombra o  
5 tenerlos por ahí, sino hay que resolverlos de una u otra manera.

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

15 \*\*\*\*\*

16

17 **12° Presentación sobre visita realizada al Proyecto 28 Millas**

18

19 **Director Presidente:** Punto 12: Presentación sobre visita realizada al Proyecto 28 Millas.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a incorporar ahorita al Arquitecto Alexander Aguilar, una de  
21 las nuevas incorporaciones que está haciendo el Banco. ¿Por qué don Alexander y no José  
22 Pablo Valerio que es el encargado, el fiscal?

23 Porque don José Pablo ha estado muy ocupado precisamente con temas de Tierra  
24 Prometida.

25 Entonces yo quise hacer la visita a 28 Millas. Yo estoy tratando de hacer visitas a proyectos  
26 que han estado un poquito estancados, que se están dando gaps o digamos brechas  
27 importantes de lo que debería estar ejecutado versus lo ejecutado.

28 Entonces me robé a otro arquitecto, a Alexander Aguilar y fuimos a hacer una visita rápida,  
29 si no me equivoco fue el martes 28, por ahí. Fue a finales de mayo y entonces por esa razón  
30 es que Alexander me va a acompañar y no José Pablo.

31 Sin embargo, Mariella hoy me coordinó con José Pablo y con Alexander todos los temas  
32 que se hicieron en la visita y está totalmente alineado.

1 Lo que vamos a presentar acá es obviamente con la venia, tanto del inspector de calidad,  
2 que es José Pablo y el emergente, que fue Alexander que fui yo que lo llevé, un momentito,  
3 démosle un chancecito, ya viene.

4 Gracias don Marlon. Quería presentarles al arquitecto Alexander Aguilar, es una de las  
5 nuevas incorporaciones que hemos tenido en el Departamento Técnico.

6 Alexander procede, lo secuestramos del MIVAH y como les decía anteriormente, don  
7 Alexander fue el que me acompañó de manera emergente, debido a la alta carga de trabajo  
8 que ha estado teniendo José Pablo con el otro proyecto que ya mencionamos.

9 Entonces, básicamente para hacer un antecedente que es de 28 Millas La alegría, así es  
10 como se llama el proyecto completo, este se encuentra en Batán - Limón, la empresa  
11 consultora AGIP es la encargada de este proyecto y la entidad autorizada es MUCAP.

12 Es un proyecto de 120 viviendas, ahorita con un avance global de 72,55% avance  
13 constructivo, tiene un monto de tres mil cuatrocientos un (3.401) millones, casi 3.402  
14 millones y la fecha de vencimiento del contrato está para el 30 de diciembre de 2025.

15 Como antecedentes tenemos que 28 Millas fue aprobado por esta Junta, mediante el  
16 acuerdo 1, de la sesión 75-2021, esto fue el 11 de octubre de ese año.

17 El plazo inicial de ejecución del proyecto de un acuerdo Junta es de 39 meses, un total. Una  
18 vez que se firmen los contratos respectivos 12 meses para la conclusión de las obras  
19 constructivas, 6 meses para la formalización, entrega y segregación de las fincas, 18 meses  
20 para la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, 3 meses  
21 más para la entrega de cierre técnico y financiero.

22 Posteriormente, mediante el acuerdo 4, de la sesión 2, del 2 del 23 y acuerdo 6 de la sesión  
23 27- 2023 y acuerdo 6 de la sesión 39 de 2023, se acuerda una ampliación de 8, 10 y 65  
24 días respectivamente; siendo así que el contrato de administración vence el 30 de diciembre  
25 de 2025.

26 La orden de inicio se giró el 13 de mayo, el inicio real fue el 20 de mayo; 7 días después,  
27 del 2022 y el avance constructivo, actualmente está en un 72,55%.

28 Este es básicamente un croquis, o un diseño de sitio de lo que es el proyecto, como ustedes  
29 pueden ver ahí, es un proyecto muy particular, tiene acceso a vía pública por esta zona y  
30 también por esa otra zona acá y el proyecto se desarrolla de esta manera. Es una zona  
31 muy particular de desarrollo.

32 Vamos a entrar en lo que es el tema de viviendas, el avance como les decía anteriormente,  
33 tiene un avance del 72.55% en total, pero a nivel de vivienda ya tiene un 91.67. O sea, las  
34 viviendas ya están bastante acabadas, ¿tienen pendientes? Sí, elementos en sus

1 acabados, reparación de pisos lujados es lo típico que siempre vemos cuando hacemos  
2 una visita, el piso lujado es un tema que estamos estudiando y estamos viendo de qué  
3 manera lo dejamos ya en el pasado. Sinceramente ya un piso lujado más bien yo creo que  
4 le sale más caro.

5 Me gustaría hacer inclusive un estudio, para demostrar que el piso lujado le sale más caro  
6 al desarrollador que poner una cerámica.

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo que dijo el CFIA.

8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exactamente. Incluso, ya hay desarrolladores que están  
9 implementando piso cerámico.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** En el informe de CFIA hablan de un 90% de las casas,  
11 que ya tienen piso cerámico y no lujado y además lo que dicen si se acuerdan, es que se  
12 hacen rajadas en el piso del lujado, mientras que la cerámica evita eso, eso dijeron en el  
13 informe que nos presentaron aquí.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, si el piso lujado se pusiera una sola vez, sería más  
15 barato, pero el problema son las reparaciones y es una reparación tras otra reparación, a  
16 veces se repara y a las semanas está otra vez reventado.

17 Entonces, ya es un tema de técnica consultiva que tal vez sea deficiente, sin embargo, es  
18 un tema que poco a poco eso va a ir cambiando y nosotros en el Banco, tenemos que  
19 propiciar ese cambio, a que no se siga utilizando más ese acabado en pisos.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, el tema debe ser el contrapiso el que se raja, pero si  
21 se hacen las juntas como corresponde y todo, no debería pasar eso, es un tema del proceso  
22 constructivo probablemente lo que está sucediendo.

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Hay suposiciones, inclusive una de las suposiciones en estas casas  
24 notamos que donde hay más reventaduras es en casas que están completamente cerradas.  
25 Entonces, a nivel de temperatura inclusive hasta podría incidir seguramente en su momento  
26 cuando se hizo el acabado lujado y se cerró completamente, el nivel de temperatura, los  
27 cambios de temperatura pueden ser que generen esas fisuras.

28 Pero como dice usted, también puede ser el contrapiso, puede ser la calidad también del  
29 acabado del lujado también.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** En realidad, lo que acabo de decir aquí, al desarrollador le sale  
31 gratis, no ve que el que paga es el Banco, los cambios, entonces lo que buscan es ... A mí  
32 me llamó la atención lo que dijo el Colegio, que un porcentaje tan alto tenía piso cerámico,  
33 sinceramente las casas, los proyectos, que nos traen a nosotros, dicen que son pisos  
34 lujados, ninguna, ningún proyecto que nos han traído a nosotros dice que tiene cerámica,

1 excepto hay algunos desarrolladores que lo hacen, pero no lo cobran, digamos, sino que  
2 dentro del monto que tienen, le ponen algún pisito ahí, más o menos barato y entonces  
3 evitan obviamente que se vean las fisuras.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Fijación de hojalatería, era colocación de canoas, ajuste de puertas,  
5 repellos lujados, duchas, colocación de batea, pilas, entre otros detallitos que se  
6 encontraron [ininteligible].

7 Ya le mandamos una nota a MUCAP. MUCAP hizo la visita con nosotros, también, a nivel  
8 de infraestructura es donde estamos un poco más atrasados o el proyecto experimenta una  
9 brecha importante con respecto a lo que debería estar ya ejecutando.

10 Factores que están incidiendo, bueno, hay una situación, presentada con AyA, dado que el  
11 constructor instaló tuberías, lo que es la unión entre tuberías, tuberías cementadas, y el  
12 AyA le está diciendo que las tuberías de ahí, según la normativa, deberían ser con  
13 empaque, o sea con empaque de hule, en lugar de unión cementada. Entonces, han estado  
14 ahorita en reuniones entre ellos, mandaron notas y si no me equivoco, recientemente le fue  
15 rechazado preliminarmente, nuevamente al desarrollador.

16 Entonces, ¿qué vamos a hacer nosotros?

17 Vamos a intermediar igual, otra vez, vamos a hacer una reunión urgente allá con AyA  
18 regional, porque no sólo hay AyA Central; hay regional, para lograr ya determinar una  
19 postura final con respecto a ese tema.

20 Es un tema de uniones entre las tuberías, que se tiene que resolver a la mayor prontitud.  
21 También hay otro tema que se está dando, originalmente el AyA había aprobado el uso de  
22 un pozo específico que estaba muy cerca del proyecto, y ya cuando el proyecto empieza a  
23 desarrollarse, el AyA dice: "Ese pozo lo acabamos de encontrar contaminado, ahora  
24 requerimos que hagan las obras necesarias para otro pozo que está mucho más largo del  
25 proyecto". Con todas las obras adicionales, incluso hay que pasar una quebrada, o sea, hay  
26 que [ininteligible] un puente para la tubería y eso, eso se está también tratando con el AyA,  
27 la parte potable.

28 También hay una modificación en la estructura pluvial por modificación de la rasante en la  
29 calle pública uno. Yo les mostré que tiene dos accesos: la calle pública, resulta y acontece  
30 que, entre el mes de enero y febrero, casualmente antes de las elecciones municipales,  
31 hubo todo un mejoramiento de una de esas vías y la vía se levantó prácticamente metro 20  
32 de la rasante original, de la original de la rasante de la vía se levantó, que era una vía  
33 lastreada y ahora es una vía pavimentada.

1 Pero en ese momento entonces la calle estaba a este nivel con respecto a las casas que  
2 estaban ahí, ahora la calle está aquí.

3 Entonces ahora se está solicitando por parte de la Municipalidad que hagamos un muro de  
4 contención y otras obras más para poder igualar y manejar el sistema pluvial que está  
5 generando ese levantamiento de la calle, que ya se tomó como un tipo de dique y que  
6 estaría afectando las viviendas que van a estar cerca del acceso que está enfrente a la calle  
7 pública.

8 Son alrededor de ocho viviendas están frente a la calle pública que estarían teniendo esa  
9 afectación.

10 Entonces ya hay alguna propuesta, de construir un muro de contención, de generar unas  
11 gradas para poder llegar a las casas y se estaría tratando de resolver de esa manera.  
12 Incluso, ya solicitamos también una reunión con el Alcalde para ver de qué manera, ya que  
13 la Municipalidad fue la causante del tema del cambio y ver si la Municipalidad nos puede  
14 también colaborar con algo de esta solución técnica que estamos planteando ahí.

15 Como ustedes pueden ver, eso es parte de la infraestructura que tiene ahorita actualmente  
16 el proyecto y aquí tal vez no se nota mucho, pero esa diferencia entre la vía nueva, esta es  
17 la vía que está recién asfaltada, y lo que son las casas, hay una diferencia casi 1:20 metros  
18 de altura que antes no se tenía.

19 Entonces esa es la parte que estamos tratando de ver cómo resolvemos para que el acceso,  
20 la calle y la solución que hay que hacer, hay que hacer todo un muro de contención para  
21 poder contener las aguas, pasar las aguas y cambiarle la pendiente a un pozo, de un pozo  
22 a otro para poder sacar las aguas de una manera adecuada dentro del proyecto.

23 Recomendaciones: Después de la gira y que inclusive, ya le notificamos a MUCAP, un  
24 mayor orden y limpieza alrededor de las viviendas, si se nota un poquito de suciedad. Nada  
25 más, las prácticas a nivel de ornato o de procedimientos constructivos, reparación de los  
26 pisos lujados, un acabado uniforme, en virtud de las muestras presentadas y que no son de  
27 recibo, o analizar otra alternativa, subsanar los detalles constructivos con sus acabados  
28 específicos requeridos en planos constructivos y en la parte infraestructura, bueno, como  
29 les dije, vamos a realizar una reunión con el AyA, tanto AyA San José, como representantes  
30 de la zona, para llegar a acuerdos que permiten darle ya continuidad y le den un dictamen  
31 ya definitivo con respecto a lo que es las tuberías que son de unión cementada por tuberías  
32 de [inintendible] empaque, también el sitio, fue una de las observaciones fuertes que hizo  
33 don Alexander en la parte de las aceras, que hay incumplimiento, digamos en las rampas  
34 de la Ley 7600 para ingresar a las aceras; eso tiene que mejorar, ahí se estuvo viendo en

1 sitio con la gente de MUCAP, con el ingeniero residente de la empresa y se constató que  
2 hay ciertas rampas que no están cumpliendo, presentar una propuesta de diseño referente  
3 a la [ininteligible] de la rasante en la calle pública uno; esa que les estoy diciendo que se  
4 elevó de un momento a otro, un metro veinte.

5 Y como les digo, en general mayor orden y limpieza en todas las áreas, es parte de lo que  
6 vimos en el proyecto y estamos a la espera de poder, nada más de tener fechas para  
7 podernos reunir con AyA, para tratar un tema de fondo que son los temas de tuberías, tema  
8 del pozo y la aprobación de la planta también, que está también en trámite, una modificación  
9 que pidieron a final, eso sería el reporte de 28 Millas.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, voy a hacer algunas preguntas, pero ¿quién es la  
11 empresa, cuál empresa es?

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es AGIP Ingeniería.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo otro es, esa calle que es la calle principal fuera del proyecto,  
14 [ininteligible] la Municipalidad, esa calle pasa al frente de las casas, la Municipalidad llega  
15 y la levanta ¿Esa calle no tiene cordón y caño hecho por la Muni?, algo que detenga las  
16 aguas para que no se le venga sobre las propiedades.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Nada más; levantarlo, la rasante y pavimentarlo.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, obviamente que eso es un problema que genera la  
19 Municipalidad, porque ya las casas estaban construidas cuando llega la Municipalidad y  
20 hace esto, entonces sí, probablemente se pueda negociar. ¿Y qué es la idea de negociar?  
21 ¿Qué es la idea, digamos de reunirse con la Municipalidad? ¿Negociar es que hagan  
22 canales, que hagan cunetas?

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver don Walter, alcalde de Matina, yo le toque este tema  
24 de [ininteligible], vamos a ver tres temitas, tres proyectos, está en buena disposición, ya  
25 tenemos agendada la reunión para ver de qué manera nos colabora la Municipalidad, por  
26 lo menos en cuanto al manejo de aguas de escorrentía, de agua superficial, que es lo que  
27 más andamos buscando.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí claro; porque me parece que es como el mayor problema  
29 que se le presenta al proyecto que la limpieza y otras cosas, viendo los temas que han  
30 encontrado en las casas ¿Cuál ha sido la posición de la empresa aquí, ante los diferentes  
31 aspectos que se han encontrado y que dice la MUCAP? Me imagino que ya se reunieron  
32 con la empresa para ...

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Nos reunimos con el ingeniero residente y él sí estuvo de acuerdo,  
34 que muchas cosas, inclusive ha estado experimentando, digamos a nivel de reparación de



1 pisos lujados, ha estado experimentando varias soluciones y está a la espera de que el  
2 Fiscal de MUCAP le dé el visto bueno, hubo unas soluciones que definitivamente no  
3 [inintendible], porque estaba haciendo como parches, o sea, estaba haciendo unos  
4 parches de reparación. Eso no es aceptado. O sea, una casa nueva que usted le va a ha  
5 estado experimentando con varios materiales.

6 Nosotros le hicimos una sugerencia que no utilizan piso, pero ya es una situación, es una  
7 leve sugerencia que le estamos haciendo nosotros al desarrollador, a través de su ingeniero  
8 residente, ellos tendrán que entregar las casas acordes a los diseños y a la calidad que se  
9 especifica.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y en qué distrito que está este proyecto?

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Batán, y 28 Millas es la localidad.

12 **Director Presidente:** Don Marcos, adelante.

13 **Director Carazo Campos:** Sí, cuando uno ve un proyecto como estos, es de las cosas que  
14 hemos venido conversando hace rato, el proyecto se aprobó, ¿es un S002 verdad? Es un  
15 S-001, sin asfalto, porque usted dice que el asfalto lo hizo la Muni.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Frente a calle pública.

17 **Director Carazo Campos:** ¿no teníamos ninguna casa frente a calle pública?

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, ocho. Solo que la calle lastreada este año la levantaron y  
19 asfaltaron.

20 **Director Carazo Campos:** Ya ahora que ustedes me lo aclaran ese tema, si el constructor  
21 o los ingenieros que están a cargo del proyecto, analizan que hay una calle pública y las  
22 calles públicas de lastre tienden a asfaltar [inintendible] y que sabemos que hay una  
23 estructura de pavimento que pueden colocar en su momento, llámese 15, 20 y 5,  
24 normalmente son 40 cm, o sea, y no se adelantaron al tema de las casas y valorar eso, me  
25 preocupa que pase en muchos lados y que nuestros profesionales, llámense Fiscales o los  
26 ingenieros no nos adelantamos al riesgo.

27 Yo creo que, hoy en día tenemos que, ahora tenemos que ir hasta el tema del cambio  
28 climático, ahora tenemos que ver montones de factores que en la construcción hoy en día  
29 nos afectan y no podemos nada más decir mira es que fue culpa de la Muni que vino y  
30 asfaltó, la Muni nunca se ha preocupado por ver, si la casita de ese señor está hundida o  
31 no, eso no es tema municipal, la Muni asfalta y cuantas casas hoy que ya están construidas  
32 quedan ahí abajo, o sea, eso, digamos, el tema más bien es nuestro, de un proyecto que  
33 nosotros aprobamos y que hay gente ahí especializada, que debiera ir adelantándose a los  
34 riesgos en un proyecto.

1 Entonces esto que me llama la atención don Walter, que debemos tener una mejora  
2 continua en el tema de análisis del proyecto, que usted lo ha dicho aquí, ¿verdad? En el  
3 análisis de riesgos, en el análisis de anticipación de inundaciones, de todo lo que hemos  
4 hablado y que te decía ahorita ahora el cambio climático, a como estamos hoy en día, que  
5 usted construye hoy aquí y ya mañana está inundado, antes nos inundaba, pero bueno, son  
6 condiciones que pueden pasar.

7 Entonces yo creo que es importante ese tipo de análisis macro de los proyectos con todo  
8 el tema de riesgos y creo que pasa mucho por el tema de que, muchos de los proyectos,  
9 los terrenos los conocen los fiscales de las entidades y nosotros los conocemos ya cuando  
10 los estamos construyendo.

11 Entonces yo he escuchado, por ejemplo, se aprueban, digamos, casos individuales de  
12 lotecitos y los aprueban, y eso es cuando la gente está construyendo y se les mete todo al  
13 agua y el Fiscal ni tan siquiera vio que tenía un problema ya en una quebradilla o lo que  
14 fuera, ¿Por qué?

15 Porque las inspecciones a veces no son tan ... con el expertise que debiéramos. Yo creo  
16 que a veces cuando uno ve estas cosas, creo que falta un poquito de pericia en el tema de  
17 nuestros profesionales, en el tema de decir mira, no, parece que por lo menos el sector tal  
18 debería tener un tipo de terraza diferente a la del sector tal y el sector tal, y bueno, también  
19 con el diseño de los desarrolladores, que ellos se suponen que hay curvas de nivel, se  
20 supone que tienen todas las condiciones y las armas técnicas para definir un poco un  
21 planteamiento de mitigación de riesgos más para hoy no tener esto.

22 Ya estamos en el embrollo y hay que solucionarlo, pero sí me parece que nosotros  
23 deberíamos ir, don Walter, teniendo reuniones con las desarrolladoras y con las entidades  
24 en un tema de ir buscando cómo minimizar riesgos que hoy conocemos en muchos  
25 proyectos que nos han pasado, tal vez por este tipo de pericia o expertise que nos falta de  
26 aplicarlo.

27 No quiero decir que no lo conocen porque son buenos profesionales todos, pero lo que pasa  
28 creo que esa pericia es lo que nos falta, un poquito decir: "mira, puede pasar esto mejor y  
29 mitiguémoslo y hay un riesgo ahí latente que podríamos minimizar".

30 Entonces me parece que con ese tipo de cosas ya ahora la tenemos más complicada,  
31 porque no va a ser tan fácil con metro y resto de diferencia entre casa y talud. O sea,  
32 imagínense un cunetón ahí y no sé; pero bueno, ya es un análisis que tienen que hacer  
33 ustedes con la Municipalidad y más, ojalá que podamos encontrar una solución pronta.

1 Con el tema de las casas, hay que encontrar el tema de pisos, no sé, con el tema de  
2 repellos, cómo les fue, que es un tema complicado en aquella zona, con el tema del repello,  
3 dependiendo del repello que coloquen, pero más que todo me preocupa el tema de los  
4 pisos, que es un tema constante. Lo vimos allá en Puntarenas, que los pisos se fisuran, o  
5 se agrietan mucho y a veces no son grietas tan chiquiticas, sino que es un poco más allá.  
6 Entonces eso sí es importante a veces poner un poquito de atención, que no sean grietas  
7 estructurales, para que al final sea más grande de la reparación.

8 Y por lo demás, yo sí creo importante que esa comunicación con las Municipalidades para  
9 darle una pronta solución a eso, hay que mantenerla ahí y ojalá que pronto se pueda  
10 acelerar, porque si ahorita que vienen las lluvias, esas casas, no van a ser habitables jamás,  
11 jamás.

12 No sé para cuándo está ese proyecto, terminarlo y entregarlo; yo creo que le quedan meses,  
13 pero no sé el tiempo, pero sí creo que está difícil entregar una casa como esas ahorita.  
14 Entonces eso sería don Walter.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, don Marco. No, totalmente de acuerdo. Vamos a  
16 ver, por dicha ya hay una solución técnica, nada más tenemos que sentarnos en negociar.  
17 Más que todo es un nivel de costos y de colaboración de la Muni, decirle: "Muni ya que  
18 usted me levantó esa calle en un momento otro, ayúdeme a hacer la media calle como  
19 estaba planteada y todo originalmente, pero ya con un nuevo diseñito". Y es una lección  
20 aprendida, como dice usted, esto fue algo, digamos, las fotos que me había enseñado  
21 Mariella y Valerio en su momento, ahí la calle era normal y era casi que planito entrando al  
22 proyecto y de un momento a otro, en cuestión de dos meses ... ¡Pum!, levantaron la calle  
23 la Muni y asfaltó.

24 Igual el acceso, por dicha es un acceso normal, digamos, a nivel vehicular no va a tener  
25 ningún problema, pero sí hay que hacer las medidas de mitigación, para la escorrentía. Eso  
26 sí.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta y una aclaración: los fiscales, cuando nos  
28 presentan un proyecto, una entidad autorizada, nuestros fiscales visitan el lugar y conocen,  
29 ¿qué hacen además de ir y visitar y ver el terreno como tal? ¿hacen algún tipo de  
30 averiguaciones alrededor de la propiedad?

31 No sé, porque no es lo mismo preguntarles a los vecinos ciertas cosas que llegar uno y  
32 nada más decir: "Terrenos quebrados y qué por aquí, y que por allá" y se va uno, pero lo  
33 normal es que uno averigüe alrededor un poco. Ejemplo, si cuando llueve se inunda, hasta

1 olores, ¿cómo están los olores aquí? y, ¿cómo se comporta el río? Y uno pregunta un  
2 montón de cosas como ingeniero, para saber claramente qué problemas podría haber ahí.  
3 Y lo otro que me está pasando yo ahora exactamente con eso de la Municipalidad, Walter  
4 y Mariella, es que el tema de riesgos que no había pensado yo que una de las cosas que  
5 tenemos que hacer es visitar no solo la Municipalidad, sino otras instancias, para ver si  
6 tienen algún proyecto o si hay alguna situación que se va a dar, algún cambio, primero para  
7 para presentarle el proyecto a la Municipalidad, porque es importante que sepan que se va  
8 a hacer un proyecto, de qué tipo y qué familias se van a atender y todo eso y después  
9 averiguar un poco alrededor de esa tierra, que si ellos tienen algún tipo de comentarios y  
10 tienen algunos proyectos futuros o alguna cosa, digo yo, porque esta calle no se la  
11 inventaron de la noche a la mañana, eso lo tenían previsto ellos en su presupuesto  
12 municipal, tiene que haber sido, o sea, usted sabe que la Municipalidad no te va a decir que  
13 se iba a subir ahí con relación a las casas 1 metro, pero que esa calle se iba a hacer y le  
14 van a asfaltar, lo tienen que haber tenido porque son presupuestos, se mandan a la  
15 Contraloría y se tiene que tener claro qué es lo que vas a hacer, quiere decir que esta gente,  
16 meses antes ya tenía claro: extraño, no, que una Municipalidad llegue y haga eso a las  
17 casas y las deje ahí abajo. Yo, sinceramente creo que es una irresponsabilidad total de la  
18 Municipalidad y ahí podría decir, pedir algún tipo de trabajo de acción, lo que se está  
19 pensando, Walter. Pero entonces, cuénteme: ¿los fiscales qué hacen cuando van a ver un  
20 terreno?

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, hay una visita de reconocimiento inicial, inclusive nosotros  
22 tenemos todo un formato que tienen que llenar, efectivamente se ven situaciones del terreno  
23 como usted lo dice y hay también consultas a los vecinos, inclusive hay un compañero que  
24 a manera de anécdota dice: “Yo voy y busco la pulpería, porque el pulpero conoce todo”.  
25 Entonces sí, efectivamente es parte de ese análisis que se hace e inclusive también no sólo  
26 se visita el proyecto, se visita el entorno, porque parte de ese análisis no es solo ver el  
27 terreno en sí, sino que vemos el entorno, la infraestructura, los servicios que hay en la  
28 comunidad y al final ese ingeniero también tiene que hacer una razonabilidad de costos,  
29 entonces va también y visita terrenos adyacentes para buscar referencias a la hora de hacer  
30 la homologación y hacer la valoración de la finca o de los lotes que se estén proponiendo,  
31 entonces si se hace todo un análisis, doña Eloísa, correcto.

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Estamos don Marlon?

33 **Director Presidente:** Sí. ¿Hay alguna pregunta o comentario? Gracias don Walter.

1 **Director Alvarado Herrera:** Como se pidió cita al AyA, yo creo que este es también un  
2 tema que hay que conversar con ellos en el sentido de que no podemos tener proyectos de  
3 vivienda con 98% de construcción parados por un tiempo excesivo, sin tener definiciones  
4 del órgano técnico correspondiente.

5 Hago esta observación, nada más para don Dagoberto y don Marlon, que pudiéramos  
6 abordar este tipo de temas, porque íbamos a abordar el tema de costos, pero aquí tenemos  
7 esta problemática y creo que tiene que estar ahí contemplado, incluso ellos tienen, la  
8 fotografía del proceso ya construido y hacerles ver entonces, la problemática en que nos  
9 meten, precisamente por la falta de [ininteligible]. Gracias.

10 **Director Presidente:** Gracias. Listo Perfecto.

11 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
12 **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta acta]

13 \*\*\*\*\*

14

### 15 **13° Presentación sobre gestiones en torno a la situación de COOPESERVIDORES**

16

17 **Director Presidente:** Pasamos al Punto 13: Presentación sobre gestiones en torno a la  
18 situación de COOPESERVIDORES, R.L.

19 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno voy a presentarles la situación de Coopeservidores; muy  
20 rápido, sobre las gestiones que hemos realizado:

21 - El 14 de mayo se le remite un oficio al interventor, sobre las obligaciones de la cooperativa  
22 con el Banco.

23 - El 22 de mayo realizamos una reunión con el interventor sobre las acciones a ejecutar, de  
24 lo cual les informamos a ustedes.

25 - 31 de mayo se envía un oficio al interventor, solicitando la fecha para realizar la visita a la  
26 cooperativa por parte de funcionarios nuestros.

27 - 5 de junio, visitamos, el miércoles pasado, por cierto, a la entidad por parte del Banco y el  
28 mismo 5 de junio se le manda un oficio al interventor, formalizando requerimientos que  
29 vimos con las personas que nos atendieron en la cooperativa, básicamente lo que yo les  
30 había mencionado, tanto para Recursos del FOSUVI como para Recursos del FONAVI, le  
31 damos un detalle específico de lo que requerimos.

32 Importante tal vez comentarles que la disponibilidad de la interventoría suministrando toda  
33 la información y se pusieron a la orden para que puedan darnos el resto de información que  
34 nosotros estamos pidiendo, con el fin, como les había comentado anteriormente, de

1 conciliar la información que tenemos nosotros con la que tienen ellos, que dicho sea de  
2 paso, hay algunas diferencias, pero esas diferencias salen porque ellos han desembolsado  
3 recursos y no han actualizado el sistema de vivienda nosotros, entonces evidentemente  
4 nosotros tenemos más casos, más montos que lo que deberíamos de tener.

5 Bueno, esto es lo de FOSUVI, básicamente lo que pudimos ver ahí con una visita, los  
6 últimos desembolsos ellos los hicieron el 7 de mayo, antes del 13 que fue la intervención.  
7 Y ellos tienen 75 casos con recursos pendientes de desembolsar; nosotros tenemos 152  
8 casos, era lo que le decía anteriormente, esa diferencia obedece a que ellos no han  
9 actualizado el sistema de vivienda de nosotros, se comprometieron a hacerlo, para lo cual  
10 nosotros les remitimos esta información, este oficio que les mencionaba anteriormente y  
11 tienen 152 casos en trámite, los cuales ya contaban con un avalúo, sin embargo no todos  
12 se encuentran digitados a nivel del sistema de vivienda y asociados a la cooperativa, por lo  
13 tanto ahí saltan las diferencias, pero esperamos que esas diferencias se concilien una vez  
14 que ellos actualicen esa información.

15 Datos de Coopeservidores, de lo que es FOSUVI al 31 de mayo. Ah bueno, tal vez para  
16 mencionarles, ellos tienen que mandar mensualmente un informe, un reporte a nosotros,  
17 este sería con corte al 31 de mayo, el primer reporte va a mandar el interventor.

18 Entonces, nos pudieron adelantar alguna información. Estas son las empresas  
19 constructoras que tienen los casos pendientes de desembolsar, son cuatro constructoras,  
20 son 75 casos por 317 millones de colones.

21 Y en cuanto a las operaciones de crédito, en realidad, no difiere de lo que ya les habíamos  
22 presentado, básicamente tenemos un porcentaje de garantía de 110%, requerimientos  
23 adicionales de garantía sobre 24.353 millones y pues en realidad no tenemos un 110,  
24 tenemos un 113% que es el monto ya conciliado con ellos, entonces tenemos más garantía  
25 de lo que deberíamos tener.

26 Y pues el estado de las garantías cedidas a la operación de crédito, nosotros hicimos un  
27 análisis por registro, estamos bien con el Registro Público, pegamos que estén cedidas al  
28 Banco, revisamos también la inscripción de esas hipotecas en primer grado que estén a  
29 nombre del Banco, el registro contable coincide. Coopeservidores coincide con el saldo  
30 adeudado del Banco al 31 de mayo, eso aquí en el que se refiere a la parte de FONAVI,  
31 pegamos perfectamente, no tenemos mayores diferencias.

32 Sí estamos pidiendo una certificación de la aseguradora sobre las garantías que tenemos  
33 nosotros de sus préstamos, que tienen que estar aseguradas, son viviendas y todo lo

1 demás, pero tiene que estar debidamente aseguradas para tener presente que esas  
2 garantías ante cualquier siniestro puedan estar protegidas.

3 ¿Qué es lo que sigue ahora?

4 Bueno, ellos van a actualizar el sistema de información de ellos, nos van a remitir a nosotros  
5 la información que les requerimos mediante este oficio que les remitimos y bueno, ahí  
6 cuando se da una intervención, se eliminan todos los accesos a información relevante de  
7 la institución a todos los empleados, entonces ellos tenían suspendido el acceso a  
8 información crítica de la institución, entonces ya se procedió por parte del interventor a  
9 autorizar a las personas que tienen que actualizar esa información para poder ingresar a  
10 información ya actualizarla y estaríamos esperando la certificación de la aseguradora sobre  
11 la garantía CS.

12 Importante mencionarles que hoy vencía el pago de mayo, pero no lo hicieron hoy, lo  
13 hicieron el jueves anterior, entonces lo pagaron adelantado con unos días. Entonces  
14 estamos super bien; están pagando conforme el compromiso del interventor, ya hicieron el  
15 primer pago que correspondió ya después de la interventoría directamente y el próximo 13,  
16 que es jueves, vence el mes que le dio el CONASSIF al interventor, entonces esperaríamos  
17 que, de aquí al jueves a más tardar, haya noticias de que es lo que van a decidir, con  
18 respecto a Coopeservidores.

19 **Director Presidente:** ¿Cómo lo ve? ¿Está complicado, verdad?

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Este jueves van a tomar la decisión sobre  
21 Coopeservidores en general?

22 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí señora. El interventor va a llevar un informe al Consejo Nacional  
23 de supervisión y el Consejo con una recomendación ....

24 **Director Presidente:** La pregunta era que si cabía la posibilidad de pedir 30 días más.

25 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí pueden hacerlo; lo que pasa es que, creemos que con la nueva  
26 ley él nos dijo que lo que se quiere es ser muy expedito. Me parece que no creo que lo  
27 pidan.

28 **Sr. Flores Oviedo:** Ahora, hay un tema ahí, acuérdesese que hace dos meses ya se venía  
29 manejando el tema de venta de carteras. Ya desde ahí se lo habían frenado.

30 Entonces yo creo que ya están como muy dirigidos, y ya sabemos las historias con las  
31 [inintendible]

32 **Sr. Bolaños Sandoval:** Esa es la información, ¿Qué va a salir de ahí? Hay que esperar.  
33 Eso es información que ellos manejan muy confidencialmente.

1 Una vez que ya tomen la decisión, pues eso sí lo van a hacer público, evidentemente, y yo  
2 les actualizaré a ustedes apenas tenga la información, lo más rápido.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Guillermo, nada más aclarar que también solicitamos la certificación  
4 de estado de cuenta en los fondos de inversión donde se mantienen los recursos fuera de  
5 balance de FOSUVI. Es importante, para [ininteligible] saldos. No lo vi en la exposición,  
6 pero ahí está en la nota. ¿verdad?

7 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, ahí está en la nota.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto. Por lo demás hay relativo orden en cuanto a los datos, a la  
9 información, la disponibilidad realmente creo que estaban muy atentos, a la hora de  
10 atendernos y asumiendo el compromiso de completar principalmente a nivel del sistema de  
11 vivienda, lo de FOSUVI, lo demás está bastante bien, las operaciones cedidas, inscritas  
12 correctamente a nivel del registro, el saldo de garantía bien, vamos a complementarlo con  
13 la certificación de la aseguradora y a nivel de FOSUVI, con la certificación de saldos  
14 administrados en fondos de inversión por aquellos recursos de las viviendas que están en  
15 proceso constructivo, cuyos fondos mantenía la cooperativa administrados.  
16 Ahora, la resolución final pues la vamos a conocer a final de semana en relación a lo que  
17 se decida con la entidad como tal, a ver cómo nos va.

18 **Director Presidente:** Gracias don Dagoberto. Doña Eloísa.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta va dirigida más bien a los casos de bono de las  
20 familias que estaban en proceso, o sea que entiendo que hay cuatro empresas que tienen  
21 ahí una serie de casos y montos importantes. Eso, supongo constructivamente está  
22 detenido o no, o no han podido seguir estas empresas construyendo o si han podido seguir  
23 con desembolsos o no, y cuándo, y si no, cómo será para reactivar eso, si se quedan ahí,  
24 tienen que pasarlas a otra entidad.

25 O sea, ¿Cómo se va a manejar eso?

26 **Sr. Bolaños Sandoval:** El último desembolso que ellos hicieron, fue ahora el 7 de mayo.  
27 Cuando se da una intervención, doña Eloísa, efectivamente se para todo. Ahora, ¿qué es  
28 lo que sigue?

29 Conciliar eso bien, tener claridad y trasladarlo. Dichosamente ustedes vieron que son muy  
30 pocas constructoras, y me decía la persona que fueron a la visita que los Fiscales son muy  
31 pocos también. O sea, trabajan con otras entidades; entonces eso nos da a nosotros una  
32 ventaja, digamos que podemos migrar esas a otras entidades donde ellos trabajen para  
33 efectos de que sigan el trámite correspondiente.



1 Nosotros le mencionamos al interventor cuando tuvimos la reunión, que esos eran fondos  
2 que debían estar separados de las [ininteligible] en cuentas de orden y que queríamos  
3 seguir el proceso de construcción.

4 El interventor lo entendió muy bien, dijo sí, efectivamente, no creemos que con eso haya  
5 ningún inconveniente.

6 Precisamente nos dijo que esa reunión iba a servir para también él incluir en el informe que  
7 tienen que llevar ahora el jueves a más tardar al Consejo Nacional de supervisión, lo que  
8 procede con respecto a la cooperativa y cuáles recursos podrían liberarse y cuáles no.

9 Yo creo que yo por lo menos esperaré que esos recursos se liberen, sean trasladados o  
10 devueltos al Banco, para efectos de reasignar los montos correspondientes a otras  
11 entidades.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Está bien, pero dígame, con respecto a esos casos que me  
13 preocupa, digamos que están en avance, de pronto no hay recursos, se paran las  
14 construcciones, ¿verdad? y el problema para los constructores.

15 Entonces estoy entendiendo que solo esos cuatro tienen casos en Coopeservidores. No  
16 hay ningún otro constructor ahí.

17 Entonces, con respecto a las posibles entidades a las que podremos pasar estos casos, ya  
18 se ha venido conversando con ellas, sabemos esos fiscales con qué otra entidad trabaja,  
19 para empezar a ver con cuál entidad podría ser, porque en el momento que se decida eso,  
20 inmediatamente hacer los pasos, porque ya tenemos más de un mes de estar detenidos  
21 esos desembolsos, por lo menos, cuidado no más. Entonces todas esas cosas están,  
22 imagínense, estos constructores tenían gente. Da Vivienda imagino la pasa a otro lado,  
23 pero no sé las otras como son, si podrían haber reubicado su gente, tienen otra vez que  
24 volver a reiniciar y eso se vuelve más lento.

25 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, claro que sí. Inclusive ya tenemos información que son dos los  
26 peritos, digamos, los que le dan seguimiento a esto.

27 Con las constructoras tampoco tenemos ningún problema porque trabajan en otras  
28 entidades.

29 Lo que habría que hablar, lo que estamos haciendo es depurar lo primero, una vez que lo  
30 tengamos, que va a ser muy rápido porque ellos tienen que actualizar esa información,  
31 proceder casi de inmediato, porque son, esperaríamos, como están muy concentrados en  
32 pocas constructoras y además en pocos peritos, me parece, y si nos devuelven los recursos  
33 de parte del interventor directamente al Banco, pues podemos reaccionar muy ágilmente.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo lo que veo es que en otras ocasiones que se han hecho  
2 este tipo de situaciones que ya se han vivido antes, las entidades autorizadas son un poco  
3 [ininteligible] además, piden una serie de cosas y no es de un día para otro; que uno le  
4 pide la plata y ya. Ellos tienen que hacer una serie de cosas más, que son casos que no  
5 han venido manejando ellos. Entonces van a tener su ratito ahí para que vuelvan a  
6 reactivarse.

7 **Director Presidente:** Doña Lina.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, ya no. Ya quiero que terminemos.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nada más para cerrar, doña Eloísa, vamos a sentarnos una a una con  
10 las empresas y una a una con las entidades que asumen los casos.  
11 Evidentemente, hay que relevar de responsabilidad a las entidades, en aquella parte en que  
12 ellas no participaron.

13 Es para terminar; la ventaja es que como hay solo dos fiscales, va a ser muy sencillo el  
14 control del avance de las obras; pero vamos a verlo una a una y tienen prioridad, por  
15 supuesto. Esta gente no se puede quedar parada por un tema externo.

16 **Director Presidente.** Muchas gracias, don David. Vamos a parar la grabación para volver  
17 al punto privado.

18 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
19 **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta acta].

20 \*\*\*\*\*

21

## 22 **14° Continuación de tema confidencial de la Junta Directiva**

23

24 [Al amparo del artículo 25 de la Ley 7052 y del artículo 25 del Reglamento para el  
25 Funcionamiento de la Junta Directiva del BANHVI, la Junta Directiva retoma la discusión y  
26 resolución del tema declarado confidencial y, por consiguiente, se suspende la grabación  
27 de la sesión]

28

29 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
30 **Acuerdo N° 10** que se anexa a esta acta]

31 \*\*\*\*\*

32

33 Siendo las veinte horas con cincuenta minutos, se levanta la sesión.

34 \*\*\*\*\*



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

6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 45-2024**  
7 **DEL 10 DE JUNIO DE 2024**  
8  
9

10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0609-2024, del 07 de junio de 2024, la  
13 Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-0543-2024 de la Dirección  
14 FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes  
15 de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Mutual Cartago de Ahorro  
16 y Préstamo, Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y Coopenae, R.L., para  
17 financiar diecinueve operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación  
18 de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional  
19 para la Vivienda.  
20

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

28 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
29 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en  
30 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en  
31 los términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-OF-0543-2024.  
32

33 **Por tanto, se acuerda:**

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

<b>Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo</b>									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Ferreto Víquez Susana	6-0417-0879	6-233213	Corredores	CLC	6.000.000,00	12.727.210,37	58.713,85	587.138,52	19.255.635,04
Rojas Segura Carmen	6-0131-0825	6-221771	Montes de Oro	CLP	No aplica	12.720.000,00	243.269,94	486.539,88	12.963.269,94
Siles Urbina Junior Gabriel	7-0238-0722	7-154228	Pococi	CLC	6.000.000,00	12.176.300,00	173.934,00	579.780,00	18.582.146,00
Vega Esquivel Lidia	7-0033-0071	7-124449	Pococi	CLP	No aplica	12.720.000,00	231.014,22	462.028,44	12.951.014,22
Sánchez Carazo Patrocinia	6-0067-0469	4-270874	Sarapiquí	CLP	No aplica	14.591.400,00	245.882,07	491.764,13	14.837.282,07
Chavarría Rivera Francini Yasmin	7-0197-0558	7-193182	Pococi	CLC	8.200.000,00	12.300.000,00	47.661,00	476.610,00	20.928.949,00
Gutiérrez Gutiérrez Carlos Manuel	5-0080-0202	6-242233	Golfito	CLC	5.600.000,00	12.720.000,00	143.511,00	478.370,00	18.654.859,00
Hernández Hernández Maritza Petrona	5-0297-0681	5-241400	La Cruz	CLC	4.000.000,00	14.650.000,00	60.631,25	606.312,50	19.195.681,25
Porras Rojas Juana María del Socorro	5-0115-0389	2-561193	Atenas	CLP	No aplica	12.960.000,00	129.915,00	433.050,00	13.263.135,00
Hernández Mena Cristina María	7-0239-0083	7-166620	Matina	CLC	3.345.000,00	13.109.000,00	56.642,22	566.422,19	16.963.779,97
Alvarez Ceciliano Fermín	3-0157-0395	6-242234	Golfito	CLC	5.600.000,00	12.720.000,00	143.511,00	478.370,00	18.654.859,00
Arias Ovares Patricia María de los Angeles	4-0161-0508	4-257303	Sarapiquí	CLC	6.000.000,00	10.956.221,02	286.309,60	572.619,20	17.242.530,62
Chinchilla Vargas Viviana María	1-1750-0169	6-178328	Buenos Aires	CLC	2.400.000,00	11.340.000,00	50.036,42	500.364,21	14.190.327,79
<b>Entidad Autorizada: 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 (€)
Altamirano González Karol Iveth	155808-075006	2-599528	San Carlos	CLC	6.336.000,00	12.300.000,00	57.443,03	574.430,25	19.152.987,23
Cerdas Segura Juan Carlos	1-0742-0607	2-582293	San Ramón	CLC	8.000.000,00	11.340.000,00	270.000,00	540.000,00	19.610.000,00
Jiménez Altamirano Florinda	6-0119-0467	6-133267	Buenos Aires	CLP	No aplica	12.720.000,00	203.450,00	406.900,00	12.923.450,00
Arias Orozco Carlos	2-0244-0683	2-582509	San Carlos	CLP	No aplica	14.538.000,00	248.112,00	496.224,00	14.786.112,00
<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 (€)
Jiménez Jiménez Miguel Ángel	6-0344-0386	6-251837	Coto Brus	CLC	7.000.000,00	12.720.000,00	49.175,36	491.753,58	20.162.578,22

Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Zúñiga Zúñiga Lilliam	1-0404-0676	1-639286	Puriscal	CLP	No aplica	12.720.000,00	109.921,65	366.405,49	12.976.483,84
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CLP: Construcción en lote propio					CVE: Compra de vivienda existente				

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.

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.

### **Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

### **ACUERDO N°2:**

#### **Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0608-2024, del 07 de junio de 2024, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0550-2024, de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo Guararí, ubicado en el distrito San Francisco del cantón y provincia Heredia, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 71-2017, del 02 de octubre de 2017.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar en resumen, lo siguiente: a) ampliar el plazo por dos meses para el trámite de los desembolsos

1 pendientes y la presentación del cierre técnico y financiero por parte de la Entidad  
2 Autorizada; b) ampliar el plazo por dos meses adicionales para la ejecución administrativa  
3 del cierre técnico y financiero por parte del BANHVI; c) autorizar la reasignación de saldos  
4 disponibles de girar para los saldos pendientes (saldo de reajustes, gastos administrativos  
5 e IVA) por un monto total de ₡68.842.153,50; y d) aprobar un financiamiento adicional por  
6 un monto total de ₡13.789.180,54 para completar el pago del saldo de reajuste de precios.  
7 Lo anterior, según el detalle que se consigna en el citado informe BANHVI-DF-OF-0550-  
8 2024 y conforme lo avalado por el Departamento Técnico.

9  
10 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de  
11 la Administración, en el tanto –según se ha documentado– las actividades a financiar son  
12 necesarias para garantizar el adecuado desarrollo de las obras y además se ha verificado  
13 la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada.

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

16 Aprobar los siguientes ajustes al proyecto de Bono Colectivo Guararí, actuando el Instituto  
17 Nacional de Vivienda y Urbanismo como entidad autorizada:

18  
19 1) Autorizar la reasignación de saldos disponibles de girar para los saldos pendientes (saldo  
20 de reajustes, gastos administrativos e IVA), por un monto total de ₡68.842.153,50 (sesenta  
21 y ocho millones ochocientos cuarenta y dos mil ciento cincuenta y tres colones con 50/100).

22  
23 2) Aprobar un financiamiento adicional por un monto total de ₡13.789.180,54 (trece millones  
24 setecientos ochenta y nueve mil ciento ochenta colones con 54/100), para completar el  
25 pago del saldo de reajuste de precios.

26  
27 3) Ampliar el plazo por dos meses para el trámite de los desembolsos pendientes y  
28 presentación del cierre técnico y financiero por parte de la Entidad Autorizada.

29  
30 4) Ampliar el plazo por dos meses adicionales para la ejecución administrativa del cierre  
31 técnico y financiero del proyecto por parte del BANHVI.

32 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

33 \*\*\*\*\*

34

---

1 **ACUERDO N°3:**

2 **Considerando:**

3 **Primero:** Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 12-2011 del 14 de febrero de 2011, la  
4 Junta Directiva de este Banco otorgó al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU),  
5 el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero  
6 Nacional para la Vivienda– para el desarrollo del proyecto habitacional Juan Rafael Mora,  
7 ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José.

8

9 **Segundo:** Que el INVU ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir un núcleo  
10 familiar del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del fallecimiento del  
11 beneficiario original.

12

13 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0545-2024, del 07 de junio de 2024 –el  
14 cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-ME-0606-2024, de esa  
15 misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud  
16 de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando  
17 que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de  
18 Vivienda.

19

20 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la  
21 Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en  
22 el citado informe BANHVI-DF-OF-0545-2024.

23

24 **Por tanto, se acuerda:**

25 Autorizar la exclusión del señor José Ángel Zúñiga Chaves, cédula N° 1-0295-0507, como  
26 beneficiario del proyecto habitacional Juan Rafael Mora, e incluir como beneficiaria de dicho  
27 proyecto, a la familia que encabeza la señora Yorleni Zúñiga Fernández, cédula N° 1-1008-  
28 0895.

29 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

30 \*\*\*\*\*

31

32 **ACUERDO N°4:**

33 **Considerando:**



1 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0605-2024, del 06 de junio de 2024, la  
2 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe  
3 BANHVI-DF-OF-0542-2024 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del  
4 estudio efectuado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para  
5 anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 5 de la  
6 sesión 09-2023, del 13 de febrero de 2023, a favor del señor Walter Pérez Calvo, cédula de  
7 identidad N° 1-0406-1337.

8  
9 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud del  
10 INVU, señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido a que el  
11 vendedor perdió la propiedad con el Banco Nacional de Costa Rica y el beneficiario  
12 presentó un recurso de amparo que luego perdió.

13  
14 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta  
15 Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y,  
16 en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda,  
17 en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-0542-2024.

18  
19 **Por tanto, se acuerda:**

20 Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1006609014, por un monto de  
21 ¢19.176.305,38, aprobado con el acuerdo N° 5 de la sesión 09-2023, del 13 de febrero de  
22 2023, a favor del señor Walter Pérez Calvo, cédula de identidad N° 1-0406-1337.

23 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

24 \*\*\*\*\*

25  
26 **ACUERDO N°5:**

27 **Considerando:**

28 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0607-2024, del 07 de junio de 2024, la  
29 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe  
30 BANHVI-DF-OF-0551-2024 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del  
31 estudio realizado a la solicitud de Coocique R.L., para prorrogar el plazo del contrato de  
32 construcción y administración de recursos del proyecto de Bono Colectivo Parque Los  
33 Malinches, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, y aprobado con  
34 el acuerdo N° 7 de la sesión 55-2022, del 10 de octubre de 2022.

1

2 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a  
3 favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar el plazo de  
4 la fase constructiva por 34 días naturales y reprogramar los demás plazos establecidos en  
5 la aprobación de dicho proyecto, debido a la nueva fecha de finalización constructiva. Lo  
6 anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

7

8 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de  
9 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del  
10 financiamiento otorgado a Coocique R.L. para el referido proyecto de Bono Colectivo, en  
11 los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-  
12 0551-2024.

13

14 **Por tanto, se acuerda:**

15 **1)** Aprobar a Coocique R.L. una ampliación al plazo del proyecto de Bono Colectivo Parque  
16 Los Malinches, según el siguiente detalle:

17

18 a) Autorizar una ampliación al plazo de la fase constructiva por treinta y cuatro días  
19 naturales.

20

21 b) Todos los rubros establecidos posteriores al plazo constructivo deben reajustarse a esta  
22 nueva fecha. Dentro de estos rubros se encuentran:

23 i. Noventa (90) días naturales posteriores a la finalización de las obras, para la  
24 devolución de retenciones (al 28 de setiembre de 2024).

25 ii. Noventa (90) días naturales posteriores a la devolución de las retenciones, para el  
26 cierre técnico y financiero de la entidad autorizada (al 27 de diciembre de 2024).

27 iii. Sesenta (60) días naturales posteriores al cierre técnico y financiero de la entidad  
28 autorizada, para el cierre técnico y financiero del BANHVI (al 25 de febrero de 2025).

29

30 **2)** Deberá realizarse una adenda de administración de recursos, con los plazos autorizados  
31 en el presente acuerdo.

32 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

33 \*\*\*\*\*

34

---

1 **ACUERDO N°6:**

2 **Considerando:**

3 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0610-2024, del 07 de junio de 2024, la  
4 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe  
5 BANHVI-DF-OF-0553-2024 de la Dirección FOSUVI, que contiene el resultado del estudio  
6 efectuado a la solicitud de presentada por Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y  
7 Préstamo (Grupo Mutual), para cambiar la empresa constructora a cargo de la construcción  
8 de veinte viviendas en el proyecto Ámbar II, ubicado en el distrito y cantón de Parrita,  
9 provincia de Puntarenas, cuyo financiamiento fue aprobado mediante el acuerdo N° 1 de la  
10 sesión 24-2024, del 01 de abril de 2024, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema  
11 Financiero Nacional para la Vivienda.

12

13 **Segundo:** Que en el referido informe de la Dirección FOSUVI, se indica que la empresa  
14 IDECO S. A. presentó su renuncia al proyecto por razones de índole comercial y capacidad  
15 operativa, por lo que, mediante un acuerdo de sustitución de constructora, dicha empresa  
16 cede a DAVIVIENDA S. A. todos los aspectos relacionados al desarrollo del proyecto.

17

18 Agrega la Dirección FOSUVI que, según lo aportado por la entidad autorizada, la empresa  
19 DAVIVIENDA S.A. cumple con los requisitos necesarios para el desarrollo de las obras  
20 constructivas de las 20 viviendas de este proyecto y tiene experiencia suficiente para lograr  
21 la ejecución de las obras requeridas; asimismo, cuenta con la estructura técnica y  
22 administrativa necesaria para tales efectos. Por lo anterior y considerando que no se ha  
23 firmado el contrato con la empresa IDECO y la Entidad Autorizada, y que la empresa  
24 Davivienda S.A. ha expresado su interés en dar continuidad al proyecto bajo las condiciones  
25 previamente aprobadas por la Junta Directiva, se recomienda avalar el cambio de empresa  
26 constructora.

27

28 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la  
29 Administración pero, adicionalmente, se considera oportuno girar instrucciones para que  
30 revise las consecuencias legales que, dentro del Sistema Financiero Nacional para la  
31 Vivienda, podrían recaer en la empresa IDECO S.A. por haber renunciado a la construcción  
32 de las viviendas del proyecto Ámbar II.

33

34 **Por tanto, se acuerda:**

1 **1)** Modificar el acuerdo N° 1 de la sesión 24-2024, del 01 de abril de 2024, en el sentido de  
2 sustituir la empresa constructora para el desarrollo del proyecto Ámbar II, aceptando la  
3 renuncia de la constructora IDECO S.A. y la sustitución en su lugar por la Constructora  
4 Davivienda S.A.

5  
6 **2)** Deberán acatarse las recomendaciones indicadas en el informe BANHVI-DT-IN-0156-  
7 2024, así como las disposiciones contenidas en el acuerdo N°1 de la sesión 24-2024, del  
8 01 de abril de 2024.

9  
10 **3)** Instruir a la Administración para que revise las consecuencias legales que, dentro del  
11 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, podrían recaer en la empresa IDECO S.A.  
12 por haber renunciado a la construcción de las viviendas del proyecto Ámbar II.

13 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

14 \*\*\*\*\*

15  
16 **ACUERDO N°7:**

17 Otorgar a Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda un plazo de hasta el próximo 17 de junio,  
18 para que se pronuncie y presente su recomendación a este Banco, sobre la solicitud de  
19 financiamiento adicional presentada por la empresa Constructora Leandro para el pago de  
20 obras extras en el proyecto de vivienda Caña Real.

21  
22 Dicho informe deberá rendirse en forma presencial a esta Junta Directiva, por parte de la  
23 entidad autorizada, en la sesión ordinaria del próximo lunes 17 de junio a las 4:00 p.m.

24 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

25 \*\*\*\*\*

26  
27 **ACUERDO N°8:**

28 **Considerando que:**

29 a) El 20 de mayo del 2024, la Junta Directiva recibe un informe pormenorizado de las  
30 situaciones observadas del proyecto de bono comunal "Tierra Prometida", y reconoce  
31 la necesidad urgente de desarrollar un análisis técnico y legal del proyecto.

32  
33 b) El espíritu de lo discutido al respecto en la sesión No.39-2024 del 20 de mayo de 2024,  
34 fue la necesidad de instruir a la administración para proceder al análisis respectivo.

- 1
- 2 c) A partir del espíritu de esta discusión, en la sesión No.40-2024 del 23 de mayo del 2024,
- 3 esta Junta Directiva reconoce la necesidad de incluir en el desarrollo del análisis a la
- 4 entidad autorizada siendo ellos quienes mantienen la relación contractual con la
- 5 constructora. Por lo que tomó el siguiente acuerdo:
- 6
- 7 “ACUERDO N°2: Modificar el acuerdo N° 6 de la sesión 39-2024, del 20 de mayo de
- 8 2024, para que se lea como sigue:
- 9 1. *Instruir a la entidad autorizada y a la Administración para realizar el análisis técnico*
- 10 *y legal, y rindan criterio a esta Junta Directiva, sobre lo señalado en el informe*
- 11 *presentado a este Órgano Colegiado por parte de los Directores Grillo Espinoza y*
- 12 *Carazo Campos, y eventuales incumplimientos por parte de la empresa desarrolladora*
- 13 *del proyecto Tierra Prometida.*
- 14 2. *Presentar a esta Junta Directiva el plan de acción remedial urgente para resolver la*
- 15 *situación del proyecto Tierra Prometida, según corresponda.*
- 16 3. *Instruir a la Auditoría Interna para que investigue lo actuado por la entidad autorizada*
- 17 *en el proyecto Tierra Prometida.*
- 18 4. *Para cumplir las disposiciones números 1 y 2, se otorga un plazo de hasta el próximo*
- 19 *7 de junio. Para atender la disposición número 3, se otorga un plazo de hasta el próximo*
- 20 *27 de junio.*
- 21 *Acuerdo Unánime y Firme. -”*
- 22
- 23 d) De previo a que esta Junta Directiva tomara el acuerdo el acuerdo No.2 de la sesión
- 24 No.40-2024, debió proceder con la anulación del acuerdo 6 de la sesión No.39-2024 del
- 25 20 de mayo de los corrientes, siendo que dicho acuerdo estaba en firme y comunicado
- 26 a la entidad autorizada Fundación para la vivienda Rural Costa Rica -Canadá.
- 27
- 28 e) Por otra parte, considerando que existen estudios técnicos, legales y financieros
- 29 pendientes de integrar al estudio del caso, se concluye que es conveniente esperar la
- 30 emisión de dichos estudios con el fin de incorporarlos al expediente administrativo.
- 31
- 32 f) De conformidad con los artículos 169, 171, 172 y 174 de la Ley General de la
- 33 Administración Pública la declaración de nulidad absoluta tendrá efecto puramente
- 34 declarativo y retroactivo a la fecha del acto todo sin perjuicio de derechos adquiridos de
- 35 buena fe.
- 36
- 37 **Por lo tanto, ser acuerda.**
- 38 De conformidad con lo expuesto y la normativa supra citada, se procede a anular el acuerdo
- 39 número 6 de la sesión No.39-2024, del 20 de mayo de 2024.

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 \*\*\*\*\*

3  
4 **ACUERDO N°9:**

5 **Considerando que:**

- 6 a) El 22 de mayo del 2024, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá  
7 (Fundación), mediante el oficio FVR-GG-053-2024 del 22 de mayo del 2024, solicita  
8 revocar al acuerdo N° 6 de la sesión N° 39-2024, adoptado el 20 de mayo de 2024 y  
9 comunicado a esa entidad el 21 de mayo de 2024, y entre otras cosas indica:

10  
11 *“Previo a entrar a referirnos a cada uno de los puntos que integran dicho acuerdo, la*  
12 *Fundación Costa Rica-Canadá solicita formalmente le sean remitidos los estudios,*  
13 *análisis, criterios técnicos, actas, audios, exposiciones y discusiones que han servido*  
14 *de base para justificar y motivar los 5 puntos que conforman el acuerdo de referencia.*  
15 *No corresponde que un órgano colegiado comunique una decisión del impacto y*  
16 *gravedad que se dirá, sin que se acompañe la documentación base a partir de la cual*  
17 *se adopta cualquier acuerdo, y con mayor razón aquellos acuerdos que tienen serias*  
18 *consecuencias para las diferentes partes interesadas, incluyendo al mismo BANHVI.*  
19 *(...)*

20  
21 *(...) Bajo todo este contexto no es posible para la Fundación Costa Rica-Canadá*  
22 *ejercer su elemental derecho de defensa ya que la Junta Directiva del Banco no ha*  
23 *ofrecido la debida y obligada motivación de los actos administrativos adoptados,*  
24 *exteriorizando y expresando las razones de hecho y de derecho a partir de las cuales*  
25 *se emite un acuerdo que tendría los efectos jurídicos citados. Dicho accionar coloca a*  
26 *la Fundación en un evidente y claro estado de indefensión. (...)*

27  
28 *(...) Con fundamento en lo anterior, basados en los artículos 131.1, 132, 133, 346, 347,*  
29 *348 de la Ley General de la Administración Pública, la Fundación Costa Rica-Canadá*  
30 *solicita con respeto se revoque de manera integral el acuerdo adoptado, considerando*  
31 *las serias consecuencias que dicho acuerdo conlleva para los diferentes actores, para*  
32 *la obra pública parcialmente ejecutada, pero principalmente para la comunidad de*  
33 *Tierra Prometida.”*

- 34  
35 b) El tema de fondo fue analizado por esta Junta Directiva en la sesión N° 45-2024 del  
36 lunes 10 de junio de los corrientes y se acordó anular el acuerdo recurrido por la  
37 Fundación.

- 38  
39 c) En virtud de la anulación del acuerdo N° 6 de la sesión N° 39-2024, adoptado el 20 de  
40 mayo de 2024, la gestión de la Fundación Costa Rica-Canadá carece de interés actual.

41  
42 **Por lo tanto, se acuerda:**

1 1. Comunicar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, que mediante  
2 acuerdo N° 8 de la sesión del 10 de junio de los corrientes, esta Junta Directiva anula  
3 el acuerdo N° 6 de la sesión No.39-2024, celebrada el 20 de mayo de 2024.

4  
5 2. Informar a la Fundación Costa Rica-Canadá que –conforme a lo requerido a esa  
6 entidad– actualmente el BANHVI se encuentra realizando una valoración integral de la  
7 situación actual del proyecto Tierra Prometida; lo anterior, con el fin de tomar las  
8 decisiones pertinentes, ajustadas al principio de legalidad y en función de acatar el fin  
9 público que persigue esta institución.

10  
11 3. Comuníquese y adjúntese copia del acuerdo de anulación respectivo.

12 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

13 \*\*\*\*\*

14  
15 **ACUERDO N°10:**

16 **Considerando que:**

17 a) La empresa AJIP Ingeniería Limitada, mediante oficio de fecha 30 de mayo de 2024, en  
18 calidad de contratista del “Proyecto Tierra Prometida” indica a esta Junta Directiva:

19  
20 1. *Proceder con la nulidad absoluta de lo acordado sobre el proyecto en las sesiones*  
21 *del 20 y 23 de mayo de 2024, por los siguientes motivos:*

- 22  
23 (i) *Irrespeto del debido proceso*  
24 (ii) *Contenido ilegal y decisión adoptada sin motivación técnica ni legal*  
25 (iii) *Adelantamiento de criterio*  
26

27 2. *La recusación de la totalidad de los miembros de esta Junta que participaron en la*  
28 *sesión No.39-2024 del 20 de mayo, entre otras cosas por:*

29  
30 *(...) En el caso que nos ocupa, todos los directores que concurrieron con su voto en*  
31 *la sesión del 20 de mayo de 2024 ya adelantaron criterio en contra de mi*  
32 *representada. En esa sesión, sin sustento técnico, de manera subjetiva, se dieron*  
33 *expresiones como que mi representada tenía “abandonado” el proyecto.*

34  
35 *Adicionalmente, y esto es lo más importante, ese día se “decidió” resolver o rescindir*  
36 *nuestro contrato. Quienes ya adelantaron su voluntad en tal sentido, no pueden*  
37 *volver a intervenir en relación con asuntos de interés para AJIP INGENIERÍA LTDA.*

38 (...)  
39

40 b) Aunado a lo anterior, en el oficio en cuestión solicita a esta Junta Directiva:  
41

- 1 1. *Dar el trámite de ley a la recusación planteada, de manera que todos los integrantes*  
2 *de esta Junta Directiva que votaron en contra de mi representada el 20 de mayo de*  
3 *2024 se aparten del conocimiento de cualquier asunto en el que AJIP INGENIERÍA*  
4 *LTDA. esté interesada.*  
5  
6 2. *Anular los acuerdos adoptados por esta Junta Directiva el 20 y el 23 de mayo de*  
7 *2024, en relación con el proyecto Tierra Prometida.*  
8  
9 3. *Dar audiencia a mi representada sobre el informe de los directores Grillo y Carazo.*  
10  
11 c) En la sesión N°45-2024 del 10 de junio de 2024, la Junta Directiva anuló el acuerdo N°6  
12 de la sesión N°39-2024, adoptado el 20 de mayo de 2024.  
13  
14 d) El acuerdo tomado en la sesión No.40-2024 del 23 de mayo, textualmente indica, en lo  
15 que corresponde:  
16  
17 “ACUERDO N°2:  
18  
19 (...)”  
20  
21 1. *Instruir a la entidad autorizada y a la Administración para realizar el análisis técnico*  
22 *y legal, y rindan criterio a esta Junta Directiva, sobre lo señalado en el informe*  
23 *presentado a este Órgano Colegiado por parte de los directores Grillo Espinoza y*  
24 *Carazo Campos, y eventuales incumplimientos por parte de la empresa desarrolladora*  
25 *del proyecto Tierra Prometida.*  
26 2. *Presentar a esta Junta Directiva el plan de acción remedial urgente para resolver la*  
27 *situación del proyecto Tierra Prometida, según corresponda.*  
28 3. *Instruir a la Auditoría Interna para que investigue lo actuado por la entidad autorizada*  
29 *en el proyecto Tierra Prometida.*  
30 4. *Para cumplir las disposiciones números 1 y 2, se otorga un plazo de hasta el próximo*  
31 *7 de junio. Para atender la disposición número 3, se otorga un plazo de hasta el próximo*  
32 *27 de junio.*  
33  
34 *Acuerdo Unánime y Firme. - ”*  
35  
36 e) El anterior acuerdo, tenía como fin analizar la situación actual del Proyecto de bono  
37 comunal “Tierra Prometida”, para lo cual requirió de informes técnicos, financieros y  
38 legales que le permitieran determinar si existen o no incumplimientos por parte de AJIP  
39 INGENIERÍA LTDA. Esta Junta Directiva no considera necesario anular dicho acuerdo.  
40  
41 f) De conformidad con el artículo 26 incisos b) y c) de la Ley N° 7052 “Ley del Sistema  
42 Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la  
43 Vivienda)”, son funciones de la Junta Directiva:



1  
2 b) *Determinar la política del Banco y del Sistema en general, aprobar sus planes de*  
3 *trabajo anuales, supervisar la ejecución de éstos y coordinar las actividades del Banco*  
4 *con los sectores público y privado.*

5  
6 c) *Velar porque se cumplan los fines y las responsabilidades que esta ley le asigna al*  
7 *BANHVI.*  
8

9 g) En relación con la recusación de los directores (miembros de Junta Directiva) que  
10 participaron en la sesión No.39-2024 del 20 de mayo de 2024, para que se aparten del  
11 conocimiento de cualquier asunto relacionado con AJIP INGENIERÍA LTDA;  
12 consideramos que esta Junta Directiva no ha emitido un acto administrativo general ni  
13 individual generador de derechos u obligaciones en relación con AJIP INGENIERÍA  
14 LTDA.  
15

16 **Por lo tanto, se acuerda:**

17  
18 Comunicar a AJIP INGENIERÍA LTDA. que:

- 19  
20 1. Mediante acuerdo N° 8 de la sesión N° 45-2024, del 10 de junio de 2024, se anula el  
21 acuerdo N°6 de la sesión N.º 39-2024 del 20 de mayo de los corrientes.  
22  
23 2. En relación con la pretensión de que se proceda con la anulación del acuerdo N° 2 de  
24 la sesión N°.40-2024 del 23 de mayo del 2024, siendo que el mismo tenía como fin  
25 solicitar el análisis de la situación actual del Proyecto de Bono Comunal "Tierra  
26 Prometida", esta Junta Directiva no considera que exista fundamento legal acreditado  
27 por el recurrente suficiente para anular dicho acuerdo, por lo tanto se rechaza la  
28 pretensión del Contratista  
29  
30 3. El BANHVI se encuentra en un proceso de valoración integral de la situación actual del  
31 proyecto Tierra Prometida con el fin de tomar las mejores decisiones en función del  
32 interés público y en cumplimiento de la normativa aplicable.  
33  
34 4. No es procedente la abstención o la recusación de los directores (miembros de Junta  
35 Directiva) que participaron en la sesión No.39-2024 del 20 de mayo de 2024; lo anterior,

---

1 de conformidad con los artículos 230 y siguientes de la Ley General de la  
2 Administración Pública.

3

4 5. Con respecto a la audiencia solicitada, se rechaza la petición en virtud de que no es el  
5 momento procesal oportuno.

6

7 6. Comuníquese y adjúntense copia del acuerdo de anulación respectivo.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 \*\*\*\*\*

10