

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 46-2024**

5 **DEL 13 DE JUNIO DE 2024**

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

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

16  
17 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;  
18 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,  
19 Subgerente Financiero; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López  
20 Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El señor Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno,  
21 se incorpora a la sesión posteriormente.

22 \*\*\*\*\*

23  
24 **Asuntos conocidos en la sesión**

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

- 27 1º. Ajuste al orden del día.  
28 2º. Propuesta de actualización del Manual de Políticas Institucionales. (Oficio BANHVI-  
29 GG-IN08-0022-2024)  
30 3º. Presentación sobre toma de posesión del terreno invadido en el proyecto Limón 2000  
31 y propuesta para la ejecución de sentencia.  
32 4º. Tema confidencial de Junta Directiva.

33 \*\*\*\*\*

34

---

1 **1° Ajuste al orden del día**

2

3 **Director Presidente:** La propuesta es, bueno no hay ningún cambio en los puntos de la  
4 agenda, solo en el orden; es arrancar con el Punto 2, continuar con el 3 y después  
5 devolvemos al Punto 1. Si les parece, el 4 se queda en el mismo orden.

6 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

7 **Director Carazo Campos:** Aprobado.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

9 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobada.

10 **Director Presidente:** Aprobada.

11 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

13 \*\*\*\*\*

14

15 **2° Propuesta de actualización del Manual de Políticas Institucionales**

16

17 **Director Presidente:** Listo, entonces iniciamos Punto 1: Propuesta de actualización del  
18 Manual de Políticas Institucionales.

19 [Se incorpora a la sesión la licenciada Magaly Longan Moya, jefa de la Unidad de  
20 Planificación Institucional.

21 **Sra. Longan Moya:** El presente documento que voy a presentarles contiene los resultados  
22 de la revisión y actualización anual del Manual de Políticas Institucionales del BANHVI, con  
23 corte al 30 de abril de este año.

24 Es un proceso que se lleva a cabo con la participación de todas las dependencias o de  
25 aquellas que tienen políticas institucionales, bajo sus responsabilidad y seguimiento y que  
26 identifican la necesidad de actualizar, eliminar o incluir nuevas políticas.

27 El proceso se hace de manera coordinada a cargo de la Unidad de Planificación.

28 En marzo se hace un comunicado sobre los lineamientos generales del proceso y la  
29 solicitud para que nos envíen la actualización de aquellas políticas que son de su alcance  
30 y que requieran alguna modificación de acuerdo a actualización de normativas, procesos  
31 en general.

32 También se contemplan recomendaciones, ajustes por recomendaciones de Auditoría  
33 Interna o Auditorías Externas y también pueden existir modificaciones sobre

---

1 actualizaciones, por una recomendación de otras dependencias que son responsables de  
2 su actualización.

3 Esto en realidad es un detalle sobre el cambio que cada una de las dependencias nos  
4 notificó y bueno, el total de políticas institucionales al momento de la revisión del manual  
5 son de 104 políticas.

6 El manual contiene una clasificación de 22 tipos de políticas según el tema y la actualización  
7 que va de la mano con los cambios en la aplicación de procesos o cambios normativos.

8 Entonces el documento tiene 22 apartados que refieren desde las políticas para la gestión  
9 de la previsión y legitimación de capitales, de gestión legal, de gestión financiera, de la  
10 planificación y gestión institucional, recursos humanos, control interno, salud, ambiente y  
11 seguridad, continuidad de negocio, comunicación de información, documentación y archivo  
12 para la atención de quejas y reclamos, conflicto de intereses, gestión de riesgo institucional,  
13 tecnologías de información que tiene casi que 40% del manual, políticas de tecnología de  
14 información, bienes adjudicados, políticas de adquisiciones, de cumplimiento normativo,  
15 administración de activos, seguridad de información, gestión y aseguramiento de la calidad  
16 y políticas de gobierno corporativo.

17 De acuerdo con esa estructura se identifica que se actualizaron 39 políticas, lo que equivale  
18 a un 33% del total de las políticas vigentes en el manual.

19 Aquí pues lo que se refleja es eso, la mayoría de las dependencias de acuerdo a la  
20 respuesta que obtuvimos demuestra ese compromiso para asegurar la actualización de los  
21 documentos vigentes y la alineación con las nuevas normativas que le aplican a la  
22 institución.

23 Una de las cosas relevantes dentro de la actualización se propuso una nueva política  
24 institucional, ya ustedes habían aprobado me parece y se trae aquí nada más como  
25 actualización, que es la de la accesibilidad y discapacidad para la igualdad de las personas  
26 con discapacidad.

27 Dicho sea de paso, mañana se presenta el plan de acción de esta política en el Estadio  
28 Nacional, donde también el Banco tiene un acuerdo de compromiso y aquí en realidad el  
29 documento tiene un gráfico donde ustedes pueden ver ahí ya casi que por cada uno de los  
30 componentes del manual, pues cómo hubo el movimiento en esta actualización, cuáles se  
31 mantienen igual, cuántas excluyen, la modificación o si son nuevos dos documentos.

32 Como conclusiones, la revisión del manual de políticas con corte el 30 de abril del 2024  
33 genera un resultado de 104 políticas vigentes, tomando en cuenta 3 políticas nuevas y 3  
34 que se eliminan.

1 Se evidencia que al realizar la revisión de normativa y cumplimiento de obligaciones  
2 institucionales se deben actualizar las políticas institucionales y a la vez crear nuevas, las  
3 cuales refuerzan la operativa en la Institución.

4 Es de suma relevancia continuar con la revisión de las políticas vigentes, con el fin de  
5 asegurar su utilidad de mantener la vinculación respectiva por los procesos que  
6 correspondan, esto para mantener actualizada la información que regula las actividades del  
7 Banco.

8 También se puede ver que el 100% de las dependencias respondió a la solicitud de revisión  
9 de política, lo que refleja también un alto compromiso de estos incumplimientos y  
10 responsabilidades.

11 Las recomendaciones: para la Gerencia era la aprobación de los resultados del manual  
12 que se le presentaron y que una vez aprobados remitir esta actualización a la Junta para  
13 su aprobación, de acuerdo a lo que está establecido en el Sistema de Información  
14 Financiera Nada, pues indicar a las dependencias del BANHVI la importancia de mantener  
15 actualizada toda la documentación institucional, asegurando el cumplimiento de la  
16 normativa vigente que aplique el BANHVI.

17 **Director Presidente:** Muchas gracias. Supongo que la mayoría de cambios en las  
18 políticas de TI es por OPTIMUS.

19 **Sra. Longan Moya:** Sí señor.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Nosotros tenemos una política de género aquí en el  
21 Banco?

22 **Sra. Longan Moya:** Vamos a ver, en la de Recursos Humanos, tiene que ver algo  
23 específico con el tema de género de la contratación, pero así una específica, no señora.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Podríamos trabajar en eso. Yo podría conseguir una  
25 organización que los apoye, que apoye al Banco.

26 **Sra. Longan Moya:** Okey, perfecto. De acuerdo.

27 **Director Presidente:** Compañeros, allá, algún comentario u observación. Entonces  
28 tenemos que aprobar eso.

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

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

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

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

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

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

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

2 **Director Presidente:** Muchas Gracias.

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

5 \*\*\*\*\*

6

7 **3° Presentación sobre toma de posesión del terreno invadido en el proyecto Limón**  
8 **2000 y propuesta para la ejecución de sentencia**

9

10 **Director Presidente:** Punto 2: Presentación sobre toma de posesión del terreno invadido  
11 en el proyecto Limón 2000 y propuesta para la ejecución de sentencia.

12 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, buenas tardes, muchas gracias.

13 Como, quisiera, bien recuerdan hace unos meses habíamos traído una solicitud a la Junta  
14 Directiva para que se nos autorizara a conciliar el pago de las mejoras que se habían  
15 dictado en una sentencia de primera instancia al señor Max Diel por la invasión del terreno  
16 Limón 2.000.

17 Efectivamente, este es el terreno, la finca es propiedad del Banco, es la finca L-100722. El  
18 terreno, como ustedes recuerdan, en algún momento les habíamos indicado que se había  
19 interpuesto un proceso agrario en contra del Banco por parte del señor Max Diel Chévez,  
20 en el 2014, el cual se tramitó bajo el expediente 14-1510465 y el objeto de esta demanda  
21 del señor don Max Diel era que él alegaba ser el dueño de la propiedad para tener derecho  
22 a posesión legítimo y que entonces en este proceso se le acreditara como propietario  
23 registral del inmueble y en caso contrario como pretensión subsidiaria le fueran reconocidos  
24 las mejoras introducidas al inmueble.

25 En ese momento, está la sentencia en primera instancia, la cual les comenté hace algunos  
26 meses atrás, es la sentencia 26-S-2018 del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial  
27 de la Zona Atlántica.

28 Esta sentencia es del 22 de marzo del 2018 y ahí lo que concluye el juez agrario es que al  
29 señor Max Diel efectivamente no, o sea, que el BANHVI es el dueño de la propiedad, pero  
30 que el BANHVI sí debe reconocerle al señor lo correspondiente a las mejoras relacionadas  
31 con la construcción de cercas perimetrales, la limpieza de terrenos, las zanjas, los canales  
32 para la desecación del terreno y que para asegurarse esas mejoras tenía que el señor  
33 retener el inmueble hasta tanto él no presentara la ejecución de sentencia en su momento.

1 Efectivamente nosotros, hubo un peritaje que fue el que nosotros lo habíamos comentado  
2 a ustedes, en su momento el peritaje se había establecido en la suma de cuatro millones y  
3 medio, no se había aceptado y el juez había anulado la sentencia y fue cuando vinimos a  
4 un proceso de conciliación.

5 Efectivamente, nosotros como no se había presentado la ejecución de sentencia por el  
6 señor Max Diel, presentamos al juzgado una solicitud de extinción del derecho de retención,  
7 o sea que se le obligara a él a decirnos “cóbrenos y devuélvanos el terreno”.

8 Entonces en ese momento vamos al proceso, a un proceso de conciliación y fue cuando  
9 vinimos a pedirles a ustedes autorización, ustedes nos habían autorizado a la Asesoría  
10 Legal a conciliar hasta un 50% del monto de ese avalúo que era de cuatro millones y medio.  
11 Y bueno, efectivamente vamos a la audiencia de conciliación que se llevó el 9 de febrero,  
12 ahí se dicta con el juez de conciliación agraria la sentencia 2024-174.

13 Y en ese momento nosotros conciliamos en 4.600.000 colones, o sea, si bien es cierto,  
14 efectivamente estábamos autorizados con hasta un 50%, logramos manejar la situación y  
15 lo que se le ofreció al señor fue 4.600.000 colones y él aceptó.

16 En ese momento se estableció que tendría el señor un mes para hacer entrega de la toma  
17 de posesión del inmueble, hacer entrega del inmueble y nosotros en ese momento  
18 entregarle a él los 4.600.000 colones.

19 Además, en parte de la conciliación él dijo que había sembrado algunos árboles maderables  
20 y que entonces si él podía talar esos árboles, si nosotros le damos la autorización;  
21 obviamente nosotros dijimos “vea, sí damos la autorización, pero la autorización no es  
22 nuestra, tiene que hacer la gestión ante el MINAE, para eventualmente ver si el MINAE le  
23 da la autorización para talarlos, pero igual podría extraerlos en la medida que el MINAE le  
24 de la autorización, nosotros vamos a hacerle las autorizaciones, llenar los formularios que  
25 correspondan para que usted haga esa gestión”.

26 Bueno, finalmente se dispuso que la toma de posesión iba a ser, fue el 4 de junio pasado,  
27 ahí se coordinó con la fuerza pública, hubo una resolución del juzgado agrario para la toma  
28 de posesión, coordinamos con los compañeros de la Unidad de Bienes Inmuebles del  
29 Banco, la defensora pública, porque este señor ha cambiado de representación legal varias  
30 veces y ahora está como una defensora pública.

31 Entonces asistió con nosotros a la toma posesión la defensora, la fuerza pública, el  
32 compañero de la Unidad de Bienes Inmuebles.

33 Al llegar nosotros a la audiencia, a la toma de posesión, vemos que el señor parte la finca,  
34 la finca son cuatro hectáreas, cuatro mil metros y un poco.

1 Le preguntamos al señor, a la señora, a la mamá, él está invadiendo parte de la finca, él  
2 tenía construida su casa y un ranchito, ahora van a ver las fotos.  
3 Cuando llegamos a la finca le consultamos que no están desocupadas las casas y que la  
4 casa no está desocupada y que parte de lo que él tenía que entregarnos era todo.  
5 Entonces en ese momento se hace ahí un conflicto, porque la señora dice: "No, no, esta  
6 casa no, mi casa yo no la voy a entregar. Nosotros no teníamos claro que teníamos que  
7 entregar la casa y no lo vamos a entregar".  
8 Y entonces, la defensora pública solicitó la asistencia del juez agrario, al juez agrario de  
9 conciliación, que era con el que habíamos visto el tema de la conciliación.  
10 El juez llegó a la finca y les dijo que efectivamente. O sea, que ahí en ningún lado decía  
11 que todo menos la parte donde estaba la casa de él, que él tenía que entregar en ese  
12 momento y que parte de la conciliación era entregar toda la finca, entregarla limpia,  
13 habíamos llegado al acuerdo porque él tenía otras estructuras que había construido  
14 posteriormente, que él tenía que dismantelar lo que quisiera, si tenía casas en block o en  
15 mampostería, bueno, lo que fuera el material liviano que quería extraerlo se lo podía llevar,  
16 porque nosotros igualmente en el momento de hacer la toma de posesión íbamos a votar  
17 todo, entonces que él podía llevárselo, pero de que no era cierto que él podía permanecer  
18 ahí.  
19 Entonces como en principio eso era una toma de posesión voluntaria, o sea, él iba a  
20 entregarnos todo y no había problemas, yo le entregaba el dinero, él me entregaba la  
21 propiedad y listo, no nos hicimos acompañar y no teníamos por qué hacernos acompañar  
22 de la gente del CONAPAM, ni del IMAS, ni del PANI.  
23 Entonces ya estando ahí él dijo: "Yo, la verdad es que no tengo para dónde irme".  
24 Estaba la familia ahí, digamos, en esa casa, en ese terreno hay dos casitas, vive él con la  
25 esposa y los hijos y la mamá y atrás una hermana, hay chiquitos de nueve, de cuatro, de  
26 tres, ahí había cualquier cantidad de gente y en cualquier, en cuestiones de minutos ya  
27 había 30 personas ahí rodeándonos, porque efectivamente, ellos dicen: ¿Cómo nos van a  
28 sacar? Entonces ahí él dijo que podíamos hacer una toma de posesión parcial, o sea, la  
29 propuesta de nosotros fue, bueno, tomemos posesión de lo que podamos, eso sí, no vamos  
30 a hacer entrega del dinero, obviamente no vamos a entregar nada, porque no estamos  
31 haciendo la toma posesión total.  
32 Y bueno, aquí estaba el avalúo, que vea que el avalúo originalmente me había dado  
33 4.138.000 colones.  
34 Y aquí estaba el acuerdo donde ustedes nos autorizaban a conciliar en efectivo.

1 Nada más para explicarles acá, esta es parte, bueno, todo este es el terreno, este es el  
2 plano; esta es la parte del terreno que está siendo habitada por él, esas partes, las latas  
3 que tiene son ranchitos, ahí fue un curso donde nosotros hicimos la audiencia agraria y  
4 atrás está la casita, esa es otra parte que él tenía una estructura ahí, donde tenía el carro.  
5 Esta otra parte es una casa que él había construido después del juicio agrario de la  
6 audiencia de inspección, eso no se le tenía que pagar, incluso le habíamos dicho bueno,  
7 usted si quiere la desmantela y se lo lleva material, no lo hizo, ese día tuvimos que demoler  
8 todo y esa es otra parte de la finca que efectivamente no hay construcción.

9 Entonces, él lo que dice en ese momento es: “Yo estaría solicitando más bien que no me  
10 paguen, o sea, que esa compensación por las mejoras no sea en dinero en efectivo, sino  
11 que me den la posibilidad de que me den un terreno equivalente a ser valor, a ₡4.600.000  
12 para poderme quedar yo, digamos, en esta parte del terreno que es donde yo vivo, con mi  
13 familia, porque definitivamente nosotros no tenemos para dónde irnos y esos ₡4.600.000  
14 no nos interesarían ya que sea en dinero en efectivo, sino que sea compensado con un  
15 espacio de terreno”.

16 Con el juez agrario lo que hicimos fue hacer una estimación de a cuánto estaba el metro  
17 cuadrado en Limón 2000, que está en más o menos en ₡15.000 el metro cuadrado.

18 Y lo que pensamos era que aproximadamente sería un terreno de 300 metros, que  
19 tendríamos que hacer un croquis, una ubicación de plano exactamente dónde están las  
20 casas. Es decir, son 300 metros y exactamente dónde está la casa para que él pudiera  
21 permanecer.

22 Entonces, bueno, en ese momento eso fue lo que hicimos, se hizo toma posesión parcial  
23 del inmueble, casi los 4.000 metros. O sea, es lo que está invadiendo ahorita. Lo que no  
24 hicimos toma posesión fue como a 500 metros.

25 Se realizó una zanja en el terreno, que ahora la van a ver, para delimitar que, de ahí para  
26 allá, de donde estábamos haciendo la toma de posesión y de ahí hacia la izquierda no, que  
27 es donde él permanece y se recuperó alrededor de 4.000 metros cuadrados.

28 No se hizo el depósito del convenio, los ₡4.600.000 y procedimos a hacer la demolición de  
29 todas las estructuras.

30 Entonces aquí más o menos para que ustedes lo vean, bueno, aquí era la casa esta que  
31 estaba construida, ahí tenemos el tractor cuando se hace la demolición de esta parte, le  
32 hicimos la demolición de este ranchito o este techito, y exactamente de ahí hacia acá es  
33 donde hicimos la demolición, esa es la zanja que hicimos para que la toma de posesión,  
34 para que ellos supieran que a partir de ahí no podían pasar.



1 Y aquí, esta es la parte del terreno, de acá hacia la izquierda es donde está la casa y un  
2 gallinero y otras cosillas y esta es la casa de él.

3 Y esta es la parte donde no se hizo la toma de posesión. Ahí se puede ver con mejor  
4 claridad. Parte del terreno que no está invadido, en la parte de esa que es parte de la casa,  
5 esto da una calle para una servidumbre y toda esta parte del frente del terreno él la tiene  
6 cercada con latas de zinc, y eso es parte de las mejoras.

7 Y bueno, ahí está la toma de posesión.

8 Entonces efectivamente la solicitud o la modificación que se le hace ahí con al juez agrario.  
9 El juez dice: bueno, sí, tenemos la potestad, por supuesto, que una de las posibilidades de  
10 una conciliación es la compensación, no solamente compensarlo con dinero en efectivo,  
11 sino con el terreno.

12 La sentencia ya está en firme y está homologada. Lo que estamos haciendo en este  
13 momento es haciendo un receso, una suspensión de esta sentencia para que llevarle la  
14 propuesta de la defensa pública a los miembros de la Junta del Banco, a ver si ustedes  
15 estarían de acuerdo en que se haga esa compensación por el terreno.

16 Y si no fuese así, siempre la sentencia de conciliación que está en firme tendríamos que  
17 darle informarle en este momento a ellos, en el momento que corresponda, que  
18 efectivamente no se aceptó la compensación un terreno y que tendría un mes para hacer  
19 el desalojo y volver a ir a hacer nosotros la toma de posesión de ese espacio del terreno.

20 Esta es la solicitud que nos remite la Defensora Pública en materia agraria, donde solicita  
21 al Banco que, con el propósito de satisfacer el pago de las mejoras en favor de su  
22 representado, solicito pago por compensación.

23 Para tales efectos, se propone un terreno de 300 metros cuadrados, utilizando como  
24 referencia la ubicación de la casa de habitación de Max Diel y su familia y con ello satisfacer  
25 la suma pactada mediante la resolución de las 15 horas y 40 minutos.

26 Esta es la solicitud que nos remite la defensora y este es el croquis que él está haciendo  
27 de cuál sería la ubicación de esos 300 metros en toda el área.

28 De momento nosotros le solicitamos efectivamente que hiciera un croquis, porque no va a  
29 incurrir, bueno, primero estábamos con cuestiones de tiempo, que estamos hablando de un  
30 mes y además de que no se iba a hacer incurrir en una estimación en planos, si  
31 efectivamente no se le iba a aceptar la compensación, entonces que al menos nos hicieron  
32 un croquis de dónde estaría la ubicación, con respecto al resto del terreno y cómo quedaría.

33 Aquí nosotros fuimos o hicimos un análisis de riesgos y beneficios en caso de que quisieran  
34 proceder o no con la aceptación de la compensación.

1 Pero y bueno, básicamente es una situación muy difícil, como les decía yo a don Dagoberto,  
2 porque el señor tiene 30 años de estar en ese inmueble y por supuesto que esa casa donde  
3 él vive, él sí la construyó, el ranchito, como les decía, está en condiciones, o sea, hace tres  
4 años que fui yo a la audiencia, no se le ha mejorado nada. La zona, es una zona riesgosa,  
5 complicada, como les decía ahí nosotros incluso hasta con la fuerza pública y fueron  
6 llegando y fueron llegando gente, porque efectivamente ellos sienten que son los dueños y  
7 siguen haciendo los dueños.

8 Ahora además de que el riesgo es que vamos a hacer una toma de posesión y  
9 probablemente, como nos decían los policías, dando la vuelta se nos vuelvan a meter ellos  
10 o algunos otros miembros.

11 En este momento creo que el señor estaba bastante tranquilo, de hecho, no tuvo, digamos,  
12 fue muy accesible y siempre nos colaboró durante toda la toma de posesión.

13 Dijo: "Yo no tengo ningún problema, o sea, en este momento yo no salí porque yo no sabía  
14 que esa parte también era parte que no". O sea, por supuesto que eso se le dijo, o sea, no  
15 va a alegar desconocimiento de la ley y fuimos claros en la audiencia y se le dijo que era  
16 todo.

17 Pero bueno, ahí habían menores de edad y en ese momento, entrar nosotros a decir, bueno,  
18 salir nosotros, primero no teníamos a la gente PANI, ni del IMAS, para hacer la toma  
19 posesión de esa parte y segundo, que también es leyes. Es un poco complejo porque uno  
20 dice: Ahí también, o sea, está el BANHVI, que se supone está solucionando el problema  
21 habitacional y si bien es cierto, el señor invadió en su momento.

22 Bueno, ahora sí tenemos que pagarle esas mejoras porque así está por sentencia, pero  
23 básicamente esa es la situación y es lo que quisiéramos que ustedes tengan conocimiento.

24 **Director Presidente:** Guillermo, adelante.

25 **Director Alvarado Herrera:** ¿Podemos ir a [ininteligible] para la discusión?

26 **Director Presidente:** Sí, señor.

27 **Director Alvarado Herrera:** 4 años o 5 años para ver las recomendaciones, planos técnicos  
28 para el entubado.

29 **Sra. Masís Calderón:** Y le digo a don Guillermo que la planta de tratamiento es muy bonita,  
30 de verdad que quedó muy profesional, digamos las tapias y todo. Bueno, yo obviamente la  
31 vi por afuera y no tengo ningún criterio técnico para poder hablar ...

32 **Director Presidente:** ¿Me ayuda con la propuesta, por favor?

33 **Sra. Masís Calderón:** ¿Perdón?

34 **Director Presidente:** Con la propuesta entonces.

- 
- 1 **Sra. Masís Calderón:** Sí, bueno, la propuesta sería bueno que la Junta nos acepte la  
2 posibilidad de hacer un pago por compensación al señor Max Diel, en el sentido de  
3 entregarle un terreno de un área de 300 m<sup>2</sup>, el cual tendría un valor equitativo a ¢4.600.000,  
4 que fue lo que se aprobó en la conciliación y proceder entonces con la elaboración del plano  
5 y sí, exacto”.
- 6 **Directora Ulibarri Pernús:** Y pongamos el número de la finca para que quede claro.
- 7 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración, en el  
8 sentido de dar en pago efectivo, un área de 300 metros, a fin de que la Administración  
9 pueda ver entonces la segregación y finiquitar entonces ya con el juez agrario la toma de la  
10 propiedad, que espero que cuando ya esté el terreno en propiedad del BANHVI, podamos  
11 plantear algunas de las cosas que podamos desarrollar en esa propiedad. Lo hago en firme.
- 12 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 13 **Directora Barrantes Castegnaro:** 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:** Yo lo voy a aprobar en firme, pero yo no esperaré a que se  
18 haga la segregación, etcétera, para empezar a trabajar sobre un posible proyecto, sino que  
19 quisiera también que tomemos un acuerdo en ese sentido. Marlon; para que procedamos  
20 desde ya es hacer la segregación de la finca es un proceso que tiene que empezar ya, del  
21 pedazo que queda y en el entendido que, según nos dice Erika, el señor va a encargarse  
22 del plano catastro de él, en fin, ahí la Administración verá cómo lo maneja, pero para que  
23 de una vez a una propiedad de esta magnitud podamos empezar también ya con la lógica  
24 de un proyecto que sería en terreno BANHVI, que beneficie a las familias de la zona.
- 25 **Director Presidente:** Guillermo, ¿Aprobamos esta moción?
- 26 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.
- 27 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 29 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 30 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 31 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
- 33 **Director Presidente:** Listo. Dagoberto.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nada más para mencionarles, bueno, ya se tomó el acuerdo, no hay  
2 tema. Informarles que ya la Gerencia giró instrucciones precisas en relación a lo que  
3 propuso doña Eloísa, en cinco aspectos puntuales.

4 - El primero, en establecer todas las acciones necesarias, para poderle dar el  
5 mantenimiento y la vigilancia correspondiente al inmueble.

6 - El segundo, llevar a cabo los trámites necesarios para realizar un levantamiento  
7 topográfico que nos permita determinar con exactitud la situación del área recuperada.

8 - Tercero, realizar los estudios básicos y consultas preliminares para valorar la factibilidad  
9 de un proyecto de vivienda.

10 -Cuarto, si eso es positivo, pasar a una fase de diseño.

11 - Y quinto, si lo anterior es factible, pasar a la fase de contratación para llevar a cabo un  
12 proyecto de vivienda.

13 Entonces, lo que la Junta Directiva acaba de acordar, ya fue gestionado con instrucciones  
14 precisas a los equipos técnicos por parte de la Gerencia.

15 **Director Presidente:** Muchas gracias. Don David, pasamos al punto privado.

16 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los  
17 **acuerdos N° 2 y N° 3** que se anexan a esta acta]

18 \*\*\*\*\*

19

#### 20 **4° Tema confidencial de Junta Directiva**

21

22 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero  
23 Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona en forma privada, con el propósito de  
24 conocer un tema declarado confidencial. Por consiguiente, se suspende la grabación de la  
25 sesión y se incorporan a la sesión los señores José David Rodríguez Morera, Viceministro  
26 de Vivienda y Asentamientos Humanos; así como Walter Ledezma Rojas, Viceministro de  
27 Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

28

29 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los  
30 **acuerdos N° 4 y N° 5** que se anexa a esta acta]

31 \*\*\*\*\*

32

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

34 \*\*\*\*\*

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

5  
6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 46-2024**  
7 **DEL 13 DE JUNIO DE 2024**  
8

9  
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-GG-IN08-0022-2024, del 31 de mayo de 2024, la  
13 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, los resultados del  
14 proceso de actualización del Manual de Políticas Institucionales, correspondiente al año  
15 2024, el cual se anexa al oficio BANHVI-UPI-IN-012-2024 de la Unidad de Planificación  
16 Institucional.

17  
18 **Segundo:** Que una vez conocido el resultado del proceso de actualización del referido  
19 Manual de Políticas, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar las variaciones y  
20 adiciones realizadas, toda vez que –según se ha documentado– éstas permiten que dichos  
21 instrumentos se encuentren acordes con el marco de acción institucional y se mantenga  
22 actualizada la vinculación de las políticas con los procesos que regulan la organización.

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

25 Aprobar la actualización del Manual de Políticas Institucionales, correspondiente al año  
26 2024, de conformidad con los documentos que se adjuntan a los oficios BANHVI-GG-IN08-  
27 0022-2024 de la Gerencia General, y BANHVI-UPI-IN-012-2024 de la Unidad de  
28 Planificación Institucional, los cuales forma parte del expediente de la presente sesión.

29 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

30 \*\*\*\*\*

31  
32 **ACUERDO N°2:**

33 Acogiendo la solicitud interpuesta por la Defensora Pública representante del señor Maxdiel  
34 Chevez Ponce, actor del proceso agrario que trámite en contra de este Banco, el cual se

1 tramita bajo el expediente N° 14-000151-0465-AG, la cual se recomendada por la  
2 Administración del BANHVI, - Gerencia General y la Asesoría Legal-, se autoriza a la  
3 Administración para proceder en dicho proceso y en el de ejecución de sentencia del citado  
4 proceso, con la conciliación presentada por la Licenciada Joselyn Cordero Castillo,  
5 Abogada del señor Chevez, remitido mediante correo del 12 de junio de los corrientes, la  
6 cual consiste en la compensación de pago de las mejoras introducidas por el señor Chevez  
7 Ponce y su familia, al terreno propiedad de este Banco, sea la finca del partido de Limón  
8 matricula N°100722. Para cumplir con lo anterior, esta Junta Directiva acuerda autorizar  
9 como compensación al señor Chevez Ponce, la entrega de un lote de 300 metros cuadrados  
10 y que se ubicará en el espacio donde se encuentra construida su casa de habitación.  
11 Correrá por cuenta del señor Chevez la elaboración del plano catastrado del citado lote, así  
12 como lo correspondiente a la escritura y gastos de traspaso. Para la presentación del plano  
13 se otorga el plazo de un mes a partir de la notificación del presente acuerdo. El lote que se  
14 entregará es en lugar del pago en efectivo por concepto de las mejoras introducidas, que  
15 en su momento se había pactado, las cuales fueron estimadas en la resolución de las  
16 quince horas con cuarenta minutos del 05 de marzo del año 2024, del Juzgado Agrario.

17  
18 De no aceptarse ese arreglo, se le otorga un mes para que proceda con el desalojo de esa  
19 parte del terreno, así como con la demolición de todas las estructuras construidas. En caso  
20 de que no procediera con la demolición de lo construido y la entrega del inmueble, se  
21 realizaría la toma de posesión de manera forzosa, para lo cual se debe contar con la  
22 colaboración del PANI, CONAPAM, IMAS, y la Fuerza Pública.

23 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

24 \*\*\*\*\*

25

26 **ACUERDO N°3:**

27 Instruir a la Administración para que realice los estudios necesarios para determinar la  
28 factibilidad de que en el inmueble recuperado del proyecto Limón 2000 –según el proceso  
29 judicial tramitado bajo el expediente N° 14-000151-0465-AG–, se pueda desarrollar un  
30 proyecto habitacional que beneficie a familias de la zona y, si así fuera, se ejecuten las  
31 acciones pertinentes para el diseño y la contratación de las obras constructivas.

32 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

33 \*\*\*\*\*

34

---

1 **ACUERDO N°4:**

2 Sesionar en forma extraordinaria el próximo jueves 20 de junio a las 16:00 horas, para  
3 conocer los informes y recomendaciones de la Administración y de la entidad autorizada  
4 sobre la atención de las disposiciones 1 y 2 del acuerdo N° 2 de la sesión 40-2024.

5

6 Se solicita un informe técnico, financiero, legal y de cualquiera otro que refiera a la ejecución  
7 y estado del proyecto. Así mismo, se incluya la recomendación de la entidad autorizada  
8 respecto a la viabilidad de continuar el desarrollo del proyecto con la misma empresa o bien  
9 dar por terminado de manera anticipada el contrato y, de ser así, la definición del  
10 mecanismo para darlo por terminado y el de una eventual nueva contratación.

11 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

12 \*\*\*\*\*

13

14 **ACUERDO N°5:**

15 Instruir a la Administración para que, conforme lo dispuesto en el acuerdo N° 1 de la sesión  
16 42-2024, solicite al LanammeUCR la inspección y evaluación de, al menos, los siguientes  
17 temas en el proyecto Tierra Prometida:

18

19 1. **Levantamiento topográfico de detalles constructivos que contrarreste el diseño**  
20 **del proyecto contra lo construido en el sitio:** estructura de pavimento, cordón y  
21 caño, aceras, rampas vehiculares de acceso y rampas peatonales, alcantarillado pluvial  
22 y potable, tragantes, pozos pluviales, cajas de registro, desfogues, muros de retención,  
23 cabezales entre otros.

24

25 2. **Verificación geométrica y de niveles de estructuras constructivas del proyecto:**  
26 en función al cumplimiento del manual de especificaciones generales para la  
27 construcción de carreteras, caminos y puentes CR-2010.

28

29 3. **Verificación de espesores según se establece en el diseño de la estructura de**  
30 **pavimentos:** En este caso solo se ha colocado el material de subbase, por lo que, se  
31 requieren las pruebas de laboratorio con la finalidad de verificar la granulometría,  
32 límites, CBR, compactación y demás parámetros que el manual de especificaciones  
33 generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes CR-2010 indica que  
34 se deben cumplir.

1

2 4. **Alcantarillado pluvial:** revisión de pendientes y pruebas de laboratorio que  
3 determinen si el material de relleno utilizado cumple según lo especificado en el manual  
4 de especificaciones generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes  
5 CR-2010 indica que se deben cumplir.

6

7 5. **Verificar la calidad del concreto:** Con el objetivo de conocer el cumplimiento  
8 contractual de la resistencia a la compresión indicada en las especificaciones técnicas  
9 del proyecto.

10

11 En todos los temas anteriormente indicados se debe solicitar al Lanamme sustentar el  
12 criterio en pruebas de calidad realizadas en sitio, las cuales ayuden a determinar desde un  
13 criterio experto la verdad real sobre el estado y condición del proyecto.

14

15 Complementariamente, deberá agradecerse al Lanamme que, como institución experta en  
16 el tema de control de calidad de materiales y procesos constructivos en obra vial, aporte  
17 cualquier otro hallazgo importante que puedan identificar en la construcción de este  
18 proyecto.

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 \*\*\*\*\*

21

22

23

24