

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 88-2024**

5 **DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

7

8 Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
9 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
10 Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las dieciséis horas con veintiún minutos,
11 con la asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente;
12 Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús.

13

14 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
15 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,
16 Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, jefe
17 de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

18

19 Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; Mariana Grillo
20 Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez, Directores.

21 *****

22

23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24

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

- 26 1º. Presentación sobre el estado de situación del Proyecto Vistas del Golfo II.
- 27 2º. Presentación sobre el estado del portafolio de proyectos de vivienda en trámite.
- 28 3º. Criterio sobre el texto base del proyecto de ley “REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY
29 N.º 10263, LEY DE REPARACIÓN INTEGRAL PARA PERSONAS SOBREVIVIENTES
30 DE FEMICIDIO, DEL 6 DE MAYO DEL 2022”, Expediente Legislativo No. 24.303.
31 (Oficio BANHVI-GG-OF-1087-2024)
- 32 4º. Criterio sobre el texto del proyecto de ley denominado “LEY DE MODERNIZACIÓN Y
33 ACCESO EQUITATIVO A SERVICIOS PÚBLICOS EN CONDOMINIOS DE INTERÉS
34 SOCIAL”, Expediente Legislativo No. 24.488. (Oficio BANHVI-GG-OF-1189-2024)

1 5°. Criterio sobre el texto del proyecto de “LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS
2 ISLAS: REFORMA A LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA
3 VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA
4 LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS”, Expediente Legislativo No.
5 24.380. (Oficio BANHVI-GG-OF-1188-2024)

6 *****

7
8 **1° Presentación sobre el estado de situación del Proyecto Vistas del Golfo II**

9
10 **Director Presidente:** Con respecto a la agenda, iniciamos con el primer punto:
11 Presentación sobre el estado de situación del Proyecto Vistas del Golfo II.

12 [Se incorporan a la sesión el licenciado José Carlos Olmos Cruz, Director del FOSUVI; y
13 Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico]

14 **Sra. Salas Rodríguez:** Este es el estado de situación del grupo de casos individuales de
15 compra de vivienda existente en Vistas del Golfo.

16 Esta es una de las fotografías de la urbanización Vistas del Golfo II. Se ubica en Chomes,
17 Puntarenas.

18 Fundación Costa Rica - Canadá es la entidad autorizada y la propietaria de los inmuebles.
19 Y en total la urbanización consta, bueno, son más, no son 96 soluciones habitacionales,
20 son como 147, creo, en la segunda etapa, pero ahorita se están postulando 96 soluciones,
21 que son las que hemos estado en revisión en el 2023 -2024.

22 Este es como un esquema general, una vista aérea.

23 La parte de Vistas del Golfo II, es la que está aquí en la parte superior de su pantalla. Y
24 específicamente los casos que se están trayendo y se están analizando son esta sección
25 que pueden ver aquí.

26 Allá por el año 2016 se aprobó un primer grupo que constó de 47 soluciones habitacionales,
27 que son las que pueden ver en color café. Esas fueron las que se aprobaron inicialmente.
28 Posteriormente, vino todo el tema de la construcción de la planta de tratamiento. Estas 47
29 primeras eran porque no tenían problemas con respecto a la absorción en los terrenos,
30 entonces se lograron aprobar esos 47 casos, posteriormente el resto sí tenía que
31 conectarse a una planta de tratamiento y hasta que se construyó finalmente la planta de
32 tratamiento es que ahora se están postulando estos casos.

33 Estos entraron como les digo, 2023-2024, este segundo grupo, de los cuales a la fecha hay
34 aprobados un total de 61 casos que son los color anaranjado y después tenemos los colores

1 en verde que son los que hemos estado verificando en campo como parte de la revisión
2 que está haciendo el Departamento Técnico.

3 De estos en color verde, ya hay 20 que tienen visto bueno sobre la parte civil y 8 que todavía
4 siguen con algunos pendientes y quedan 7 casitos por ahí sin postular todavía, o que por
5 lo menos nosotros como Departamento Técnico no hemos generado informe, ni hemos
6 hecho visita.

7 Con respecto al estado situacional de estos 8 casos que están pendientes, ahí pueden ver,
8 son obras civiles y son en realidad ya deficiencias menores que tienen que confirmarse.

9 Sobre esto, el 24 de octubre se recibe el oficio FVR-GNUT-0206-2024, donde hace
10 constancia que se atendieron los pendientes de 7 de estos casos. Hay un caso que no se
11 ha podido verificar porque todas las veces que hemos ido, inclusive en la misma Fundación,
12 no ha podido ingresar, porque no hay nadie en la vivienda.

13 A pesar de ello, nosotros tenemos que hacer una última visita de verificación y aprovechar
14 y ver las siete casas que todavía no se han revisado en esta última visita, para poder dar
15 por atendidos estos casos.

16 Y sobre la obra eléctrica, había una observación que se mantiene desde el informe 0110,
17 en donde se evidencia que los pedestales de medición eléctrica no cumplen con la
18 normativa actual.

19 Aquí es importante mencionar que es responsabilidad del profesional lo que suceda del
20 medidor hacia adentro de la vivienda y la entidad o el ente competente encargado del
21 servicio eléctrico es responsable del medidor hacia afuera.

22 A pesar de ello, nosotros evidentemente observamos que no hay cumplimiento de la
23 normativa con respecto a los pedestales ni las acometidas eléctricas, no así en la casa, la
24 casa sí cumple a totalidad todos sus componentes internos.

25 Existe una nota del 28 de mayo de parte del ICE donde voy a leer textualmente:

26 “En referencia al asunto nos permitimos indicarle que, de acuerdo con la información
27 brindada por el supervisor de la zona, Víctor Canales Canales, se indica lo siguiente:

28 Para este caso, desde el Centro Técnico de Judas se debe indicar que todas las solicitudes
29 que se han recibido para inspección y seguida instalación, específicamente para el proyecto
30 Vistas del Golfo II, ubicado en Morales de Chomes, se han instalado sin rechazo técnico,
31 ya que han cumplido con los lineamientos que establecen las normas técnicas según
32 ARESEP - Reglamento Técnico Supervisión de la Instalación y Equipamiento de
33 Acometidas Eléctricas (AR-TR- SUINAC).

1 Se extiende la presente Solicitud del interesado, en la ciudad de Miramar, el martes 28 de
2 mayo del 2024 y firma Jessica López Araya, de Gestión de Clientes y Coordinador de la
3 Agencia Integrada de Miramar”.

4 Entonces, como les digo, estas casas también es importante, ya están dadas en comodato,
5 la entidad autorizada se las entregó a las familias y por ende ellas viven ahí, ya el servicio
6 eléctrico y de agua potable está completamente conectado y las visitas de verificación que
7 hacemos nosotros las hacemos con la gente ya ahí viviendo.

8 Entonces, las recomendaciones que tiene el departamento sobre sobre el estado de
9 situación:

10 - La primera es que se recomienda esperar a realizar la visita de verificación de las
11 reparaciones realizadas por Fundación a las ocho viviendas pendientes para poder emitir
12 el criterio final de este Departamento sobre la obra civil, misma que está programada a
13 realizarse la semana del 18 al 22 de noviembre.

14 Esta visita la íbamos a hacer esta semana, pero dada las situaciones climáticas adversas
15 que ha estado sufriendo el país y el cierre de muchas de las carreteras, tuvimos que pasarla
16 para la otra semana.

17 - Y después dice, de considerarse, se podrían elevar a consideración de la Junta Directiva
18 los 20 casos que ya fueron atendidos según las minutas e informes realizados por este
19 Departamento, con la salvedad o la observación realizada que sobre las acometidas
20 eléctricas, que como les decía, a pesar de eso ya las instalaciones, las casas están
21 energizadas.

22 Eso es don Marlon, gracias.

23 **Director Presidente:** Gracias. ¿Algún comentario u observación?

24 Doña Eloísa, adelante.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces, ¿qué atrasa o qué atrasó para no traer hoy, digamos
26 ya la aprobación de esas 20? Ya estamos viendo que el ICE indica que está bien, que ellos
27 la recibieron a conformidad y yo me imagino y que ¿no vamos a decirle al ICE que está
28 equivocado? no sé, entonces pareciera como que ya podemos aprobar esas 20 y esperar
29 esas 7. ¿Es así?

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Efectivamente doña Eloísa. Hay una nota ya del ICE, donde ellos
31 dicen: “Nosotros recibimos con normativa la instalación de los medidores”.

32 Entonces, más bien el segundo punto de recomendación es que ya hay 20 que están listas
33 que si ustedes lo tienen a bien a aprobar.

1 Recuerden que estos son casos individuales, pero aun así siempre lo estamos viendo con
2 un formato proyecto. Ya esos 20 ya están revisados, ya tienen el visto bueno por parte del
3 Departamento Técnico del FOSUVI, y ya sería si ustedes deciden hoy aprobarlos, no habría
4 ningún problema que se aprueben esos 20 casos, pero quedan 8 casos nada más
5 pendientes de hacer unas últimas observaciones que se hizo en la última visita que se
6 estaría realizando en la próxima semana.

7 Eso es lo que quedaría pendiente de los casos, pero ya hay 20 que estarían listos, si
8 ustedes lo tienen a bien aprobarlo hoy.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Si yo no tenía ningún problema, no sé los compañeros.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias. Yo tengo un poco de problemas, porque la vez
11 pasada nos habían traído esos casos diciendo que todo estaba bien y que todo estaba
12 aprobado, y cuando lo fuimos a ver no era así.

13 Entonces yo preferiría revisarlo, revisar el informe técnico, que los colegas de Junta que lo
14 habían visto la vez pasada lo revisen y estar segurísima de que efectivamente los errores
15 encontrados fueron subsanados.

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

17 **Director Alvarado Herrera:** Don Walter y Mariella; me recuerdo que debido a una visita
18 que se desarrolló allá, donde había miembros de Junta Directiva, se valoraron en siete
19 casas que estaban en ese momento en proceso de terminación, se dieron unos temas,
20 parte de este tema de la caja que acepte el ICE, se vieron unos temas que incluso fueron
21 valorados por los ingenieros, tanto el eléctrico, como el tema que ustedes le llaman civil.

22 A raíz de eso, se dejó en suspenso estos 20 casos. Yo lo que quisiera es, ante la afirmación
23 de doña Mariella de que fueron revisados los 20 casos, estaría entonces preguntando si
24 ¿esa valoración también se hizo con las observaciones que se hicieron en estos siete casos
25 que estaban pendientes? Esa es la primera pregunta, y por tal motivo nos dicen que se
26 revisaron y que entonces está bien, del cual yo no tendría problema de aprobarlo.

27 Y lo segundo es, ya este tema de las siete casas, se había dicho que se iba a entrar con la
28 Fundación, a ver los respectivos arreglos, pero eso ya tiene sus meses. Y quiero entonces
29 entender, don Walter y Mariella, ¿por qué se ha durado tanto, para decirnos hoy que todavía
30 tenemos que esperar a que se haga la visita?

31 Esas son las dos preguntas que tengo.

32 No sé si me expliqué.

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, vamos a ver. Este Departamento Técnico ha hecho ya cuatro
34 visitas a los casos, y como pudieron ver en el mapita, hay todavía ocho pendientes y siete

1 que no se han podido verificar. Eso suma un total de 15 casos que serían ya los últimos 15
2 que nos faltarían de dictaminar, 8 con pendientes y 7 que esas ni siquiera se han podido
3 revisar, no se han verificado.

4 Entonces no se sabe el tipo de observaciones que puedan tener a la larga no tengan
5 ninguna, podría ser; o podrían tener muchas, no lo sabemos.

6 Sobre el resto de las soluciones habitacionales que se han ido verificando, sobre la parte
7 civil, ya se tiene el visto bueno. No así sobre la parte eléctrica, que nosotros seguimos
8 insistiendo de que la acometida no cumple del medidor hacia adentro, la parte de la
9 cometida con la normativa vigente, a pesar de que hay una nota del ICE que dice que sí
10 cumple y que ya ellos del medidor hacia afuera todo estaba correcto y energizaron las
11 casas.

12 Recordemos que esa es una modalidad de compra de vivienda existente, en donde
13 evidentemente podría haber algunos incumplimientos en las normativas actuales del código
14 eléctrico, y que eso haría que nosotros las identifiquemos, las solicitemos que se
15 reconsideren y se tomen en consideración.

16 **Director Alvarado Herrera:** Pero entonces, Mariella, es que teníamos un grupo de casas
17 ya para aprobación cuando vino la visita, entonces esas siete u ocho casas que estaban
18 todavía en revisión cuando los miembros de Junta y el ...

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Eran como 20 y algo, don Walter, talvez usted sí tiene el número
20 exacto. Es que yo no me acuerdo si eran 24 casos.

21 **Director Alvarado Herrera:** Entonces esos están dentro de la visita que hicieron ustedes
22 con miembros de Junta, ¿en esos 20 están esos 7 casos?

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto. Hay algunos que sí fueron nuevos y otros que sí estaban
24 incluidos ahí.

25 **Director Alvarado Herrera:** Okey. Y, aparte de eso, entonces son estos ocho casos que
26 nos dicen que no han podido todavía verificar.

27 **Sra. Salas Rodríguez:** Siete que no podemos verificar y ocho que quedan todavía con
28 pendientes.

29 **Director Alvarado Herrera:** Y ocho que ni siquiera se ha presentado para aprobación.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, sí, señor. Ocho que ya se hicieron visita, pero mantienen todavía
31 algunos pendientes de observaciones, don Guillermo. Algunas observaciones por subsanar
32 que ya en la última visita, Fundación está trabajando en esos subsanes de esas ocho casas.
33 Los otros siete es que ni siquiera hemos podido verificar, porque no hay personas en el
34 momento que se llega a verificar los pendientes que hay en esas siete casas.

- 1 **Director Alvarado Herrera:** Okey, entonces me queda claro que de la visita de ustedes,
2 en esas siete que se habló y que había correcciones civiles que había que hacer, más este
3 tema del ICE, que al fin y al cabo es el ente competente y acepta ese tipo de trabajo.
4 Ya esos casos que fueron visitados, entonces por eso dicen ustedes que se corrigieron las
5 obras civiles.
- 6 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señor.
- 7 **Director Alvarado Herrera:** Okey, gracias.
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo quiero hacer un par de preguntas muy concretas: La
9 caja de breakers estaba soldada cuando yo fui. Es decir que, si ahí había que apagar el
10 breaker iba a ser imposible, porque me imagino que ni con una “pata de chancho” hubiera
11 uno podido zafarla, porque estaba soldada.
12 Y luego, se incumplía la norma de la cantidad de enchufes por área.
13 ¿Eso ya no lo encontraríamos, si vamos hoy?
- 14 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señora. Las observaciones que se hicieron a lo interno de la
15 vivienda, ya todas esas fueron atendidas.
- 16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, muchas gracias.
- 17 **Sra. Salas Rodríguez:** Con gusto.
- 18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón don Marlon. Yo propongo, con lo que dijo doña Lina,
19 presentarles los casos el lunes ya enviándoles el informe. Ya el informe se había enviado
20 anteriormente, pero por los ajustes que están haciendo a último momento, entonces se
21 habían retirado.
22 Entonces yo propongo si así lo tiene bien la Junta y bueno, y Dagoberto. Ver si entonces
23 presentamos ya los casos de aprobación el próximo lunes.
24 Máxime que hoy tampoco hay quórum. No hay quórum no, no se podría quedar en firme si
25 se aprueba algo hoy, entonces creo que sería más conveniente si el lunes se presente.
- 26 **Director Presidente:** Walter, y yo creo también que doña Lina decía también con el tema
27 de Marcos, que quería verlo.
28 Entonces podemos dejarlo para el lunes entonces y decirle a Marcos que revisa el informe
29 técnico, a ver si tiene dudas para el lunes.
- 30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Walter, perdón, ¿Me permite don Marlon? Tal vez es importante,
31 Walter, Mariella, José Carlos, que también muestren y lo agreguen al informe cómo se ha
32 documentado el proceso de reparación de las viviendas y cómo se ha documentado con
33 las familias, que eso es importante, que consta en cada expediente la aceptación de las
34 reparaciones en lo que a obra civil se refiere.

1 Eso también es clave, porque bueno, es parte de la aceptación de las familias que ya están
2 viviendo en las casas. Así que eso también les pido que lo agreguen al expediente y a la
3 presentación o al informe del lunes.

4 **Director Presidente:** Gracias don Dagoberto.

5 Entonces quedemos en eso, seguimos con el punto de los proyectos, me parece que era.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto.

7 *****

8

9 **2° Presentación sobre el estado del portafolio de proyectos de vivienda en trámite**

10

11 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don Marlon y señoras y señores directores, este es un trabajo que
12 se ha estado trabajando conceptualmente desde hace varios meses. Ahora con la entrada
13 de José Carlos, lo vamos a presentar en un modo más dinámico.

14 José Carlos ha estado trabajando bastante en la parte de Power BI, que eso va a ser la
15 segunda etapa de lo que es la presentación del portafolio.

16 Hay que tener en cuenta que el portafolio en qué consiste, es la agrupación de todos los
17 proyectos que tenemos en BANHVI de una u otra manera y lo estamos trayendo ante
18 ustedes, para que vean el conjunto, cómo se va a desarrollar y las priorizaciones que le
19 estamos dando al portafolio.

20 Entonces, esta es la parte que me gustaría hacer una breve presentación inicial con
21 respecto a lo que es la formulación de este portafolio. Obviamente, bienvenidos sean todos
22 los comentarios y dudas que ustedes tengan para irlos desarrollando y poco a poco esta es
23 la base que vamos a tener para ir consolidando mucho mejor esta herramienta que le vamos
24 a presentar a continuación.

25 Entonces, para hablar un poquito del contexto, esta situación y condiciones, como les decía,
26 en la que se desarrollan los proyectos de vivienda que tiene actualmente el Sistema,
27 abarcando aspectos en etapas en las cuales se encuentran las variables que se deben de
28 realizar desde lo general a lo más específico.

29 Vamos a tener como objetivo organizar y proveer información, a partir de una sola base de
30 datos que consulta acerca del estado del proyecto para una visión general y ejecutiva con
31 los principales indicadores definidos al momento de enmarcar el portafolio.

32 Entre los alcances vamos a tener esos límites, metas del portafolio, incluyendo la cobertura
33 geográfica, número de unidades, plazos, recursos disponibles, estado de proyectos, tipo de

1 proyectos, cuáles proyectos están en un estado crítico alto, cuáles están en estado crítico
2 bajo, etcétera, que vamos a ir desarrollando puntualmente.

3 Entre las generalidades del portafolio, vamos a ver el nombre del proyecto, las
4 características del proyecto, qué entidad la está desarrollando, cuál es el desarrollador, la
5 cantidad de soluciones, la ubicación, el programa de financiamiento, el monto
6 presupuestado y la modalidad, entre otros puntos que vamos a desarrollar.

7 Por ejemplo, entre varios ejes que estamos implementando nuevos, que es la *criticidad*, o
8 sea en qué estado está el proyecto, si el proyecto muestra desviaciones estamos
9 agrupándolo en una zona, si el proyecto está en tiempo lo vamos a agrupar en otra zona,
10 el tipo de *iniciativa*, si es iniciativa privada, si es proyecto BANHVI, si es un terreno en
11 donación, el *nivel de normalidad* que va a tener el proyecto, ahí lo estamos tratando de
12 agrupar, cuando el proyecto está bien, en un nivel de normalidad adecuado, hasta un nivel
13 de normalidad digamos que ya se pone en alerta para empezar a darle un monitoreo de
14 control diferente a los demás proyectos que se están ejecutando de manera adecuada.
15 Como les decía, el *tipo proyecto* y estamos generando un *ciclo de vida*, tentativo para cada
16 uno de los tipos de modalidades de proyectos.

17 **Sr. Olmos Cruz:** Buenas tardes a todos, como dijo don Walter, esta es como la breve
18 introducción que teníamos y vamos a abrir el portafolio, tenemos cuatro divisiones
19 principales que es primera etapa que estamos en análisis, que es lo primero que vamos a
20 desarrollar, entonces donde podemos ver los estados que están en maduración, o sea que
21 apenas viene ingresando al Banco, que estamos ahí como viendo la viabilidad, los que
22 están aprobados por Junta, los que estamos preparando alguna licitación, los que ya están
23 en términos de adjudicación, los que están por diseño y tramitología y los están en
24 formalización.

25 Entonces esa fue la primera división que hicimos para ver como la etapa de anteproyecto,
26 que es como la parte de análisis.

27 Actualmente tenemos 18 proyectos en esto, tenemos 11 que pertenecen a terrenos del
28 BANHVI, para un total de 27 mil millones de colones en financiamiento y para un total de
29 soluciones de 821 soluciones.

30 Eso es lo que tenemos, por ejemplo, por decirlo así, en la fase de anteproyecto de
31 presentación, ya a ejecutar el proyecto.

32 Entonces el listado lo pueden ver acá nuevamente muy dinámico. Podemos ver la ventaja
33 que tiene Power BI es esto, que podemos seleccionar proyectos, ir viendo y haciendo un

1 zoom para cada arista y para cada línea y podemos ir viendo poco a poco cada individual
2 o verlo en conjunto.

3 Entonces aquí están las modalidades, cuáles están en maduración, cuáles son de bono
4 colectivo, tipo S-001, S-002.

5 Aquí tenemos, por ejemplo, el tema de lo que es la entidad financiera, cuántos tiene
6 cargados cada proyecto, cuantos de entidad presentados ante nosotros, por ejemplo,
7 cuáles están en trámite, cuál es la medición que tenemos con el tema de la etapa y lo que
8 hablaba don Walter, tenemos el tema de la criticidad: Cuáles proyectos están en verde, o
9 sea que tenemos, no tenemos algún pendiente, algún tema de tramitología, algún tema
10 grave que tengamos que ir sacando o cuáles sí, por ejemplo. Entonces esa es como la
11 criticidad.

12 Aquí, en este caso no tenemos casos en rojo, o sea que no tenemos un ente que nos está
13 afectando el tema de ruta crítica de cada proyecto, porque realmente es una etapa
14 anteproyecto donde poco a poco vamos visualizando lo que va avanzando.

15 En la lámina dos, podemos ver acá el proyecto en énfasis con todas las soluciones que
16 tienen, para hacer, por ejemplo, como un zoom inicial del proyecto y vamos a filtrarlo por el
17 tipo de proyecto, por el tipo de solución que estamos brindando.

18 Esos son los desarrolladores que presentan el proyecto. Algunos que todavía no están
19 definidos, porque tal vez el proyecto está en etapa temprana y [ininteligible] que
20 desarrollador.

21 Igualmente, acá está la cantidad de millones de colones de lo que hemos aportado el
22 financiamiento a la entidad para cada proyecto, que es muy importante ir viendo para las
23 reservas en caso de proyectos qué vamos viendo y cómo se va moviendo el cronómetro de
24 presupuesto con el tema de las entidades financieras.

25 Estos dos gráficos que vimos aquí son la etapa de anteproyectos.

26 Ahora, tenemos una etapa que es la parte de construcción, en donde tenemos como un
27 cuadro en tiempo real, por decirlo así, de la etapa conceptual de proyectos. Por
28 consecuencia, no es que está malo.

29 Nuevamente son 18 proyectos en ejecución que tenemos. Fue un número de coincidencia.
30 Aquí tenemos en promedio lo que está la solución, que son 30.38 millones de colones cada
31 solución.

32 Tenemos 1.621 soluciones en este momento en etapa constructiva y tenemos dos que son
33 en terreno del BANHVI, que eso es como los datos que podemos recalcar de acá.

1 Acá podemos ver obviamente el tema igualmente, cuántas entidades tiene a cabo cada
2 proyecto, las constructoras a cargo de cada proyecto, el monto de financiamiento por
3 entidad de cada proyecto, el tipo, modalidad de cada proyecto y la criticidad.
4 Entonces por ejemplo acá sí tenemos un término de rojo que por ejemplo acá que tal vez
5 ahí tal vez Mariella o don Walter me ayudan. Y son proyectos que sabemos que tienen
6 algunos inconvenientes en términos de, por ejemplo, de planta de tratamientos o en
7 términos de problemas en la ejecución, en la entrega de proyectos, que ya son cosas
8 bastante conocidas.
9 Obviamente no ingresamos texto ni ingresamos con la explicación completa proyecto por
10 proyecto debido a que el dashboard hace que se haga un poco más extenso y no es la
11 visualización.
12 Lo importante es visualizar los datos de una manera fácil y ágil y tener un recuento macro
13 de lo que estamos exponiendo, por ejemplo.
14 Entonces ese es como el resumen que podemos ir viendo de la parte que está en
15 constructiva.
16 Luego, tenemos aquí un zoom con las ubicaciones y con la misma data que tenemos al
17 frente para dar un poquito un mapa de calor de cómo nos movemos dentro del país, de la
18 ubicación de los proyectos, que es importante también tener como esa visualización, verlo
19 por provincia, cantón y distrito, a veces no hace como tanto clic a verlo como un mapa de
20 calor e ir viendo la ubicación e ir jugando con ello.
21 Luego tenemos otra división, por decirlo así, otra clasificación que son los proyectos que
22 tenemos con temas; más que todo con plantas de tratamiento, con problemas de sistema
23 sanitario, que son casos bastante críticos.
24 En esta etapa tenemos nuevamente 18 proyectos que tienen esta condición, acá podemos
25 ver el listado, son proyectos que tienen toda esa problemática que estamos reformando el
26 proyecto que aquí lo metimos a esta categoría, que son bastante críticos y con temas de
27 mantenimiento operativo de la planta y con problemas del sistema sanitario, todos esos
28 pendientes que tenemos con el AyA, problemas que tenemos con la entrega de la planta
29 de tratamiento, cosas por el estilo que clasificamos en una sola foto, porque sería ensuciar
30 un poco la etapa de análisis y la etapa de construcción, porque son proyectos que en su
31 mayoría están terminados y son faltantes administrativos, ya sea porque en su mayoría son
32 con el AyA, que tenemos que identificarlos por aparte para tener como una visualización de
33 hacia dónde estamos con esos proyectos.

1 Luego tenemos los proyectos de cierre que ya son temas administrativos, que estamos en
2 la etapa de cierre de proyectos, tenemos 34 en estos momentos, la mayoría están con un
3 buen semáforo, por decirlo así, la mayoría en verde, tenemos solo 10 en amarillo, que son
4 los que están con un poquito tal vez de atención, también tienen algún tema administrativo
5 que está pendiente, pero es un buen número para el cierre, que realmente tenemos cierres
6 bastantes años atrás, que estamos poco a poco viendo cómo solucionamos el problema,
7 pero ahí estamos como trabajando en eso y es bueno también tenerlo como en esa foto.
8 Lo importante de esto es tener una base de datos donde alimentemos ya semana por
9 semana, o mes a mes, que lo ideal sería a diario, probablemente los reportes de visita a los
10 sitios y todo va dependiendo de la mano cómo vamos a alimentarlo.
11 Entonces yo creo que semanalmente lo ideal para alimentar la base de datos, pero ya
12 tenemos por lo menos una foto de lo que podemos ir mostrando y enseñando para tener el
13 catálogo de proyectos actualizados.
14 Y, por último, que es muy importante, que fue un tema que vi con don Walter, es el tener
15 mapeado los terrenos BANHVI.
16 Acá es un resumen igual con un mapa de calor de las ubicaciones con los proyectos en sí.
17 Tenemos 21 actualmente que son en terreno BANHVI y con su etapa. Algunos están en
18 maduración, algunos están en cierre, algunos están con los problemas sanitados que les
19 comenté.
20 Entonces aquí lo que hicimos fue un comprimido de todas las etapas en que dividimos la
21 presentación, pero con el fin de hacer un zoom exactamente en los que son terreno
22 BANHVI.
23 Entonces el portafolio lo dividimos como en estas cuatro grandes maneras de verlo.
24 - Una forma muy macro, no entrando como tan específico. Realmente hay cosas que
25 todavía en el plan piloto, en el plan que tenemos de portafolio piloto, tenemos muchísimas
26 más divisiones, que es poco a poco tengo que ir trabajando con don Dagoberto, con Mariella
27 y con don Walter, de ir como descifrándolo para que sea una manera dinámica de verlo y
28 no verlo en un cuadro de Excel, que es un poco más tedioso, sino una forma más dinámica
29 y ver los datos, que al final de cuentas es lo que nos llama más la atención y poder como
30 recargarlo más fácil.
31 Entonces este es el portafolio. No sé si tienen alguna pregunta o no sé, don Walter, si quiere
32 comentar algo adicional.
33 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, muchas gracias, José Carlos. No, básicamente, tal vez para ir
34 cerrando el tema del portafolio, esto ha sido todo un esfuerzo que se ha hecho. Como les

1 digo, aquí la idea es ver desde diferentes puntos de vista y diferentes aristas cómo se están
2 comportando los proyectos. Ya los hemos logrado diferenciar cuáles son S-001, cuáles son
3 S-002, cuáles están con criticidad alta, cuáles están con criticidad baja, cuáles están con
4 financiamiento, que sean bono colectivo, etcétera.

5 Entonces ya estamos logrando digamos hacer un reacomodo completo de todos los
6 proyectos que han estado de una u otra manera, digamos ahí, que se está llevando su
7 control, pero como decía José Carlos, a nivel de tablas de Excel, que a veces es un poquito
8 difícil darle ese seguimiento y aquí ya lo estamos integrando todos en una sola herramienta
9 y le estamos dando ya el seguimiento adecuado al proyecto, inclusive hasta a nivel de
10 ubicación geográfica y vamos poniéndole ya, a nivel de Power BI seguimientos estrictos,
11 seguimientos dinámicos, seguimientos y monitoreo y control periódico para que ya los
12 proyectos puedan verse e irse revelando esa información, de una manera mucho más
13 sencilla a como lo estábamos trabajando anteriormente, a través de tablas de Excel,
14 inclusive tablas de Excel que estaban a veces separadas.

15 Entonces aquí se está haciendo una integración completa de todos los proyectos,
16 indistintamente si son proyectos de terrenos BANHVI, si son proyectos bono comunal, si
17 son proyectos S-001, S-002, S-005. Ya los estamos integrando todos de una sola vez.

18 La idea es partir de esta base y obviamente ya con la aplicación y con monitoreo de control,
19 inclusive con recomendaciones y observaciones, vayamos ya mejorando cada día más las
20 etapas de este portafolio.

21 No sé si tienen alguna consulta, adelante.

22 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, dos cositas, una que si nos van a mandar esta
24 presentación para poder verla, pero yo lo único que vi muy rápido, es que en este último
25 cuadro, por ejemplo, está hablando de proyectos BANHVI en construcción, pero ahí hay
26 varios que no están en construcción, entonces no sé. Pitahaya, por ejemplo, no está en
27 construcción, Nueva Angostura tampoco.

28 **Sr. Olmos Cruz:** No, doña Eloísa, en esta última lámina son todos los que están en terreno
29 BANHVI, pero están en diferentes etapas.

30 En el gráfico de arriba puedes ver que aquí están en maduración, otros están en cierre,
31 otros están en construcción, otros están en reformulación del proyecto, aprobado por Junta
32 Directiva. Entonces ahí está como la división completa de los proyectos, no es que esos 21
33 están en ejecución.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, por eso; entonces lo que me parece es que habría que
2 cambiar el nombre que dice "Resumen de proyectos en construcción, ya que está en
3 construcción para determinar porque están en diferentes etapas, me imagino, porque casi
4 no puedo ver. Esos colores no te dicen en qué etapa están, nada más en qué situación
5 están.

6 **Sr. Olmos Cruz:** Es correcto, no tiene un tema porcentaje, es un tema de situación de
7 momento del texto.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí, es que por ejemplo y nada más me parece a mí que para
9 entender ese cuadro bien a lo largo, deberíamos poder entonces ver, no sé, con un color x,
10 digo yo, en planos o en anteproyecto, lo que sea, podrían estar ellos los proyectos.
11 Podemos verlos por colores, porque si no, uno se hace la idea que son 21 proyectos, pero
12 cuál de esos, cuál, cuál de esos está en una etapa o en otra, en otra, uno que va
13 conociéndolos y algunos de ellos pues sabe en qué etapa están, pero sería interesante
14 poder, sería como un aporte, como ver qué color ponerlos para uno poder saber en qué
15 etapa se encuentran. Si se pudiera. Me parece muy bien.

16 A mí me gusta. Bueno, okey. ¿Y nos lo van a enviar entonces? para poder aportar, con
17 mucho gusto.

18 **Sr. Olmos Cruz:** Se lo va a pasar, tanto en Power BI, como en PDF para que tenga la
19 opción de verlos y obviamente en Power BI es más dinámico, es más fácil de verlo, pero se
20 los voy a pasar en las dos opciones, en PDF y en el del sistema.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Excelente. Don Carlos, muy amable. Gracias.

22 **Sr. Olmos Cruz:** Con gusto, doña Eloísa.

23 **Director Presidente:** Listo. No sé, don Walter, don Dagoberto o algún compañero más.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, si me permite. Bueno, primero gracias, José Carlos, Walter y
25 Mariella. Este es un primer paso, de una estructura que definimos en conjunto.

26 Hoy José Carlos quiso mostrarlo de una manera, digamos, visual, que nos permita
27 consolidar todo lo que se ha hablado del famoso portafolio de proyectos, pero es una
28 estructura donde al final de los días tenemos que llegar a una forma más profesional, más
29 sistemática de administrar los proyectos y con una serie de lineamientos de gestión y de
30 administración a lo interno de la organización que nos permita mantener esto siempre
31 actualizado.

32 Esto no es una base de datos, no es un repositorio de información, es una herramienta que
33 nos permita justamente mantener la información de primera mano, tenerla en línea,

1 mantenerla al día y que nos pueda generar durante la marcha, durante el ciclo de vida de
2 un proyecto, ciertas alertas para la toma de decisiones más oportuna.

3 En la idea de tener esto sistematizado, documentado, tiene que tener todos los
4 antecedentes o un contexto de qué es lo que buscamos, para que a nivel de toda la
5 organización y principalmente los equipos responsables de la gestión y administración de
6 los proyectos, pues se sepa que este es el punto de partida.

7 Tenemos que tener claridad sobre cuáles son los alcances, es decir, cuáles son los
8 alcances del portafolio y para qué es que está constituido.

9 Acordamos también definir responsables del mantenimiento. Creo que a todos nos ha
10 pasado en algún momento, tanto en la Administración, como en la Junta Directiva, que
11 normalmente requerimos algún reporte inmediato sobre el estado de un proyecto y
12 tardamos demasiado en la actualización.

13 Entonces, bueno, vamos a documentar eso para que también haya responsables del
14 mantenimiento. Establecer, como dijo José Carlos, una periodicidad de actualización,
15 también para que esto se formalice a lo interno de la organización y no tengamos que estar
16 siendo reactivos cuando alguien pregunta por un proyecto o por otro, porque nos acordamos
17 o porque estamos viendo los informes de FONAVI y alguien pregunta por los de FOSUVI o
18 viceversa, o tenemos en discusión en Junta Directiva un proyecto en ejecución, un
19 financiamiento adicional y nos acordamos de otro y entonces generamos una doble
20 discusión y además se nos distorsiona un poco la discusión.

21 Eso en cuanto a aspectos metodológicos formales que son muy importantes para que esto
22 genere valor, repito, porque si se nos convierte simplemente en una base de datos, no
23 tendría absolutamente ningún sentido.

24 Propiamente en lo que refiere al manejo de la información, acordamos y definimos en esa
25 estructura del portafolio, tener claridad sobre criterios para administrar, para gestionar la
26 información de todos los proyectos, de todos, no solo de una categoría, utilizando algunos
27 criterios generales de clasificación, donde uno podría perfectamente sacar algunos
28 números, mostrar unos gráficos como los que mostró José Carlos, por ejemplo, por entidad,
29 por desarrollador, podríamos clasificar por antigüedad un proyecto, podríamos conocer de
30 primera mano la cantidad de soluciones, podríamos hacer ejercicios por ubicación,
31 justamente para cruzar variables, como por ejemplo dónde nosotros hoy estamos
32 gestionando, administrando proyectos, versus zonas de menor índice de desarrollo social
33 o zonas de mayor déficit habitacional.

1 Clasificaciones de lo general a lo específico para tener dominio de lo que nosotros tenemos
2 en el portafolio de proyectos.

3 Otra clasificación que acordamos es tomar todo este portafolio de proyectos y tener claridad
4 sobre cuál es la fuente de recursos que estamos utilizando para financiarlo. De manera que,
5 si vemos el portafolio completo, podríamos tener total claridad a un solo clic de qué estamos
6 financiando con recursos del FODESAF y qué estamos financiando con recursos, por
7 ejemplo, de bono colectivo.

8 En cuanto a programas de financiamiento, es importante en la administración integral del
9 portafolio tener claridad sobre los programas y clasificarlos en: extrema pobreza,
10 erradicación de precarios, atención de emergencias, infraestructura de bono colectivo,
11 territorios insulares, Barras que hoy tenemos, cualquier otro, cuáles son de la categoría de
12 grupos de casos individuales de 8 a 15, vivienda urbana, inclusive sostenible, vivienda
13 comunitaria, territorios indígenas, de manera que cualquiera en la organización pueda a un
14 clic, utilizando esta herramienta que mostró José Pablo, poder consolidar y agrupar por
15 programa de financiamiento. Eso también es relevante. Y repito, no es relevante
16 simplemente para decir ahí está el dato, es relevante para hacer análisis, para ver si
17 estamos enfocando más los recursos en emergencias o en extrema pobreza o en indígenas
18 o en cualquiera de los programas que tenemos.

19 Por modalidad, es otra clasificación también que vamos a poder sacar, donde podríamos
20 perfectamente casi que al día sacar datos, tener estadística para toma de decisiones en los
21 programas que nosotros conocemos como S-001, S-002, 3, 4 y 5 y cualquier otro que
22 nosotros podamos crear en el futuro.

23 Por tipo de proyecto, también podríamos hacer clasificaciones y determinar de todo nuestro
24 portafolio cuánto estamos invirtiendo en proyectos horizontales, cuánto estamos invirtiendo
25 en proyectos verticales, cuánto estamos invirtiendo en proyectos que podrían ser mixtos
26 como Eco - Potrerillos, que es un primer paso importante en proyectos mixtos que estamos
27 dando, o cuánto estamos invirtiendo en obras de infraestructura, particularmente en lo que
28 a bono colectivo refiere.

29 Por otro lado, en la línea de tener más criterios de clasificación para la gestión del portafolio
30 por tipo de iniciativa, es importante saber de todo este portafolio cuánto tenemos en
31 proyectos que son por iniciativa privada, que evidentemente se rigen por unas normas,
32 cuántos proyectos tenemos en terrenos del Banco o de otro ente público, cuántos
33 proyectos, por ejemplo, tenemos en gestión al amparo del Artículo 14 del Reglamento de

1 Operaciones, y eso también nos da información valiosa para la toma de decisiones con una
2 visión un poco más estratégica.

3 Otro de los criterios y de los más importantes por estado. Normalmente en las discusiones
4 tanto de la Administración, como la Junta Directiva, nos cuestionamos un poco lo que decía
5 doña Eloísa; bueno, y ¿en qué estado está?

6 Entonces definimos claramente cuáles son los estados en los que vamos a clasificar todos
7 y cada uno de los proyectos que van a estar consolidados en esta herramienta, de manera
8 que podríamos saber a un clic cuántos casos tenemos en análisis para tipología de terreno,
9 cuántos proyectos tenemos en la etapa o el estado de maduración, cuántos en registro de
10 perfil, cuántos tenemos en la etapa de concurso público, cuántos están en análisis para
11 financiamiento, cuántos hemos rechazado, cuántos tenemos dictaminados para presentar
12 a la Junta, cuántos están aprobados en espera de firma de contratos, que es una pregunta
13 que frecuentemente sale, cuántos tenemos en proceso constructivo, cuántos están
14 totalmente terminados, construidos, recibidos, pero están en la fase de entrega de áreas
15 públicas y comunales para poder ser formalizados, cuántos están en etapa de
16 formalización, cuántos tenemos en cierre y liquidación financiera, técnica o legal.

17 Datos importantes que este portafolio tiene que llegar a darnos y que tienen que estar al
18 día.

19 En cuanto a monto global administrado, también, es clave tener datos estratégicos sobre el
20 monto original aprobado, financiamientos adicionales, montos desembolsados, montos por
21 girar, desde la visión no solo operativa, sino financiera y estratégicas, las dos, son datos
22 que uno tiene que cruzar y tiene que gestionar en el portafolio.

23 Definimos también niveles de normalidad, le pusimos nosotros, tenemos tres niveles de
24 normalidad, definimos nivel 1, 2 y hasta el tres con criterios claros definidos para poder
25 catalogar un proyecto en verde, en amarillo o en rojo.

26 A nivel de criticidad, como lo señaló Walter, nuestro portafolio tiene que tener claridad
27 también en una especie de semáforo para poder clasificar los proyectos en niveles de
28 criticidad baja, media o alta, con criterios previamente definidos que nos podrían claramente
29 permitir clasificarlos.

30 Y, por último, en cuanto al ciclo de vida de los proyectos, también podríamos sacar
31 estadísticas para puntualizar sobre qué tenemos en análisis, qué está siendo dictaminado
32 en el Departamento Técnico, qué está para presentarse a Junta, cuáles proyectos están
33 para firma de contratos, cuáles están para dar orden de inicio, cuáles están en proceso
34 constructivo, en entrega, en formalización o en cierre, como indiqué antes.

1 ¿Y de qué se trata todo esto?
2 Se trata de controlar todas y cada una de las etapas y los tiempos que transcurren entre
3 ellas, para medir tiempos, vigilar el estado de situación, el comportamiento, la evolución de
4 un proyecto y, sobre todo, para anticipar posibles problemas.
5 Y de eso se trata un portafolio, y es el nivel para el que vamos. Este es un primer paso, es
6 un primer ejercicio que José Carlos ha trabajado en estos poquitos días, al que claramente
7 le vamos a ir incorporando todos estos elementos, para poder hablar de una verdadera
8 gestión y una verdadera administración de los proyectos.
9 Si esto no lo llevamos a este nivel, nos va a pasar lo que nos sucedía en el pasado, que
10 nos concentramos más en lo nuevo y se nos olvida un poquito lo viejo, o viceversa, o no
11 tomamos las medidas en tiempo.
12 De manera que esa es un poco la idea. Lo que acabo de hacer es un resumen de la línea
13 que definimos y que le he requerido al equipo técnico de lo que tiene y a lo que debemos
14 aspirar en el portafolio.
15 Como ven, esa información estratégica es la información que deberíamos discutir en la
16 Junta Directiva, de cuando en cuando, justamente para tener mayor control sobre la
17 evolución, el comportamiento de todo lo que nosotros tenemos en proyectos.
18 Y repito, son los primeros pasos de estos pocos días que tiene José Carlos, evidentemente
19 acompañado por el equipo actual y liderados por Walter, con la línea que la Gerencia ha
20 establecido para formalizar el portafolio de proyectos en el Banco.
21 Esto no se hace de un día para otro, es gradual. Posiblemente vamos a tener que
22 acompañarlo de algunas herramientas para automatizar procesos y demás, pero tenemos
23 que empezar con algo. Así que, pues quería resumirlo, porque esto no es simplemente una
24 base de datos, tiene que generarnos valor agregado.
25 José Carlos, muchas gracias por el esfuerzo, igual a Mariella y a Walter.

26 **Director Presidente:** Listo.

27 [Se retiran de la sesión los señores Olmos Cruz y Salas Rodríguez]

28 *****

29

30 **3° Criterio sobre el texto base del proyecto de ley “REFORMAS Y ADICIONES A LA**
31 **LEY N.º 10263, LEY DE REPARACIÓN INTEGRAL PARA PERSONAS**
32 **SOBREVIVIENTES DE FEMICIDIO, DEL 6 DE MAYO DEL 2022”, Expediente**
33 **Legislativo No. 24.303**

34

1 **Director Presidente:** Pasamos con el proyecto de ley 24.303.

2 [Se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asesor de la Gerencia
3 General]

4 **Sr. Castro Miranda:** Buenas tardes, teníamos en la sesión anterior en análisis el Proyecto
5 de Ley 24303, que era el de reformas y adiciones a la ley de reparación integral de las
6 personas sobrevivientes de femicidio. Esto se analizó y se discutió la decisión, pero quedó
7 pendiente la resolución y el acuerdo, en vista de que me parece que el Órgano quedó sin
8 quórum, pues quedaba pendiente que nos resolvieran esta consulta de criterio de este
9 proyecto de ley.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** O sea que lo que lo que tenemos que hacer es votarlo,
11 ¿verdad?

12 **Sr. López Pacheco:** Solamente faltó la votación. Sí señora.

13 **Sr. Castro Miranda:** Sí señora.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** Recomendación que la de ustedes indicar que se
15 considera muy loable.

16 **Sr. López Pacheco:** ¿No tienen objeciones?

17 **Director Presidente:** Bueno, voy a aprovechar porque hubo una discusión cuando doña
18 Lina salió, entonces que quede claro que doña Lina se desconectó por un tema personal y
19 no fue cosa que quiso hacerlo adrede, por aquello, para que quede también ahí en actas,
20 que fue el último tema que vimos y quedó ese tema por ahí. Gracias. Entonces someto
21 votación.

22 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado.

23 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

24 **Director Presidente:** Aprobado.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado

26 **Sr. López Pacheco:** Muy bien.

27 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
28 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]

29 *****

30

31 **4° Criterio sobre el texto del proyecto de ley denominado “LEY DE MODERNIZACIÓN**
32 **Y ACCESO EQUITATIVO A SERVICIOS PÚBLICOS EN CONDOMINIOS DE INTERÉS**
33 **SOCIAL”, Expediente Legislativo No. 24.488**

34

1 **Director Presidente:** Seguimos con el 24.488.

2 **Sr. Castro Miranda:** Este proyecto de ley es un proyecto que se llama Ley de
3 Modernización y Acceso Equitativo a los Servicios Públicos en Condominios de Interés
4 Social.

5 En realidad, es una reforma a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, a los
6 artículos 10 y 39 específicamente. Esta reforma, lo que pretenden es, como lo indica esta
7 filmina, es que los condominios cedan la gestión de los servicios públicos a los prestadores
8 de los respectivos servicios: A Fuerza y Luz, AyA, etcétera, y las vías y áreas recreativas y
9 facilidades comunales se cedan al uso público para que sea la Municipalidad o la entidad
10 competente la que se encargue de la operación y mantenimiento de la infraestructura.

11 Esto se hace obviamente, con el objetivo de reducir los gastos por cuotas de mantenimiento
12 para que sean los entes públicos los que se encarguen de esas áreas públicas y servicios
13 o prestación de los servicios como corresponde en un fraccionamiento normal, no de
14 condominio y evitar que los administradores de condominio se tengan que encargar de
15 gestiones en las que no están especializados, como administrar mantenimiento de
16 carreteras, servicios comunales y públicos.

17 Y en ese sentido, una vez revisado el proyecto de ley, tenemos algunas observaciones que
18 algunas son no son tan profundas, pero sí tienen carácter más que de forma, propiamente.

19 En la motivación, una cosa simple y de mera forma es que hay una frase que indica que “el
20 costo de la aumenta”, no es comprensible, entonces pareciera ser que se refiere al costo
21 de la vida. Es un tema, simplemente de aclarar la motivación, entonces sería agregarle una
22 palabra, una observación muy simple, que a veces no resulta importante, pero se señala.

23 En el último párrafo del artículo 10, que en realidad el artículo que se reforma es de cuatro
24 o cinco párrafos, se hace referencia a condominios de interés social bajo declaratoria
25 expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda.

26 Esto debe corregirse, ya que la declaratoria de interés social, según el reglamento de
27 operaciones del sistema, la realizan las entidades autorizadas y no el BANHVI. Entonces
28 debería quedar claro que esas declaratorias han sido o se refiere a los condominios de
29 interés social declarados expresamente por una entidad autorizada del Sistema Financiero
30 Nacional para la Vivienda. Es una aclaración que hay que hacer.

31 En el segundo párrafo, el artículo 39, que es el otro que se está modificando y es el que
32 tiene que ver con la cesión de los servicios públicos, indica en ese párrafo, que la cesión
33 de las instalaciones de servicios públicos y áreas comunales deberá realizarse de

1 conformidad con el reglamento que se establezca al efecto. Ahí lo señala la Asesoría Legal
2 y es bastante poco claro que no se indica a cuál reglamento.
3 No indica, la ley en ningún momento establece que haya que establecer un reglamento.
4 Entonces debe aclararse exactamente a qué reglamento se refiere y quién debe hacer ese
5 reglamento, si es que se pretende que haya un reglamento adicional o se supone que haya
6 un reglamento.
7 Lo regulado en este artículo, que es todo el aspecto de cesión de servicios públicos, se
8 refiere a aspectos muy técnicos y de legalidad, competencia de Municipalidades, AyA,
9 Fuerza y Luz, etcétera.
10 Precisamente porque está hablando de hacer sesión de esas áreas y esos servicios a estas
11 entidades competentes.
12 En ese sentido, recomendamos que:
13 “Se valore si resulta necesario que el proyecto de ley también incorpore modificación a otras
14 leyes, asociadas precisamente al funcionamiento de esas entidades”, porque no hay nada
15 relacionado.
16 En el tercer párrafo del artículo 39, otra referencia que también nos resulta poco clara y es
17 que habla de que también se deben mantener en manos de las familias, los locales
18 comerciales en caso de vivienda productiva.
19 Eso resulta poco claro, porque no hay relación alguna en la ley de vivienda productiva entre
20 locales comerciales y vivienda productiva. Ya todos sabemos que la vivienda productiva se
21 refiere a una habitación que tiene espacio integrado a la propia vivienda, para desarrollar
22 una actividad productiva. Entonces, esa idea de locales comerciales en caso de vivienda
23 productiva no es algo que esté muy claro.
24 - Primero, porque la Ley de Vivienda Productiva e Interés Social aún no ha sido
25 reglamentada y no se ha establecido si aplicará o no para condominios.
26 - Y segundo, en caso de que aplicara, si se definiera que va a aplicar en todo caso la ley no
27 contempla la posibilidad de construir locales comerciales, como mencionaba, solamente se
28 ha contemplado considerar espacios integrados a la vivienda.
29 Entonces, habría que aclarar precisamente esa frase de locales comerciales en caso de
30 vivienda productiva o simplemente no considerarlo o no señalarlo.
31 En el cuarto párrafo del artículo 39 hay una designación o una redacción que también
32 sugerimos revisar, porque habla de que los espacios de uso comunal deben cederse al uso
33 público.

1 Hay que aclarar precisamente cuál es el significado que quiere darse a esa frase: ceder al
2 uso público, porque algunas áreas comunales, pues no necesariamente deben ser del uso
3 totalmente público si son del condominio. Entonces, aclarar un poco eso y también revisar
4 al final de ese párrafo que habla de que los servicios a los cuales se refiere esa cesión, son
5 los del párrafo anterior.

6 En realidad, se debe hacer la corrección, es decir, que es el párrafo tras anterior una cosa
7 de mera forma, ahí.

8 Y, por último, el transitorio único que tiene ese artículo que se está reformando, pues no
9 resulta claro, porque lo que señala es que el Poder Ejecutivo deberá actualizar las
10 disposiciones de esta ley.

11 Entonces a la letra, *actualizar las disposiciones de la ley suena un poco extraño*. Las
12 disposiciones que tiene ahí son esas y se están actualizando precisamente.

13 Entonces lo que se debe es solicitar que revisen que, si lo que quiere, si lo que se pretende
14 es indicar la fecha de vigencia o que se ajuste la reglamentación actual de la ley de
15 condominios o de propiedad de condominio, es que mejore la redacción para que indique
16 expresamente eso, la fecha de vigencia es tal o el plazo de ajuste a la reglamentación de
17 la ley es tal.

18 Esas serían las observaciones que nosotros tenemos y recomendamos e indicarle igual a
19 la Comisión que es muy apropiado el proyecto de ley y solicitamos considerar estas
20 observaciones y sugerencias, que estamos haciendo en cuanto a redacción particularmente
21 y uso de términos.

22 Básicamente, eso sería.

23 **Director Presidente:** Gracias.

24 Don Guillermo, adelante.

25 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Marlon. Dos cositas muy rápidas, don Carlos,
26 para saber la dinámica. Me imagino que cuando se desarrolla entonces la primera
27 Asamblea de Condóminos, que la desarrollamos con la entidad y el BANHVI, señalaríamos
28 entonces el tema de que los servicios tales y tales podrían pasar a ser manejados por los
29 entes competentes, porque me recuerdo que más bien aprovechamos esa primera
30 asamblea para poder definir también la cuota condominal.

31 Entonces quería ver si entonces en esa asamblea, cuando las propiedades están a nuestro
32 nombre, podamos entonces desarrollar algo de ese tipo, viendo cómo se va a poner en
33 práctica esto.

1 Y lo segundo, ¿cómo se hace para que los administradores del condominio puedan hacer
2 la gestión ante el ente competente para el traslado?

3 Sería esas dos cositas, don Carlos.

4 **Sr. Castro Miranda:** Sí, efectivamente, esta reforma lo que establece es que en asamblea
5 se acuerda la cesión, porque esto está reformando ese artículo, para indicar que se deben
6 ceder esos espacios, para que no haya ese gasto en los condominios de interés social,
7 excepto obviamente parqueos y locales comerciales, dice ahí, de vivienda productiva,
8 aunque eso pedimos aclararlo. Ahí, eso sería en la asamblea, como efectivamente usted lo
9 dice, e, incluso provee en el final de ese artículo la posibilidad de que los condominios
10 existentes, acuerden o resuelvan realizar dicha cesión.

11 **Director Alvarado Herrera:** Claro. Y después, don Carlos, ¿cómo es el trámite para que la
12 administración del condominio pueda plantear ya a la entidad respectiva el traslado?

13 **Sr. Castro Miranda:** A ver, esa parte no está establecida, pero ya eso sería un tema de
14 procedimiento, que quedaría acorde con lo que ya está establecido en el reglamento a la
15 ley.

16 ¿Por qué?, porque ya eso son tramitologías que están, digamos, hechas y aplicaría lo
17 mismo que aplican para los - entiendo yo -, para los fraccionamientos, o residenciales,
18 urbanizaciones que actualmente están, porque el trámite no tiene por qué ser diferente.

19 **Director Alvarado Herrera:** Okey, okey. Es decir, entonces sería cuando se reglamente.

20 **Sr. Castro Miranda:** Efectivamente. De hecho, habría que considerar desde el principio
21 que va a haber esa cesión.

22 **Director Alvarado Herrera:** Sí, yo recomendaría entonces, para Dagoberto y Walter, que,
23 en esa primera asamblea, se pudiera dejar establecido lo de la potestad de la asamblea de
24 condóminos, para la entrega de esos servicios a las entidades correspondientes. Y tal vez,
25 Carlos, nada más ahí al finalizar la nota, se pudiera señalar que es necesario, se deje claro
26 en la reglamentación el proceder del administrador, en cada entidad, a fin de poder tener
27 claro por parte del administrador, cómo se plantea entonces el traslado.

28 Sería eso nada más. Gracias.

29 **Director Presidente:** Gracias don Guillermo y don Carlos.

30 Si es así, someto a votación.

31 Perdón, don Carlos, una preguntita: ¿Esos tres proyectos están convocados en
32 extraordinarias?, ¿no sabe o quedaron por ahí?

1 **Sr. Castro Miranda:** No, no, no, no, el que está convocado es el del Ministerio y el de
2 Reforma de la Garantía Estatal y Segmento de Resolución, tengo entendido, si no me
3 equivoco.

4 **Director Presidente:** Perfecto, gracias don Carlos. Listo, entonces someto a votación.
5 ¿Don Guillermo?

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Marlon, ¿Me permitís un momento, por favor?

7 **Director Presidente:** Sí señora, adelante. Claro.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, a mí nada más que esto me deja muchos interrogantes.
9 A mí me parece buenísima la idea, el tema es la actitud que han tenido algunas entidades,
10 como por ejemplo el AyA, que ha sido muy cerrado para la recepción de cualquier cosa
11 dentro de un condominio. Entonces mi pregunta, Carlos, me parece que aquí va a ser
12 necesario incorporar, creo que por ahí lo decís en algún momento, algunas cláusulas
13 relacionadas con la recepción realmente de tal y tal entidad o los cambios en las normativas
14 de las diferentes entidades de servicio público que dan servicios públicos, bueno, desde
15 municipalidades, hasta el mismo AyA, y también cualquier otro servicio, porque la posición
16 del AyA, siempre ha sido no entrar y los que entran se ha tenido que hacer una servidumbre
17 de paso para darle derecho a la instancia pública, a la que fuera a dar el servicio, ya sea
18 electricidad o lo que fuera, para que puedan acceder a estas instalaciones.
19 Entonces, lo que no estoy entendiendo o lo que quisiera entender es ¿en qué momento el
20 condominio le cede todas estas áreas públicas a las instituciones que dan los servicios o
21 cómo es el procedimiento?

22 A mí me gustaría que eso lo estudiáramos un poquito más, porque es una oportunidad que,
23 si esto lo dejamos así, más que hacer una recomendación, a mí me parece que hay que
24 hacer una instancia más fuerte de que es necesario que se regule aquí, porque si no va a
25 hacer una ley que va a pasar y no va a pasar nada, dada la actitud, la posición de algunas
26 instancias públicas. No sé si me voy a entender, Carlos.

27 **Sr. Castro Miranda:** Sí señora, nosotros lo planteamos ahí, lo que tengo en pantalla es la
28 necesidad de que el proyecto incorpore modificación a otras leyes, precisamente porque
29 estamos hablando de aspectos que están dentro de la competencia de municipalidades,
30 AyA, Fuerza y Luz, etcétera.

31 Pero podría ser, como usted dice, más enfáticos y decir esa razón, e indicar que deben
32 incorporarse algunas reformas que den seguridad, precisamente a las Asociaciones de
33 Condóminos que se van a recibirlas o se les va a dar trámite por lo menos a las gestiones

1 de entrega de áreas de instalaciones y áreas públicas, tanto por parte de organismos, como
2 de las Municipalidades.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Correcto.

4 **Director Alvarado Herrera:** Y que, en la reglamentación, se vería claramente los pasos
5 para desarrollar esa entrega.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí, sí, si no, no va a pasar nada. Es que ya conozco la actitud
7 de estas instancias y me ha tocado mucho.

8 Lo otro que creo es que, y para el área legal y para el Banco, obviamente, es que, en el
9 reglamento de condominios, va a tener que incorporarse el que, porque creo que nosotros
10 hacemos un borrador y se lo damos a la entidad autorizada y de ahí Ericka debe manejarlo
11 bien.

12 Vamos a tener que incorporar algunos aspectos relacionados con este tema para
13 asegurarnos que a la hora de constituir el condominio realmente se esté tomando en cuenta
14 todas esas ventajas, todas estas opciones que van a tener los condóminos, los
15 condominios, porque obviamente entiendo yo que las áreas dejarán de ser privadas, para
16 ser públicas, porque si la Municipalidad te acepta los parques y te acepta las calles, te
17 acepta el sistema, aguas pluviales, etcétera, en el sentido del mantenimiento y todo eso
18 que lo hacen en los fraccionamientos, entonces el condominio va a dejar de tener áreas
19 privadas, excepto las que se indican ahí, como decir: la casa, el lugar, el propio edificio, los
20 parqueos y cosas de este tipo que tienen que quedar muy claramente identificados como
21 privados y las otras áreas tienen que entregarse a las diferentes instancias.

22 Entonces me parece que vamos a tener que revisar muy bien este documento y
23 asegurarnos que quede todo bien indicado para que las comunidades, estas familias no
24 vayan a tener problemas a futuro y quede todo bien claro. ¿No sé si me queda claro también
25 Erika?

26 **Sra. Masís Calderón:** Gracias doña Eloísa. Sí, vieras que yo hice la referencia porque
27 cuando vi el proyecto, efectivamente me llamaba la atención y no sabía si don Walter y los
28 compañeros del FOSUVI habían revisado eso o si tenían conocimiento o también si se
29 había hecho la consulta a esas entidades, porque ese era mi gran interrogante en cuanto a
30 que si se había hecho alguna consulta o alguna gestión a esas entidades, sobre los
31 requisitos o si había alguna disposición de parte de ellos; de cuál era la tramitología para
32 que efectivamente ellos tuvieran una concesión, un trámite especial para que en esos
33 proyectos se les diera a los condominios una condición especial para entregar esas áreas

1 de manera específica y que efectivamente fuera un trámite más expedito en condominios
2 de interés social.

3 Entonces y que efectivamente digamos no fuera una ley que naciera muerta, que nada más
4 estuviera en un papel y que no pudiéramos entregar esas áreas.

5 En cuanto al AyA, como dice usted doña Eloísa, uno sabe que el AyA es más complejo el
6 tema y que normalmente uno ya sabe cuáles son los requisitos y esto.

7 Nosotros, hace 15 días, tuvimos un acercamiento, yo de manera específica con uno de los
8 abogados asesores de los encargados de proyectos del AyA; uno de los abogados del AyA,
9 que hemos estado trabajando con los reglamentos, con el tema de disponibilidad y
10 capacidad hídrica.

11 Yo, de manera específica había estado gestionando con él porque sí quería que ellos nos
12 explicaran un poco el tema de la duración del documento, de la capacidad y la
13 disponibilidad, de casos individuales y en proyectos.

14 Ellos han estado haciendo varias reformas en el reglamento y hemos tardado mucho porque
15 él me dijo: “Vea, licenciada, yo no quiero darles a ustedes la charla, porque hemos estado
16 haciendo una serie de modificaciones y más bien quiero llegar digamos a darles a ustedes
17 la inducción cuando ya tengamos bien claro el tema y además quiero que también ustedes
18 nos expliquen cuáles son los requerimientos de ustedes, en casos individuales, en casas
19 de segundo piso, digamos bono patio y en segunda planta y en proyectos”.

20 De hecho, tuvimos una reunión con los compañeros del FOSUVI, con el director FOSUVI,
21 el Departamento Técnico y el Subgerente de Operaciones, y también en ese momento, les
22 hablamos del tema de viviendas en condominio y este tema de ver la posibilidad de cómo
23 hacíamos para poder entregar los medidores y la entrega de las plantas de tratamiento.

24 Apenas es un acercamiento muy preliminar; de hecho, ellos se lo llevaron para hablarlo con
25 la directora de ellos, quedamos de vernos en 15 días nuevamente y ver cómo íbamos
26 introduciendo este tema, porque ellos igual nos dijeron: “Bueno, nosotros somos de la parte
27 legal y el jefe de proyectos, tenemos que hablarlo con la directora y ver cómo podemos ir
28 introduciendo el tema”.

29 Como les digo, ya hay un acercamiento; todavía no hay un tema como para poderlo resolver
30 y ver cómo lo podíamos introducir en este reglamento o como un Proyecto Ley. Y sí, lo
31 tengo claro, doña Eloísa. O sea, con eso lo que lo quiero decir es que sí lo tenemos claro,
32 pero todavía no hay como una propuesta así cierta, pero sí, ya está el tema sobre la mesa,
33 para ver cómo lo podemos ir introduciendo.

1 Incluso bueno, también nos decían que en unos 15 días ver también si podíamos traerlo,
2 no sobre el tema propiamente de condominios, pero sí, el tema de la capacidad, la
3 disponibilidad y otros temas interesantes también del tema del AyA, para traerlo a la Junta
4 Directiva y hacerles una presentación de esos temas y el reglamento que ellos están
5 interesados en presentárselos, pero sí, ya lo tenemos mapeado en este tema de
6 condominios y ver que cómo lo podemos ir introduciendo para este proyecto y otros temas,
7 pero de momento no tenemos una respuesta así como concreta, sí ya lo estamos valorando
8 y sí lo estamos viendo con la Asesoría Legal de la parte comercial del AyA.

9 **Director Presidente:** Gracias, doña Ericka.

10 Doña Lina, adelante.

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, gracias. Lo que iba a decir es que a mí me parece
12 que nosotros nos enredamos en cosas que no son las que nos están pidiendo.
13 Evidentemente esto va a tener que ser reglamentado, evidentemente como nos están
14 pidiendo opinión a nosotros, se la pedirán al AyA y se la pedirán a la Compañía Nacional
15 de Fuerza y Luz, etcétera.

16 Entonces, a nosotros lo que nos están pidiendo concretamente es que nosotros demos la
17 opinión sobre el proyecto de ley y eso es lo que está planteando Carlos, no nos están
18 pidiendo en este momento que nos metamos a diseñar el reglamento.

19 Entonces, nada más era para llamar la atención sobre eso, sobre que me parece que sería
20 mejor que nosotros nos concentremos en responder lo que se nos pide y no todo lo que,
21 todas las preocupaciones que con toda la razón nos vienen a la cabeza sobre cuál va a ser
22 la actitud de Acueductos, porque sí, tenemos la experiencia sobre lo que pasa con
23 Acueductos.

24 Nada más eso.

25 **Director Presidente:** Gracias doña Lina. Bueno, procedo a votación.

26 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración. Lo
27 apruebo.

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo también. Aprobado.

29 **Director Presidente:** Aprobado.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo también lo apruebo. Me quedó un poquito de duda con lo
31 que dice Lina, pero bueno, voy a aprobarlo y si hay que ser un poquito más enfático en los
32 ajustes que hay que hacer. Gracias.

33 **Director Presidente:** Perfecto.

34

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

3 *****

4

5 **5° Criterio sobre el texto del proyecto de “LEY DE VIVIENDA POPULAR PARA LAS**
6 **ISLAS: REFORMA A LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA**
7 **VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI PARA QUE SE OTORGUEN BONOS PARA LA**
8 **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS ISLAS”**, Expediente Legislativo No. 24.380

9

10 **Director Presidente:** Continuamos con el 24.380, me parece.

11 **Sr. Castro Miranda:** Sí, este es un proyecto de ley que se denomina Ley de vivienda
12 popular para las Islas.

13 En realidad, es una reforma a la ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a
14 efectos de que se puedan otorgar bonos para construcción de viviendas en las Islas.
15 Recordemos que ya ese artículo 66 había sido reformado, para que los habitantes insulares,
16 pudieran hacer remodelaciones, mejoramiento y reparación de sus viviendas.

17 Sin embargo, han existido algunos problemas, porque todavía hay viviendas que no son
18 reparables, están prácticamente cayéndose, etcétera.

19 Entonces no califican como remodelación, mejoramiento o reparación, sino que es o una
20 reubicación o una construcción.

21 Entonces la ampliación que se pretende con esta reforma o esta ley es obviamente la
22 modificación del 66 de la ley nuestra, es agregar reubicación y construcción de viviendas a
23 los fines o planes de inversión del subsidio que se pueda otorgar.

24 Además, como una segunda parte de la reforma, establecen un transitorio, autorizando que
25 la Municipalidad de Puntarenas puede otorgar las concesiones necesarias para la emisión
26 de los permisos de construcción. Eso es otorgar un poco de posibilidad al Gobierno Local,
27 de establecer las gestiones de vivienda dentro de sus planes, etcétera.

28 Aquí, en este caso entonces no tendríamos ninguna objeción, observaciones o comentarios
29 respecto a esto, excepto un comentario que nos hacía la Asesoría Legal, pero que no es
30 realmente una observación de fondo o forma, sobre el término reubicación que está en
31 alguna discusión entre la Municipalidad de Puntarenas y la Procuraduría General de la
32 República, pero que obviamente eso dependería de ese resultado, cómo se interprete
33 reubicación dentro del territorio insular.

1 Entonces era un comentario nada más, pero no es una observación que vamos a plantearle
2 a la redacción del proyecto.

3 Entonces, nuestra recomendación es:

4 “Indicar en este caso que también es muy apropiado por lo que se busca, de otorgar la
5 posibilidad, o de dar la posibilidad de usar el subsidio para construir vivienda, en caso de
6 habitantes”.

7 No se pretende tampoco que haya un traslado de población hacia las Islas, sino más bien
8 es que habitantes del territorio insular, como bien lo indica ya el artículo 66, puedan hacer
9 uso de los subsidios para construir viviendas.

10 Entonces, e indicarlo así: “Que consideramos apropiado el objetivo del proyecto y que no
11 se tienen observaciones”.

12 **Director Presidente:** Gracias, don Carlos. Don Guillermo, adelante.

13 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Carlos. Muy rápido. Por supuesto que la ley
14 actual se aprobó con el sentido de la utilización del RAMT y no de la construcción de una
15 vivienda; así que, por supuesto estoy de acuerdo.

16 Mi observación iba más bien en el sentido, don Carlos, ¿Por qué la facultad que se le da a
17 la Muni, lo ponen en el transitorio?, ¿No debería ser más bien dentro del marco de la nueva
18 ley?

19 **Sr. Castro Miranda:** Desconozco yo esa figura legal, digamos, si se establece como un
20 transitorio al artículo, supongo que para simplemente agregarlo.

21 No sé si hay, tal vez Ericka, que nos pueda aclarar, si existe alguna limitación para
22 incorporarlo, o sea, necesario más bien incorporar o no resulta necesario incorporarlo si no
23 está bien ubicado como transitorio.

24 **Director Alvarado Herrera:** Doña Ericka, porque lo que comprendo es que faculta a la
25 Municipalidad a dar los permisos de construcción.

26 **Sra. Masís Calderón:** Debería estar en la ley, porque salvo que sea, si lo están haciendo
27 porque es solamente por un periodo de tiempo nada más y ya después no, ya después la
28 ley, ya después no va a ser la Municipalidad, pero más bien debería estar incorporado en
29 la Ley.

30 **Director Alvarado Herrera:** No es por un periodo de tiempo, es por [ininteligible]

31 **Sra. Masís Calderón:** Entonces no debería estar en el transitorio, porque el transitorio
32 solamente se utiliza por una condición específica, por un lapso de tiempo. Entonces, Sí
33 debería ser integrado en la ley misma, no debería ser un transitorio.

1 **Director Alvarado Herrera:** Okey, gracias. Yo sinceramente creo que lo que está
2 autorizando a la Muni es a la facultad de dar los permisos de construcción para las casas
3 nuevas.

4 Así que este es el marco legal que va a regir en las Islas, que deja de ser ya, solo un
5 programa de reparación, ampliación y mejoras. Así que bueno, para que lo consideren
6 ustedes en la respuesta a la Asamblea.

7 Gracias.

8 **Director Presidente:** Listo. Si no hay más comentarios.

9 **Sra. Masís Calderón:** Ahora sí lo entiendo, don Guillermo. No, lo que pasa es que sí es un
10 transitorio a la Ley del Sistema.

11 Entonces, no puede estar incorporado en la Ley propia del Sistema, porque no tiene nada
12 que ver con la ley del sistema. Eso es viene transitoriamente, o sea, viene a regular una
13 parte. O sea, es un artículo de la Ley del Sistema. Y como es, por una excepción a la Ley
14 del Sistema, sí tiene que ser un transitorio, porque nada más es por una situación
15 específica, entonces sí es un transitorio a la ley del sistema.

16 **Director Alvarado Herrera:** Otra vez, otra vez, porque no lo entiendo.

17 **Sra. Masís Calderón:** Vea, es que la Ley del Sistema, o sea, es el Artículo 66. Es entonces
18 una situación especial a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

19 Entonces, como es una situación específica, un transitorio lo que dispone es una condición
20 que surge, cuando se da la condición en ese momento es una condición para un tiempo
21 específico. Entonces si se da un transitorio, nada más dice que por un tiempo específico, o
22 sea, lo que le establece a la ley es que para le va a permitir al Sistema que la Municipalidad
23 otorgue concesiones para los permisos de construcción; otorgar concesiones necesarias
24 para la construcción de permisos.

25 Entonces, como no está específicamente relacionado con la Ley del Sistema, solamente
26 para las concesiones, sí se establece como un transitorio nada más. Entonces sí es un
27 transitorio y no se establece dentro de la ley.

28 **Director Alvarado Herrera:** Doña Ericka, pero lo que recuerdo de la tramitación de este
29 proyecto, lo que pretendía era que en las Islas pudiéramos dar bonos.

30 Se ocupaba como dice uno, hacer la reforma para incluir la excepcionalidad de las Islas. En
31 aquel momento se vio que podía ser la reparación de las viviendas actuales.

32 Entonces, se vio que era necesario también la aprobación de la construcción nueva de las
33 casas.

1 Entonces, digamos que, en esa excepcionalidad, lo que veo aquí es que tratan de una vez
2 de decir en la tramitación de este proyecto, que se le permite a la Municipalidad, extender
3 los permisos de construcción para un programa permanente.

4 **Sra. Masís Calderón:** Correcto.

5 **Director Alvarado Herrera:** Entonces lo que me estás explicando es que como no es
6 reforma de la ley, solo el transitorio señala, porque nada tiene que ver la ley nuestra con la
7 Muni de Puntarenas, que en el transitorio queda claro, digamos, que la Muni puede dar los
8 permisos de construcción. Esa es la interpretación que te entendí. ¿Es así?

9 **Sra. Masís Calderón:** Correcto. Básicamente la definición dice: *“Un artículo transitorio es*
10 *una disposición que regula situaciones temporales que existen antes de la fecha de vigencia*
11 *de una ley o reglamento o que son creadas por virtud del mismo”.*

12 Entonces aquí efectivamente ya está la ley. Entonces es una situación que es creada por
13 esta ley o por reglamento, en este caso por ley.

14 *“Sus efectos se agotan, con el simple transcurso del tiempo o en cuanto se presenta la*
15 *condición que regulen. Los artículos transitorios no regulan las conductas de los*
16 *particulares, sino de las autoridades aplicadoras y se refieren a la vigencia o modo de*
17 *aplicación de las normas que se expiden o que se derogan”.* Eso es lo que dice el artículo.
18 Entonces, efectivamente, aquí lo que dispone es, como ya existe la ley y la situación que
19 se consolida viene posterior, efectivamente lo que dispone el transitorio es que la
20 Municipalidad con este reglamento, con esta ley, le permite ejecutar lo que estableció el
21 artículo de la Ley del Sistema.

22 La ley lo que dice es, bueno, obviamente la concesión o el bono de vivienda y le permite
23 con el transitorio a la Municipalidad, otorgar la concesión para la construcción de viviendas
24 con el bono familiar de la vivienda.

25 **Director Alvarado Herrera:** Okey, me quedó claro, gracias.

26 **Sra. Masís Calderón:** Con todo gusto, don Guillermo.

27 **Director Presidente:** Listo, someto a votación.

28 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración y lo
29 apruebo.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.

31 **Director Presidente:** Aprobado.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.

33 **Director Presidente:** Muchas gracias. Bueno, lástima que este análisis para transitorios u
34 otro tipo de leyes no se hace así, tan a profundidad como en estos temas. Lástima.

-
- 1 Listo, entonces, don Gustavo, ahorita pues por tiempo no podemos ver el punto suyo, nos
2 dejamos para otra próxima sesión.
- 3 **Sr. Flores Oviedo:** De acuerdo, sí señor. En realidad, ese es un tema de la Oficialía, pero
4 yo generalmente con mucho gusto, capacito a todos los funcionarios y directores del Banco.
5 Nada más, para que quede ahí claro.
- 6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, Gustavo.
- 7 **Director Presidente:** Perfecto, a quien le haga falta.
- 8 Listo, entonces a las 5:53 de la tarde, levanto sesión. Muchas gracias.
- 9 Buenas noches.
- 10 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
11 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]
- 12 *****
- 13
- 14 Siendo las diecisiete horas con cincuenta y tres minutos, se levanta la sesión.
- 15 *****
- 16
- 17

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

5 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 88-2024**
6 **DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2024**
7

8
9 **ACUERDO N°1:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que por medio del oficio AL-CPEMUJ-0285-2024, suscrito por la señora Noemy
12 Montero Guerrero, Jefa del Área de Comisiones Legislativas I de la Asamblea Legislativa,
13 comunica a la Gerencia General de este Banco, la disposición de la Comisión Permanente
14 Especial de la Mujer, de consultar el criterio de este Banco en relación con el texto base del
15 proyecto de ley denominado “Reformas y adiciones a la Ley N.º 10263, Ley de Reparación
16 Integral para Personas Sobrevivientes de Femicidio, del 6 de mayo del 2022”, Expediente
17 Legislativo N° 24.303.
18

19 **Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-1087-2024, del 18 de octubre de 2024, la
20 Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el resultado del
21 análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones,
22 las cuales son compartidas por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser
23 comunicadas a la Comisión Permanente Especial de la Mujer, como criterio oficial del Banco
24 Hipotecario de la Vivienda.
25

26 **Por tanto, se acuerda:**

27 Instruir a la Gerencia General para que comunique a la Comisión Permanente Especial de
28 la Mujer, de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre
29 el proyecto de ley denominado “Reformas y adiciones a la Ley N.º 10263, Ley de
30 Reparación Integral para Personas Sobrevivientes de Femicidio, del 6 de mayo del 2022”,
31 Expediente Legislativo N° 24.303, en los mismos términos señalados en el oficio BANHVI-
32 GG-OF-1087-2024.

33 **Acuerdo Unánime.-**

34 *****

1

2 **ACUERDO N°2:**3 **Considerando:**

4 **Primero:** Que por medio del oficio AL-CPEMUN-0912-2024, suscrito por la señora Ericka
5 Ugalde Camacho, Jefa del Área de Comisiones Legislativas III de la Asamblea Legislativa,
6 comunica a la Gerencia General de este Banco, la disposición de la Comisión Permanente
7 Especial de Asuntos Municipales, de consultar el criterio de este Banco en relación con el
8 texto del proyecto de ley denominado “Ley de modernización y acceso equitativo a servicios
9 públicos en condominios de interés social”, Expediente Legislativo N° 24.488.

10

11 **Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-1189-2024, del 13 de noviembre de 2024,
12 la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el resultado del
13 análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones,
14 las cuales son compartidas por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser
15 comunicadas a la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales, como criterio
16 oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

17

18 **Por tanto, se acuerda:**

19 Instruir a la Gerencia General para que comunique a la Comisión Permanente de Asuntos
20 Municipales de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda
21 sobre el proyecto de ley denominado “Ley de modernización y acceso equitativo a servicios
22 públicos en condominios de interés social”, Expediente Legislativo N° 24.488, en los
23 mismos términos señalados en el oficio BANHVI-GG-OF-1189-2024.

24 **Acuerdo Unánime.-**

25 *****

26

27 **ACUERDO N°3:**28 **Considerando:**

29 **Primero:** Que por medio del oficio AL-CE23120-0266-2024, suscrito por la señora Nancy
30 Patricia Vílchez Obando, Jefa del Área de Comisiones Legislativas V de la Asamblea
31 Legislativa, comunica a la Gerencia General de este Banco, la disposición de la Comisión
32 Especial de Puntarenas, de consultar el criterio de este Banco en relación con el texto del
33 proyecto de ley denominado “*Ley de Vivienda Popular para las Islas: Reforma a la Ley del*
34 *Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI para que se otorguen*

1 *Bonos para la Construcción de Viviendas en las Islas*", tramitado mediante el Expediente
2 No. 24.380.

3
4 **Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-1188-2024, del 13 de noviembre de 2024,
5 la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el resultado del
6 análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones,
7 las cuales son compartidas por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser
8 comunicadas a la Comisión Especial de Puntarenas, como criterio oficial del Banco
9 Hipotecario de la Vivienda.

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

12 Instruir a la Gerencia General para que comunique a la Comisión Especial de Puntarenas,
13 de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto
14 de ley denominado "*Ley de Vivienda Popular para las Islas: Reforma a la Ley del Sistema*
15 *Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI para que se otorguen Bonos*
16 *para la Construcción de Viviendas en las Islas*", tramitado mediante el Expediente No.
17 24.380, en los mismos términos señalados en el oficio BANHVI-GG-OF-1188-2024.

18 **Acuerdo Unánime.-**

19 *****
20
21