

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N° 25-2026**

5 **DEL 13 DE ABRIL DE 2026**

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

7

8 Se inicia la sesión a las quince horas con diez minutos, en la sede del BANHVI, con
9 la asistencia de los siguientes Directores: Marcos Alonso Carazo Campos,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Miguel Arrieta Berrocal, Lina Rosa
11 Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. La Directora Grettel Vega Arce,
12 Presidente, se incorpora a la sesión posteriormente. Los Directores Carazo
13 Campos, Barrantes Castegnaro y Arrieta Berrocal, asisten a la sesión por medio
14 de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
15 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del
16 Banco Hipotecario de la Vivienda.

17

18 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente
19 de Operaciones y Gerente General a.i.; Mauricio González Zumbado, Auditor
20 Interno a.i.; Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David
21 López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El señor Luis Alberto Ávalos
22 Rodríguez, Subgerente Financiero, se incorpora a la sesión posteriormente.

23

24 Ausentes con justificación: Julián Arias Varela, Director; y Ericka Masís Calderón,
25 jefe de la Asesoría Legal.

26

27 Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente,
28 la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de
29 Vivienda y Asentamientos Humanos; y Marisol Castro González, Viceministra de
30 Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien
31 participa posteriormente de forma virtual, por medio de videoconferencia en la
32 plataforma de Microsoft Teams.

33 *****

34

35 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

36

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

38 1º. Aprobación de orden del día.

- 2°. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 19-2026 del 23/03/2026, 20-2026 del 26/03/2026 y N° 21-2026 del 30/03/2026.
- 3°. Solicitud de aprobación de 122 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-0283-2026)
- 4°. Solicitud de aprobación de 74 bonos extraordinarios en el territorio indígena Alto Chirripó. (Oficio BANHVI-GG-OF-0279-2026)
- 5°. Solicitud para sustituir 5 beneficiarios del proyecto Cascajal. (Oficio BANHVI-GG-OF-0274-2026)
- 6°. Propuesta para aceptar la donación de un terreno por parte de la Municipalidad de Grecia, para el desarrollo de un proyecto habitacional. (Oficio BANHVI-GG-OF-0280-2026)
- 7°. Solicitud de autorización para la devolución al FODESAF del superávit del año 2025. (Oficio BANHVI-SGF-OF-0031-2026)
- 8°. Solicitud para modificar las condiciones de la garantía definitiva del crédito del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, correspondiente a operaciones procedentes de Coopeservidores R.L. (Oficio BANHVI-GG-OF-0265-2026)
- 9°. Propuesta del Modelo de Evaluación y Calificación de Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. – CONTINUACIÓN (Oficio BANHVI-GG-OF-0039-2026)

1° Aprobación de orden del día

Director Carazo Campos: Vamos a la aprobación del orden del día, ¿no sé si alguien quisiera algún punto?, si no para aprobarla. Sometemos a votación, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Director Carazo Campos: Muchas gracias, vamos con el punto dos, lectura y aprobación de las actas de la sesión 19, 20 y 21-2026.

2° Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 19-2026 del 23/03/2026, 20-2026 del 26/03/2026 y N° 21-2026 del 30/03/2026

Director Carazo Campos: Si alguno tiene alguna indicación, si no las sometemos a votación. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: No estuve en ninguna de las tres, don Marcos.

Director Carazo Campos: ¿Yo no estuve en la 19, don David?

Sr. López Pacheco: Sí, señor.

Director Carazo Campos: Entonces apruebo la 20 y la 21.

Sr. López Pacheco: Perfecto.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Don David, yo creo que estuve en las tres.

Sr. López Pacheco: En las tres estuvo presente, don Miguel.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobadas.

Sr. López Pacheco: Excepto la 20 que no estuvo presente.

Sr. López Pacheco: Listo, don Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias, vamos con el punto tres, aprobación de 126 bonos extraordinarios individuales.

3° Solicitud de aprobación de 122 bonos extraordinarios individuales

[Se incorporan a la sesión la Directora Presidente y la señora Jenny Paola Araya Villegas, jefe del Departamento de Análisis y Control]

Directora Presidente: Perdón, buenas tardes, ¿cómo están todos?, andaba en San Ramón, les cuento que andábamos en Bajo Tejares.

Sr. Muñoz Caravaca: ¿Cómo les fue?

Directora Presidente: Muy bien, también les cuento que Grupo Mutual está dispuesto, se los pedí casi que como un favor y están valorando, pero tenemos una alta posibilidad de que ellos le entren y les voy a ser muy honesta, ¿por qué Grupo Mutual quería yo?, porque ocupaba Grupo Mutual, Mucap, estas entidades autorizadas vienen fuerte. Pero es absolutamente una urgencia, perdón la expresión y los que están comiendo.

Sr. López Pacheco: Con agua sanitaria.

Directora Presidente: Pero nadan en eso.

Sr. Muñoz Caravaca: ¿Vio el estado de la planta?

Directora Presidente: Eso no existe, eso no se puede decir que es una planta, eso es una infraestructura abandonada totalmente.

Directora Ulibarri Pernús: No entiendo por qué no le entramos a eso.

Directora Presidente: Bueno, eso por un lado y también no sabía yo, hoy lo dije yo ahí, definitivamente como se necesitan alcaldes buenos, porque Gaby es aquí... es de San Ramón, entonces aprovechó la visita y nos llevó a asentamientos

informales, pero ahí hay unos asentamientos informales que yo les cuento que no tienen mucho que envidiarle a La Carpio, bravos pero bravos ahí en San Ramón, a 5 minutos del centro de San Ramón, el legítimo como decía el muchacho, "el callejón de la puñalada". Imagínense que me contó Gabriela que antes de que ella entrara como alcalde, hubo una ola de 16 asesinatos ahí.

Sr. Muñoz Caravaca: ¿Ahí mismo?

Directora Presidente: Yo les cuento y volvemos a lo mismo, que en La Carpio no pasa una cosa de esas.

Directora Ulibarri Pernús: Muy poco.

Directora Presidente: Exacto, entonces realmente en San Ramón, compañeros, pero de verdad de que cuando el alcalde se mueve y tenemos el apoyo de los alcaldes, hay que entrarle, es demasiada la necesidad. Pero bueno, después lo hablamos más en profundidad, entonces bienvenidos a la sesión...

Sr. López Pacheco: Ya empezaron, vamos por el primer tema de los bonos individuales, que para eso está aquí Paola y ya estoy compartiéndoles la presentación.

Sr. Muñoz Caravaca: Tal vez ahí antes de que inicie Paola para aclararles, nosotros hicimos 126 casitos, se hizo una revisión final y se quitaron unos casitos que se retiraron; yo mandé ahora la nota tempranito para ajustar el monto de casos, pero son 124.

Sr. López Pacheco: 122, yo ya puedo sustituí los documentos en el expediente de la sesión, se están eliminando cuatro.

Sr. Muñoz Caravaca: Cuatro son, correcto, gracias.

Sra. Araya Villegas: También don Walter, nada más como un punto importante, es que la cantidad de casos es porque ya gracias a Dios tenemos el presupuesto, para la presentación de bastantes casos que ponemos el día de hoy.

Directora Ulibarri Pernús: También después de marzo le íbamos a dar más opción al artículo 59 individual, con lo que habíamos aprobado.

Sr. Muñoz Caravaca: Con la variación. Ustedes pueden ver esto y prácticamente es un proyecto grande, ₡2.448.000.000 (Dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho millones de colones) aprobando.

Sra. Araya Villegas: Gracias, entonces presentamos la solicitud de aprobación de 122 bonos extraordinarios individuales, por ₡2.448.959.139 (Dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho millones novecientos cincuenta y nueve mil ciento treinta y nueve colones), de esos tenemos 31 casos para lo que es Mucap; de esos son treinta casos de extrema necesidad y un caso de emergencia; también tenemos 1 caso de Asepanduit, esto es un caso de adulto mayor; tenemos 6 casos de Banco Popular, cinco casos de extrema necesidad y un caso de adulto mayor; tenemos de Coocique 2 casos y los dos casos son de extrema

necesidad; tenemos 6 casos de Coopealianza, cinco casos de extrema necesidad y un caso de adulto mayor; tenemos 3 casos de Coopeande, dos casos de extrema necesidad y un caso de adulto mayor.

Tenemos 8 casos de Coopeande número 7, ocho casos de extrema necesidad; tenemos 30 casos de Grupo Mutual, de estos treinta casos, veinticinco casos son de extrema necesidad, cuatro casos adulto mayor y un caso de emergencia; de Coopecaja tenemos 2 casos, los dos casos son de extrema necesidad; tenemos 8 casos de Coopena, de estos ocho casos son siete casos de extrema necesidad y un caso adulto mayor; de Coopesparta tenemos 14 casos, seis casos de extrema necesidad y ocho casos indígenas, artículo número 59; tenemos 1 caso de Coopeuna, es un caso de emergencia; tenemos 1 caso de Fundación Costa Rica – Canadá, que es un caso de adulto mayor; tenemos 9 casos del INVU, los nueve casos son de extrema necesidad. Eso serían los 122 casos de hoy.

Directora Presidente: ¿Quién estaba presidiendo?, ¿don Marcos?

Sr. López Pacheco: No, usted.

Directora Presidente: Ah, yo... como ya habían empezado.

Directora Ulibarri Pernús: Marcos.

Sr. López Pacheco: De los virtuales nadie tiene observaciones.

Directora Presidente: Okey, entonces sometemos a votación.

Sr. López Pacheco: Perdón, don Mauricio estaba pidiendo la palabra.

Sr. González Zumbado: Una consulta, hay un caso... que estoy intentando abrirlo, pero no me abre, creo que es el de Katty Mallorca Jara, me parece.

El 11, si no creo que sea el 16, de los que estuve revisando y es un grupo familiar numeroso, son creo que como cinco personas o seis y dice que la señora tiene alguna condición especial y que los ingresos provienen de una pensión del régimen no contributivo, si no me equivoco son como ₡82.000 (Ochenta y dos mil colones), pero de lo que pude ver en el núcleo, aparentemente ella está porque dice que está juntada con el señor, en unión libre.

Entonces no se señala si él tiene ingresos o cuál es la condición que tiene, entonces me quedó la duda.

Sra. Araya Villegas: ¿Y sabe de qué entidad es?

Sr. González Zumbado: El problema es que lo tenía abierto, pero como no me actualiza aquí.

Sr. López Pacheco: Yo lo busco aquí, ¿Mallorca es?

Sr. González Zumbado: Sí, es ese, Mallorca Jara y dice Castillo Vilches, como hay dos hijos que son apellido Castillo, yo supongo que ese señor Alberto es la pareja y más abajo dice que ella vive en unión libre, y cuando se habla de los ingresos aquí dice que es ₡82.000 (Ochenta y dos mil colones).

1 La señora tiene alguna condición especial señala también, entonces no sé si es
2 que él la cuida o por qué no salen los ingresos de él reportados, esa es la duda
3 que me dejo.

4 **Sr. López Pacheco:** Una pareja en unión de hecho, cuatro hijos menores, régimen
5 no contributivo.

6 **Sra. Araya Villegas:** Sí, me parece que más bien el que tiene la discapacidad es
7 el señor, pero no cuenta con las condiciones necesarias para cuidar de la
8 integridad de la señora Katty.

9 Si quieren este caso específico, vemos el detalle realmente de quién es la
10 persona que tiene y cuál es esa condición de discapacidad, si es el señor Vilches
11 y por eso no trabaja, tiene usted toda la razón.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Entonces lo dejamos de lado?

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Lo dejamos, sí, para analizarlo Paola.

14 **Sra. Araya Villegas:** Sí, señor.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Entonces quedan 121 para aprobación.

16 **Directora Presidente:** ¿Entonces?

17 **Sr. López Pacheco:** Serían 121, en vez de 122 para dejar este para de hoy en ocho,
18 que lo revisen.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso sí, tráigalo a la próxima vez, por favor.

20 **Sra. Araya Villegas:** Sí, señora.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Para no atrasarlo mucho.

22 **Sr. López Pacheco:** Muy bien, entonces serían 121. Ahora sí, don Guillermo.

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

24 **Sr. López Pacheco:** ¿Don Marcos, usted nos escucha? estamos sometiendo a
25 votación los 121 bonos.

26 **Director Carazo Campos:** Okey, yo los voy a votar en firme, pero tengo una
27 consulta, la compañera decía que trae casos hasta ahora, porque hasta ahora
28 ingresó el dinero, a mí me queda la duda. Nosotros aprobamos dos proyectos
29 hace unos meses y los proyectos no se aprobaron con toda la totalidad del
30 dinero y se suponía que traía proyectos para aprobar con la totalidad del dinero
31 y se aprobó solo un porcentaje, entonces ese dinero quedaba ahí y no trajeron
32 caso porque decían que no tenían dinero, ¿entonces ese dinero dónde quedó?
33 porque me queda la duda.

34 Si traían proyectos de ₡7.000.000.000 (Siete mil millones de colones) u
35 ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones), que íbamos a aprobar con plata
36 en estos meses y después dicen que no hay dinero, entonces no me queda claro
37 a mí por qué no han traído más casos.

1 Al final también aprobamos subirle de un 30% a un 40% de los casos individuales
2 y aun así dicen que no hay dinero... entonces don Walter, no sé, me queda la
3 duda.

4 **Sra. Araya Villegas:** Sí, don Marcos, efectivamente este último punto que usted
5 nos indica de la distribución nueva de un 40%, o sea, dar un 10% más a casos
6 individuales, es lo que nos permitió traer esa mayor cantidad de casos, pero
7 efectivamente el 30% que se había designado del presupuesto se gastó,
8 prácticamente, en enero de este primer trimestre y con esta aprobación que
9 ustedes tuvieron de cambiar los porcentajes, agregando este adicional de un
10 10%, es lo que nos permite este mayor margen para los casos individuales, que
11 no tuvimos el primer trimestre, sino hasta esta condición de que se modifica del
12 30 al 40%.

13 **Director Carazo Campos:** No me está entendiendo, la Administración traía un
14 proyecto de ₡7.000.000.000 (Siete mil millones de colones) y otro de
15 ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones), en cada uno se aprobó un 50%...
16 quedaban ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones) en artículo 59, ¿por
17 qué no trajeron más casos individuales? si esa plata no se tomó total.
18 No estoy hablando del trimestre; el trimestre no se ejecutó completo porque el
19 artículo 59 de FODESAF entra, indiferentemente si es individual o proyecto,
20 nosotros somos los que le damos el fin.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, ahí don Marcos, para aclararle y complementar lo que
22 decía Paola, el tema es que nosotros ya incluso estamos utilizando dinero del
23 segundo trimestre, si bien es cierto, hay dos proyectos que no se aprueban en su
24 totalidad, pero aun así con lo aprobado estamos ya teniendo el total, lo que es el
25 disponible ya lo teníamos aportado.

26 Eso lo vamos a ver ya con más detalle la próxima semana, de hoy en ocho
27 traemos ya la propuesta de redistribución presupuestaria y ahí vamos a
28 especificar en detalle cómo fue que se manejaron esos dineros, que nosotros
29 estamos con artículo 59 para individualizar los proyectos ya aprobados
30 completamente y no podíamos emitir ni un solo bono individual, hasta que no
31 ingresaron los recursos del seguro trimestre.

32 **Director Carazo Campos:** Es que sí, no me queda claro don Walter, porque se
33 supone que íbamos a aprobar un proyecto de ₡7.000.000.000 (Siete mil millones
34 de colones) y otro de ₡8.000.000.000 (Ocho mil millones de colones) y no los
35 aprobamos... sí había plata para proyectos, pero para casos individuales no.

36 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, es que el tema fue y esa fue parte de la discusión, don
37 Marcos. No podemos aprobar, por ejemplo, Zona Azul, si se iba a aprobar con el
38 modelo viejo de toda la totalidad no se podía aprobar, hasta después de julio se
39 iba a tener que aprobar ese proyecto, porque no había disponible.

Entonces ahí fue cuando nosotros logramos hacer lo que ustedes nos aprobaron, que es el recubrimiento de los presupuestos plurianuales, entonces logramos flexibilizar y por eso logramos aprobar parcialmente el financiamiento, pero aun así estamos en el tope y como digo, ya estamos utilizando inclusive dineros de inicio de este segundo trimestre... el lunes en detalle se lo mostramos bien, cuando traemos la redistribución con ese tema.

Director Carazo Campos: Sí, porque además ese 10% de más don Walter, a mí me gustaría ver cómo se va a distribuir, porque no es decir que ya hoy traemos porque hay un 10% de más, porque ese 10% no lo hemos distribuido en entidades. Entonces no puede decir que nos van a traer casos de Mucap, porque tenemos un 10% más y ese 10% no se le ha dado todavía nombre.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, eso lo vemos la otra semana en detalle, don Marcos.

Director Carazo Campos: Okey, muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Yo tengo una preguntita que hacerle a don Walter. Walter, nosotros hemos estado aprobando proyectos, donde no hemos aprobado el 100% de proyectos, sino solo una parte y dejando el resto para el año entrante o después.

Sr. Muñoz Caravaca: En este momento solo dos proyectos se han aprobado así, uno se aprobó primero con la totalidad, pero después cuando ya ustedes aprobaron la plurianualidad, es Riberas del Tempisque y el otro que ya después de aprobado lo de la plurianualidad fue Zona Azul. Son los dos únicos dos proyectos que se han aprobado bajo esa nueva modalidad.

Sr. López Pacheco: Pero por la totalidad, han aprobado la totalidad, la Administración es la que programa y distribuye.

Sr. Muñoz Caravaca: Exacto, una programación financiera plurianual, pero aquí estamos aprobando la totalidad del proyecto.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, no se ha aprobado algo parcial.

Sr. Muñoz Caravaca: No.

Directora Ulibarri Pernús: Pero entonces, ¿cómo se asegura el Banco que el año entrante o en el momento en que se requiera la otra parte, va a poder aprobarla? podría ser que ya agoto los recursos y no pueda aprobarlo.

Sr. Muñoz Caravaca: No, esos son prioritarios, los proyectos los estamos aprobando en su totalidad, pero haciendo programación financiera por etapas presupuestarias anuales, en el siguiente año siempre se da. Eso sí, también el Banco está cuidando no exceder más de un 20%, comprometer más de un 20% el próximo año, para tampoco castigar los proyectos que vienen el próximo año, ¿no sé si me doy a entender?

Directora Ulibarri Pernús: No mucho.

Sr. Muñoz Caravaca: Digamos, si Riberas de Tempisque, Zona Azul y cualquier otro proyecto que estemos aprobando ahorita bajo esa modalidad, ya no entra en el 20% proyectado de lo que va a ser el próximo año, hasta ahí ya no estaríamos aprobando más proyectos bajo la modalidad plurianual.

Directora Ulibarri Pernús: ¿20% de qué?

Sr. Muñoz Caravaca: Del presupuesto proyectado del próximo año.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, después hablamos mejor, no quiero atrasarlo, pero la verdad es que no le comprendo, entonces mejor después.

Sr. López Pacheco: Muy bien, sigue doña Lina votando.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: ¿Don Miguel?... no está.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Gracias.

Directora Presidente: Aquí viene los de...

Sr. Muñoz Caravaca: Alto Chirripó X.

Directora Presidente: 74 de Alto Chirripó.

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

4° Solicitud de aprobación de 74 bonos extraordinarios en el territorio indígena Alto Chirripó

[Se incorporan a la sesión los señores Esteban Serrano Chavarría y Maureen Barrantes González, funcionarios del Departamento Técnico]

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, en esta oportunidad, compañeros, tenemos la presentación de solicitud de aprobación de 74 bonos extraordinarios en territorio indígena Alto Chirripó X. Ahí tenemos el total de operaciones, son 74 operaciones de bono de vivienda; el monto del proyecto total es de ₡1.512.000.000 (Mil quinientos doce millones de colones) y el total de semanas de ejecución es de 49. Acá tenemos que la entidad autorizada solicitante en este caso es la Fundación Costa Rica – Canadá, por la cual se tramitó las 74 soluciones habitacionales y la empresa desarrolladora es Somabacu S.A.

Acá tenemos datos generales, básicamente tenemos que el propietario es la Asociación de Desarrollo Integral de la Reserva Indígena de Talamanca, de Chirripó, de Turrialba, de Cartago.

La ubicación son 34 casos de Cartago, Turrialba, Chirripó; tenemos 39 casos de Limón, Valle de la Estrella y un caso que se ubica en Limón, en Martina. El área de las viviendas, vamos a tener dos tipologías, en este caso una de 45,66 metros cuadrados, que serían 56 casos y 18 casos de la modalidad de 50,59 metros cuadrados, que sería de tres dormitorios, la de 45 sería de dos dormitorios; el total de soluciones habitacionales, como se los comenté anteriormente, es de 74. Acá tenemos un poco lo que es la ubicación, básicamente en Alto Chirripó, en este caso una ubicación de los casos, específicamente, de las comunidades que se estarían impactando con esta cantidad de soluciones habitacionales, como comenté anteriormente, Valle de la Estrella, tenemos lo que es Turrialba y también Matina.

Acá tenemos de las tipologías constructivas, tenemos la de 45,61 metros cuadrados, viviendas en madera en todos sus elementos estructurales, cerramientos, componentes complementarios, pisos, paredes; la distribución en este caso, corredor, sala, comedor, cocina, dos dormitorios y el área externa que serían pilas, duchas y servicios sanitarios.

Acá tenemos lo que es la distribución arquitectónica, como pueden ver, contamos con un primer nivel en el cual es la distribución, básicamente, donde tenemos el área común y tenemos también un segundo nivel o más bien una segunda planta arquitectónica, como pueden ver, en realidad es de dos niveles, pero básicamente uno de ellos se ubica debajo lo que es la vitrina de lo que son baños y demás, y en abajo que prácticamente sería el área de cuartos y lo que es área común.

Acá tenemos una elevación de lo que se vería en lo que es la fachada lateral, de lo que sería la solución de dos dormitorios... acá tenemos la tipología constructiva de 50,59, que esa sería la vivienda de tres dormitorios, que sería corredor, sala, comedor, cocina, tres dormitorios, las áreas externas igual, pilas, ducha y servicios sanitarios.

Básicamente, la diferencia de una con otra es que en una contamos con dos dormitorios y en los otros tres dormitorios, como pueden ver acá, la distribución arquitectónica sería de tres dormitorios en una primera planta o en esta distribución arquitectónica, como lo pueden ver, dos dormitorios.

Aquí básicamente tenemos algunos aspectos constructivos de vivienda, básicamente sistema constructivo de estructura de vivienda en madera, tenemos lo que son las fundaciones que se componen tanto de madera apoyadas en base de concreto, el entrepiso que también es en madera, que sería en vigas de 10 por 10 centímetros, el piso que sería piso machimbrado y cepillado, paredes con fondo externo en madera tratada, la cubierta que sería techo a dos aguas, como lo pudieron ver en las imágenes de las viviendas y

lámina metálica aluminizada número 26. Instalaciones sanitarias, inodoro, manejo de aguas grises mediante tanque séptico, tenemos instalación eléctrica, contempla sistema eléctrico en su totalidad; tenemos elementos complementarios que son las puertas y ventanas en madera abatibles, pila de concreto, gradas y barandas de madera, dos manos de pintura interna y externa. Acá tenemos el detalle de costo de lo que es en temas de transporte, aquí tenemos lo que sería el costo del transporte de Guápiles a la comunidad rural, de la comunidad rural al punto de descarga de transporte local uno, luego de la comunidad rural al punto de descarga del transporte local dos y de la comunidad rural al punto de entrega o descarga del transporte local número tres, el acarreo manual del sitio al lugar de depósito.

Acá tenemos los casos a considerar serían 74 casos, en lo que es de Guápiles a la comunidad serían 74 casos, de la comunidad al punto de descarga al transporte dos serían 40 y de la comunidad rural al punto tres serían 25, para un total y un acarreo en sitio de 70 soluciones habitacionales... recordemos que en total son 74.

Aquí tenemos lo que es la distribución de costos en el precio unitario, que serían ₡614.500 (Seiscientos catorce mil quinientos colones) para el primer caso, ₡285.000 (Doscientos ochenta y cinco mil colones) para el segundo transporte, ₡135.000 (Ciento treinta y cinco mil colones) para el tercero, ₡135.000 (Ciento treinta y cinco mil colones) para el cuarto y ₡285.000 (Doscientos ochenta y cinco mil colones) lo que sería el acarreo ya manual de donde bajamos el material, al sitio de construcción. Para un total de ₡95.288.000 (Noventa y cinco millones doscientos ochenta y ocho mil colones), es lo distribuido entre las 74 soluciones habitacionales, tenemos que el monto provisto por solución es de ₡1.287.675,68 (Un millón doscientos ochenta y siete mil seiscientos setenta y cinco colones con sesenta y ocho céntimos).

Acá tenemos algunos detalles de lo que son costos del proyecto, tenemos que el presupuesto de vivienda ronda los ₡19.695.000 (Diecinueve millones seiscientos noventa y cinco mil colones) para 56 viviendas de 45,61 metros cuadrados y ₡20.819.000 (Veinte millones ochocientos diecinueve mil colones) para las viviendas de 50,59 metros cuadrados que en este caso serían 18.

La fiscalización para cada uno de los tipos de vivienda, el kilometraje y viáticos, los gastos de formalización, el IVA del 13% de gastos de formalización, la póliza, para cada uno de los modelos y tenemos que el total por solución habitacional, en este caso, para la de dos dormitorios, tendríamos que serían ₡20.137.000 (Veinte millones ciento treinta y siete mil colones) y para la vivienda de 50,59 metros cuadrados, que sería la de tres dormitorios, el monto de solución sería de ₡21.279.000 (Veintiún millones doscientos setenta y nueve mil colones).

1 Acá tenemos que el monto total de las 74 soluciones habitacionales sería de
2 ₡1.510.000.000 (Mil quinientos diez millones de colones).

3 Acá tenemos lo que es el cronograma de ejecución, en este caso tenemos lo que
4 son permisos de construcción, duraría 6 semanas; preconstrucción, que es el
5 traslado de todos los materiales, preparación de sitio, serían 15 semanas;
6 construcción de las viviendas de 74 soluciones, serían 24 semanas y
7 postconstrucción serían 4 semanas, todo lo que es limpieza y entrega.

8 La recomendación sería, considerando la documentación presentada por la
9 Fundación Costa Rica – Canadá, en su calidad de entidad autorizada del
10 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y con base a la revisión técnica de
11 la documentación presentada para el grupo de Alto Chirripó X de los casos
12 indígenas, se verificó el cumplimiento de la normativa aplicable, una vez
13 constatado lo anterior y conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley del
14 Sistema Financiero Nacional, se procede con la continuidad del trámite para la
15 revisión del proyecto a la Gerencia General, con el propósito de que sea sometido
16 a conocimiento y resolución por parte de la Junta Directiva.

17 El financiamiento solicitado corresponde a la emisión de 74 soluciones
18 habitacionales en extrema necesidad, para familias ubicadas en Cabécar,
19 Chirripó, por un monto total de ₡1.512.934.538,54 (Mil quinientos doce millones
20 novecientos treinta y cuatro mil quinientos treinta y ocho colones con cincuenta
21 y cuatro céntimos). Eso sería, gracias.

22 **Directora Presidente:** Listo, entonces sometemos a aprobación.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita nada más, devolvete ahí donde están
24 los tiempos.

25 Yo sé que en esa preconstrucción, que es el transporte de materiales, ¿durante
26 ese tiempo no construyen nada o sí están construyendo, aunque después como
27 si lo hicieran nada más en 24 semanas?

28 **Sr. Serrano Chavarría:** En este caso, nosotros tenemos el tiempo de
29 preconstrucción, que es el traslado distribuido de las 74 soluciones.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo entiendo, te digo que constructivamente no, porque
31 vos pasás los materiales aquí, seguís allá y acá empiezas a construir, cuando
32 terminas allá las 15 semanas, ya has iniciado obviamente varias construcciones.
33 Yo supongo que en la realidad es así, pero en la teoría ponen esto, así como para
34 hacer más tiempo.

35 **Sra. Barrantes González:** Aquí tengo las actividades que engloban ese proceso
36 de preconstrucción, que sería todo lo que es el giro de adelantos, contacto a
37 proveedores, compra de madera, producción de bases y refuerzos estructurales,
38 control de calidad de los elementos estructurales, cotizaciones de ferretería,
39 logística y contratación de personal intermitente, adecuamiento de bodegas,

1 compra de ferretería, recepción de ferretería, visita al sitio constructivo por el
2 profesional responsable y los jefes de cuadrilla, acondicionamiento de lotes,
3 desalmacenaje y nacionalización de la madera importada y recepción de
4 elementos estructurales en bodega, preparación de paquetes constructivos en
5 bodega. Una vez todas estas actividades iniciaría lo que es la construcción.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, pero después de esa última actividad, ¿en qué
7 momento transportan los paquetes?, terminan con el montaje de paquetes en
8 bodega.

9 **Sra. Barrantes González:** Después viene la construcción y entonces inicia lo que
10 es el proceso constructivo, seguidamente de eso dice, "el traslado de paquetes
11 constructivos".

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Por eso, inicia el traslado de paquetes constructivos en
13 la etapa de construcción.

14 **Sra. Barrantes González:** Exacto, una semana es para ese traslado de paquetes
15 constructivos.

16 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, posiblemente tenga una logística paralela adicional.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Desde luego y, además, cuando estás en permiso de
18 construcción también, o sea, la negociación se hace ahí, lógicamente. Yo
19 entiendo que, en la teoría muy fría, muy así cajonera uno pone eso, pero en la
20 práctica en la vida real no.

21 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, para 74 soluciones, en realidad las 49 semanas no es
22 tan descabellado, pero sí posiblemente tienen varias cuadrillas trabajando de
23 forma simultánea porque se ubican lejos una de la otra, entonces me imagino
24 que también es un tema de holgura adicional que debe manejar por la
25 ubicación. Adelante, don Guillermo.

26 **Director Alvarado Herrera:** Yo recuerdo una vez que visité... ¿ésta es Somabacu?

27 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, señor.

28 **Director Alvarado Herrera:** Y el procedimiento es el siguiente. Lo primero,
29 alimentan una bodega en el primer poblado donde encuentren las condiciones
30 de bodegaje, ahí llevan todos los materiales, desde la madera hasta todo lo que
31 requiere; después ellos trabajan con ciertas cuadrillas y entran individualmente
32 a construir una casa y cuando la cuadrilla va a empezar un proyecto de
33 construcción en algún sitio de la reserva, dentro del bodegaje hay gente que
34 desarrolla el llenado del camión que se transporta para esta cuadrilla, que
35 empieza entonces a llenar el camión con todo lo que se requiere, va ahí todos los
36 materiales para una casa y esa labor dura un tiempo.

37 Cuando el camión está listo, entra con la cuadrilla, que es la encargada de revisar
38 de que todo el material para la casa va para construirlo y ahí efectivamente, ellos

se encargan de bajar todos los materiales, empieza el proceso constructivo, termina la casa y vuelven otra vez al mismo proceso.

Vuelven otra vez a llegar a donde está la zona de almacenamiento, vuelven otra vez el proceso de un camión, vuelven a llevar los materiales para una segunda casa y de ahí parte el transporte hacia el lugar donde van a construir la segunda casa. Que como decías, puede ser que esté a kilómetro de la primera.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, a mí me ha tocado hacer visita en la zona indígena de Cahuita y efectivamente... bueno, quedan lindísimas, eso no hay duda, pero sí, efectivamente uno lo ve en el mapa, pero realmente son instancias de difícil acceso, por eso es por lo que dentro del transporte se incluye la parte de traslado a pie, ya con personas porque efectivamente no ingresa ningún tipo de transporte mecánico.

Director Alvarado Herrera: Incluso a mí me tocó verlo en una oportunidad, que no solo era el transporte y después el desalmacenaje del camión a pie, sino que antes de eso cruzó un río, entonces había también con una barcaza.

Sr. Serrano Chavarría: Cierto.

Directora Ulibarri Pernús: Es toda una logística, yo entiendo. Gracias.

Sr. López Pacheco: De los virtuales no hay más observaciones, doña Grettel... perdón, don Mauricio.

Sr. Muñoz Caravaca: Yo tengo una observación.

Sr. López Pacheco: Adelante, don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Que Mauricio exponga y me dejan a mí de último.

Sr. López Pacheco: Adelante entonces, don Mauricio.

Sr. González Zumbado: Mi duda tiene que ver con... lo único que revise fue el informe técnico y se habla de ₡1.510.714.538 (Mil quinientos diez millones setecientos catorce mil quinientos treinta y ocho colones), hay una diferencia con respecto al monto que se plantea al final.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, correcto, este valor incluye las pruebas de laboratorio que no se incluyen en el informe, normalmente eso se incluye ya en el informe de FOSUVI, por eso es.

Directora Presidente: ¿Estamos entonces?

Sr. López Pacheco: No, falta don Walter, pero dijo que ya casi venía.

Directora Presidente: Sí, pero Walter no vota.

Sr. López Pacheco: No, pero es sobre el tema.

Sr. Muñoz Caravaca: Básicamente, la descripción super detallada que hizo don Guillermo. Yo, sin temor a equivocarme, yo creo que Somabacu es la única o, por lo menos, una de las pocas empresas, que yo conozco en este país, que ya tiene sus procesos industrializados, o sea, ellos están utilizando prácticamente filosofía Lean Construction Management en el tema de lo que es la construcción de

casas, porque casi que 60% de la producción se hace en talleres, donde se corta, se mide según el diseño y después de ahí se empacan ya las casas prácticamente hechas para llevarlas, transportarlas y ensamblarlas, pero con niveles precisos de cantidad de madera, cantidad de tornillos, de cableado y de la lámina, digamos de cubierta y de los demás acabados.

Es la única empresa que de lo que yo conozco, de experiencia que tengo, que está generando eso dentro del Sistema; entonces es algo que sí es interesante remarcarlo, que Somabacu hace esa diferencia con respecto a otras empresas que trabajan en el sector.

Sr. López Pacheco: Gracias, don Walter, ahora sí.

Directora Presidente: Perfecto, entonces sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración, aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Barrantes González]

5° Solicitud para sustituir 5 beneficiarios del proyecto Cascajal

[Se incorpora a la sesión la señora Jenny Paola Araya Villegas, jefe del Departamento de Análisis y Control]

Sra. Araya Villegas: Ahora vamos a presentar la sustitución de cinco familias beneficiarias en el proyecto Cascajal de Coopenae. Las sustituciones son cinco familias beneficiarias, cuatro de las familias que se solicitan excluir es por renuncia al proyecto, de las cuales una justifica que es por vivir en otra zona distinta al proyecto y las demás solo presentaron la renuncia y estas han sido confirmadas por la entidad autorizada; otra situación se da por no ubicar a la beneficiaria, la cual no presentó con los requisitos.

Se solicita la situación de esa familia según la normativa vigente para dar continuidad al proyecto y hacer uso eficiente de los recursos públicos.

Las cinco personas o familias que se sustituyen serían, Karen María Aguilar Cubero, María Delia Bermúdez Villegas, Katherine Valerio Solera Villareal, Yendry Ivette Solorzano Vado y Gilbert Gerardo Solórzano Vado.

Las nuevas familias que se registrarían para este proyecto, que cumple con los requisitos definidos por la norma serían, Wendy Yanina Monestel Murillo, Krisna Michelle Bonilla González, María Paula Vargas Salas, Lidia Hurtado Martínez y María Auxiliadora Plata Loaisiga. Esas serían las cinco familias.

La recomendación es, avalar la sustitución de las cinco familias incluidas en el acuerdo número 6 de la sesión 68 junio 2025, del 3 de noviembre del 2025 de la Junta Directiva de BANHVI, en el proyecto condominio Cascajal e incorporar al proyecto las familias antes detalladas.

Sr. López Pacheco: De los virtuales no hay observaciones.

Directora Presidente: Perfecto, entonces sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

6° Propuesta para aceptar la donación de un terreno por parte de la Municipalidad de Grecia, para el desarrollo de un proyecto habitacional

[Se incorpora a la sesión el señor Alexander Aguilar Sobalbarro, funcionario del Departamento Técnico y, durante la discusión del tema, se integra el señor Luis Alberto Ávalos Rodríguez, Subgerente Financiero]

Sr. Serrano Chavarría: En esta oportunidad es la propuesta para aceptar la donación de terreno por parte de la Municipalidad de Grecia, para el desarrollo de un proyecto habitacional. Aquí básicamente es la intención de donación del terreno municipal de Grecia, creo que ya algunos compañeros han escuchado de esta propuesta. El tema aquí es la intención de donación del terreno de la Municipalidad de Grecia, para un proyecto llamado "Proyecto Nueva Esperanza". En este caso nosotros realizamos el informe, partiendo de la información que nos suministró la Municipalidad y del acercamiento que hemos tenido en algunas visitas que se han realizado, reuniones, sesiones conjuntas.

Básicamente, aquí lo más relevante es que se empezó el trámite el 24 de octubre del 2025, prácticamente, ya hoy al 3 de marzo del 2026 concluimos lo que fue el

1 informe con la revisión de los requisitos y las recomendaciones de lo que es la
2 Dirección FOSUVI.

3 Aquí un poco de lo que es la ubicación del proyecto, el terreno se ubica a 3
4 kilómetros aproximadamente por carretera del centro del distrito de Grecia sobre
5 la ruta 154, sentido este, sobre la ruta 118, sentido sur, hasta llegar a la intersección
6 con la Calle Corintio en sentido noroeste; se ubica centro de la zona de desarrollo
7 urbano por parte de la Municipalidad de Grecia.

8 Como pueden ver, está demarcado en color rojo, resaltado en naranja, es la
9 ubicación de lo que sería el terreno... acá tenemos un poco lo que es el plano
10 catastro, en este caso, el propietario en este momento es la Municipalidad de
11 Grecia; como le indiqué anteriormente, es una intención de donación,
12 básicamente, para su conocimiento.

13 Tenemos que se ubica en la provincia de Alajuela, cantón de Grecia, distrito de
14 San Isidro, poblado de Corinto y tenemos que el área total es de 11.077,75 metros
15 cuadrados. Tenemos, como lo pueden ver aquí, esta es la distribución que
16 tenemos de lo que es la finca como tal; en realidad tiene un río en lo que es el
17 fondo, el Río Rosales, como pueden ver y este es el plano catastral.

18 Acá tenemos una fotografía de lo que sería el terreno, como pueden ver, tiene
19 una pendiente hacia lo que es el río, hacia el fondo; aquí algunas fotografías
20 hacia el oeste desde la mitad del terreno y tenemos que el estudio de mecánica
21 de suelos nos indicó lo siguiente: Tiene una tasa de infiltración de 2.0 minutos
22 sobre centímetros para todo el terreno; 2 metros lineales de zanjas de drenaje
23 por cada persona, es lo que indica el estudio de suelos; el ángulo de fricción
24 promedio es extremadamente de 25 grados; la inclinación máxima es de un
25 talud y crucial para lo que es calcular la capacidad de carga en lo que es las
26 cimentaciones.

27 En este caso, el informe es el GEOAM-029-2017; la fecha del informe es del
28 primero de junio del 2017; la fecha del estudio es de mayo del 2017; el emisor en
29 este caso es Geotecnia Ambiental; el firmante es el ingeniero Roy Bogantes
30 González y se realizaron cuatro perforaciones con el método SPT con una
31 profundidad de 4,15 metros de profundidad.

32 El suelo es natural en general de 0,0 a 1,50 de profundidad, el mismo es arcilloso
33 color café, consistencia blanda... bueno, esto básicamente es una de las
34 consideraciones, tenemos que puede cimentarse mediante placas aisladas y
35 corridas, diseñadas para la capacidad de soporte admisible de 5 toneladas.

36 Aquí básicamente lo importante es que va a depender mucho si vamos a hacer
37 un desarrollo, irse a horizontal y vertical, el proyecto puede utilizar tanto placas
38 corridas como placas aisladas.

En la zona P3 se recomienda cortar 1 metros de terreno, aquí básicamente lo importante es que el proyecto no tiene alguna situación que nos diga que no se pueda desarrollar como tal.

Se recomienda utilizar el perfil tipo S-02 para el diseño estructural y de suelo con condiciones predominantes medianamente denso a denso y medianamente rígido a rígido, cuya profundidad excede los 50 metros.

Sr. Ávalos Rodríguez: Buenas tardes.

Directora Presidente: Luis, ¿cómo está?

Sr. Ávalos Rodríguez: Bien y ustedes, ¿qué tal?

Sr. Serrano Chavarría: El certificado de uso de suelo como tal, tenemos que lo que indica la Municipalidad, básicamente, son retiros de 2 metros posterior, de 3 metros lateral, según el reglamento de construcciones; el retiro posterior de la propiedad señala un retiro pluvial de 15 metros, esto porque ustedes lograron ver que hay un río al fondo de la finca; la cobertura máxima del 75%; altura máxima de desarrollo 10.5 metros; coeficiente de altura, en este caso sería de 1.30 y la densidad permitida es de 132,94.

Acá tenemos que el área mínima que nos permiten segregar es de 160 metros cuadrados, el frente mínimo es de 8; los riesgos, relacionados a amenazas naturales directamente no existen afectaciones; el uso conforme, básicamente, es un terreno que está poniendo la misma Municipalidad, entonces, por ende, el uso de suelos es conforme.

La vigencia no se indica; las observaciones, básicamente, el retiro que nos indica el lineamiento del INVU por colindancia con río y se califica el bloque 12 habitacional, prácticamente el terreno está listo para poder desarrollarlo de forma habitacional.

Algunos temas con las cartas de constancia y disponibilidad de servicios, aquí básicamente lo importante es que la disponibilidad de agua potable se cuenta con la misma disponibilidad de agua potable para 54 fincas, que compone el proyecto.

Básicamente, hasta este momento hay una propuesta de subdividir 54 lotes o fincas; esta se emitió el 23 de julio del 2025; la disponibilidad eléctrica, también contamos con disponibilidad eléctrica, esta se emitió el 11 de noviembre del 2025. Con respecto a la nota de especificación de donación, tenemos que obviamente en este caso lo revisan la Municipalidad de Grecia, en este caso, lo remite don Ronald Quesada Rodríguez; el acuerdo se realizó en la Sesión Ordinaria del 17 de febrero de 2026, el artículo 4, inciso 2, Acta 139, donde se indica que los documentos referidos son una intención de donación, no una solicitud de donación puntual.

1 Tal y como se indica en el documento de la alcaldía 292-2026, el Concejo
2 Municipal de Grecia aprobó por unanimidad y firme manifestar la intención
3 institucional de donar el bien inmueble inscrito bajo la matrícula de folio real
4 109626, a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda, conforme lo dispuesto en el
5 artículo 71 del Código Municipal.

6 Dicha intención de donación tiene como finalidad permitir que esa honorable
7 institución continúe con el trámite ordinario correspondiente, así como un
8 cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y administrativos necesarios
9 para la confirmación del expediente del proyecto habitacional.

10 La Municipalidad de Grecia reafirma que esta manifestación constituye una
11 intención institucional sujeta a que, una vez declarado viable y aprobado el
12 proyecto por la Junta Directiva del BANHVI, el expediente sea nuevamente puesto
13 en conocimiento del Concejo Municipal para la adopción del acuerdo definitivo
14 de donación y la correspondiente autorización para la suscripción de la escritura
15 pública respectiva.

16 Esto básicamente es porque el Concejo Municipal en su momento quería
17 consultar si efectivamente los terrenos donados en el BANHVI correspondían
18 para un desarrollo habitacional, básicamente... que no se fuera a utilizar en otro
19 fin que no fuera habitacional.

20 Aquí a manera de resumen, básicamente, con ayuda del compañero Alexander
21 se realizó de manera de ejercicio, porque esto no es un proyecto como tal ni ha
22 ingresado el trámite como tal, pero se realizó como ejercicio aplicar el
23 reglamento de tipología de terrenos... nada más recordemos que los criterios
24 serían no aceptados si da 19 puntos o menos y aceptado si da 20 puntos o más.
25 En este caso, se realiza el ejercicio y básicamente, al final lo que da en puntuación
26 del terreno es de 22, entrando dentro del ítem de aceptado; como les digo, esto
27 fue un ejercicio que se realizó porque esto no ha ingresado como un proyecto y
28 es una donación, pero era importante realizar el ejercicio, para ver si
29 efectivamente el terreno podría ser de uso habitacional y para desarrollo de un
30 proyecto.

31 Importante indicar, que esto no significa que realizando ya los estudios finales y
32 demás, efectivamente se pueda realizar el proyecto o desarrollar las 54
33 soluciones habitacionales que están propuestas al inicio, sino básicamente,
34 aceptando el terreno.

35 Aquí dentro del BANHVI se verá qué es lo más idóneo, en este caso, si un
36 desarrollo horizontal o un desarrollo vertical, esto siempre que sea habitacional,
37 pero a manera de ejercicio, como vieron, aplicamos lo que era la topología de
38 terrenos y efectivamente nos está dando 22 puntos que lo considera como
39 terreno aceptado.

1 Acá básicamente algunas recomendaciones, estas son recomendaciones
2 también técnicas porque esto es un informe técnico y era de conocimiento en
3 intención de donación, pero básicamente aquí lo que se indica son las
4 observaciones o recomendaciones técnicas que se vieron en el informe,
5 básicamente son recomendaciones técnicas como tal.

6 La primera, se indica que acorde a lo señalado en el informe de estudio de suelos,
7 en la zona P3 se recomienda cortar 1 metro de terreno y colocar el cimiento de
8 60 centímetros más abajo, para un nivel de desplante de 1,50 o con el nivel actual
9 de terreno, en tanto sea requerido un nivel o la propuesta final de diseño, en este
10 caso en sí.

11 El punto dos sería, acorde a lo señalado en el estudio de suelo, se recomienda
12 utilizar un perfil de tipo S-02 para el diseño estructural, perfil de suelo con
13 condiciones predominantes de medianamente denso a denso o medianamente
14 rígido a rígido, cuya profundidad excede los 50 metros.

15 Con relación a la solución de aguas servidas y sanitarias, los resultados
16 presentados en el informe de suelos, se plantea para una propuesta de proyecto
17 tipo horizontal, un campo de filtración requerido para la evacuación de aguas
18 negras con una tasa de filtración de 2 minutos sobre centímetros, con un área
19 total para cada unidad de 24,7 metros cuadrados, por lo tanto, otro tipo de
20 proyecto tipo vertical se considera necesario el uso del sistema de alcantarillado
21 sanitario conectado a una planta tratamiento, la cual podría ubicarse en la parte
22 baja cercana a la zona de protección del Río Rosales.

23 En este caso, como les digo, no está definido si va a ser un desarrollo horizontal
24 o vertical, la propuesta inicial es la que ustedes están viendo en el diseño del sitio
25 mostrado, que serían las soluciones habitacionales en color rojo, alrededor de 54
26 soluciones habitacionales.

27 Abajo lo que tienen es un perfil del terreno, como lo comentamos, tiene una
28 pendiente hacia lo que es el río, hacia el fondo, entonces tendríamos que valorar
29 para ver qué tipo de desarrollo es más viable para la institución.

30 Adicionalmente, la recomendación cuatro, dentro del análisis de terreno, este
31 viene acompañado de una propuesta de proyecto horizontal que se ubica una
32 propuesta en un sistema de retención pluvial en la parte baja cercana a la zona
33 de protección, con una línea de desfogue con término de cabezal en el margen
34 del Río Rosales... este tipo de planeamiento se puede mantener por si el proyecto
35 cambia a un tipo vertical.

36 Adicionalmente, la recomendación cinco, al no detectarse un nivel freático en
37 cada perforación investigada, se deberá cumplir con el ítem 3 del artículo del
38 Reglamento de Disposición de Aguas al Subsuelo de Aguas Residuales Ordinarias
39 Tratadas del decreto 42075 del MINAE.

1 La recomendación seis, la propuesta del proyecto horizontal, se acompaña del
2 análisis de la finca de opción de donación por parte de la Municipalidad de
3 Grecia al BANHVI, plantea una cantidad de 52 lotes o soluciones habitacionales,
4 ubicándose desde el nivel 1099 o hasta el nivel 1071, con una diferencia de altura
5 de 28 metros de diferencia de altura desde la curva de nivel 1099 a la 1071; en una
6 distancia de 180 metros ubicando lotes en las áreas de pendientes más fuertes
7 cercanas a la zona de protección del Río Rosales.

8 Una alternativa del proyecto vertical podría aproximadamente triplicar la
9 cantidad de soluciones del proyecto habitacional y utilizar las zonas de menor
10 pendiente, distanciándolas de las zonas de protección del río, ubicando desde el
11 nivel el 1098 hasta el nivel 1083; diferencia de altura 15 metros en una distancia
12 de 130.

13 Acá lo que queremos decir es que efectivamente, como les digo, inicialmente el
14 proyecto está planteado en horizontal, si se busca la alternativa en vertical se
15 puede prácticamente triplicar la cantidad de soluciones habitacionales...
16 obviamente densificamos más nuestro lote, abrimos la densificación y
17 triplicamos la cantidad de soluciones.

18 Prácticamente, estaríamos hablando de 162 soluciones habitacionales
19 aproximadamente, a diferencia de la propuesta horizontal que serían 54.

20 Luego, el punto siete sería, el terreno está sujeto a una revisión preliminar por
21 parte de la Junta Directiva para determinar su viabilidad de recepción o de
22 intención de donación planteada por la Municipalidad de Grecia, en posible
23 financiamiento de un proyecto ante el Sistema Financiero Nacional para la
24 Vivienda. Eso sería.

25 **Sr. González Zumbado:** Una consulta Esteban, cuando se recibe un terreno de
26 este tipo para efectos de aceptación del Banco y desarrollar un proyecto, lo
27 normal sería que en este proyecto tengamos que cumplir con todos los procesos
28 que se siguen para sacar a trámite ese proyecto, bajo un proceso de
29 contratación administrativa.

30 Me queda la duda, como veo que hay ya un proyecto planteado, entonces no sé
31 si es que la Municipalidad realizó una propuesta básica, como para tener una
32 idea de que podían ellos desarrollar o si hay alguna empresa desarrolladora ya
33 involucrada dentro del proceso y luego van a venir con un proyecto que ya
34 estaba avanzado dentro del proceso, ¿no sé si estaba bajo esa condición?

35 **Director Alvarado Herrera:** Le agrego a eso, porque iba a preguntar lo mismo.
36 Hay un tema de beneficiarios, por eso venía en especificaciones horizontales, eso
37 es lo que quisiera preguntar porque nunca hacemos este análisis, el análisis es
38 si recibimos el terreno o no lo recibimos y después ya al recibirlo, técnicamente
39 reúne requisitos que sería el cumplimiento de lo que hoy llamamos tipología de

1 terreno. Tendría ya internamente lo que sería el análisis de ustedes, para ver qué
2 podemos hacer ahí y cómo lo podemos hacer.

3 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, justamente aquí fuimos un poquito más allá, porque en
4 este caso la Municipalidad sí está muy metida en el tema de la donación,
5 entonces sí hemos tenido varias sesiones con la Municipalidad, incluso mi
6 compañero Alexander realizó la visita en sitio para ver cómo estaban las
7 condiciones y él ha llevado el tema de la donación. Entonces le doy la palabra a
8 Alexander para que responda algunas de las consultas.

9 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Sí, buenas tardes, para poner un poquito los
10 antecedentes de este caso, ellos tienen una declaración de emergencia de un
11 barrio y ya tienen un listado de beneficiarios originales. Entonces ahí la
12 preocupación inicial siempre fuertemente es que esa lista se mantenga, que la
13 prioridad sea para esos beneficiarios, en eso hemos sido transparentes y
14 abiertos a que se respete, pero les hemos comunicado que podemos también o
15 estamos abiertos a que más personas se beneficien de la posibilidad del terreno.
16 Eso para ponerlos un poquito en antecedentes.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí tal vez para complementar. Obviamente, este proyecto
18 yo lo conozco bien, está como a 3 kilómetros de mi casa, conozco la situación de
19 emergencia que se dio hace más de 10 años y es en el barrio San Vicente de la
20 Arena, de Grecia, donde se da un deslizamiento que afectó muchas viviendas en
21 la zona, este lote se ubica a escasos kilómetro y medio, si acaso, de donde se
22 dieron esos eventos. Entonces las familias beneficiarias estarían prácticamente
23 en la misma zona, más bien, los está sacando a calle principal, que es la calle
24 Corinto, la una calle concurrida de Grecia, une varias localidades y se está dando
25 entonces esa posibilidad.

26 Lo que decía Alexander también es ya que este es un terreno donado, podríamos
27 potenciar el uso del terreno en soluciones verticales si fuera el caso. Pero sí hay
28 un antecedente de posibles beneficiarios y de una situación de emergencia que
29 se dio hace bastante tiempo.

30 **Directora Presidente:** Yo, perdón, quería también hacer un comentario a don
31 Water, yo he ido ya como en dos o tres oportunidades a reunirme con la
32 Municipalidad de allá y honestamente no sabía el nivel de emergencia, pero es
33 muy grande, muy grande el nivel de emergencia que hay, inclusive no es tanto
34 de emergencia como tal, casi es de humanidad ya, es un tema humanitario.
35 Esta gente fue desalojada de su vivienda, no tiene dónde vivir, realmente,
36 entonces si es un caso de extrema necesidad y urgencia, pero si podemos hacer
37 las casas mañana ya, entonces ojalá que de verdad podamos votar esto. Don
38 Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Pero entonces, por lo que me han comentado, lo más urgente es ir al proyecto horizontal, porque incluso ellos pueden declarar la calle principal pública y estaríamos entonces, don Walter, bajo un fraccionamiento simple.

No sé si me estoy explicando, porque si lo ha hecho el sector privado con esta institución, incluso recuerdo una de tres etapas, solo por no querer urbanizar toda la propiedad desde el principio. Si efectivamente ese es el nivel de urgencia, esa sería entonces la solución más rápida, si le pudiéramos llamar así, aunque por supuesto el proceso de maduración es también de varios meses.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, ahí don Guillermo, para hacer un fraccionamiento simple se tendría que declarar la calle pública, se tendría que desarrollar la calle.

Director Alvarado Herrera: Sí, el proyecto es de la Muni.

Sr. Muñoz Caravaca: El terreno es municipal, pero no hay nada, o sea, está el terreno en verde, hay que desarrollar primero la urbanización para declarar la calle pública.

Sr. Aguilar Sobalbarro: El otro tema, por eso es por lo que pusimos dentro del informe el primer planteamiento, porque no es para imponerlo, sino simplemente como para referenciar algunos aspectos que ya del estudio del suelo se mencionan como la infiltración, el número de casos y ese tipo de cosas, pero hemos sido muy transparentes con ellos en que lo que se decida a nivel, sea lo mejor para el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, eso es lo que se va a realizar.

Técnicamente, no le hemos hecho el análisis a la propuesta horizontal, no hemos llegado a ese punto porque no la hemos recibido como tal, pero por eso ponemos en consideraciones que, a nivel de la propuesta, una propuesta vertical se le sacaría mayor provecho.

Hay un tema, yo ya analicé un poco más la propuesta y es que si ustedes logran ver el perfil que está debajo del diseño de sitio, va a requerir de muchos taludes muy continuos, entre lote y lote casi que van a haber taludes y no son taludes pequeños.

Entonces también hay un punto que se mencionó ahí, que el talud menor que recomienda el estudio de suelos es más o menos de uno a dos, dígame máximo un 25% de pendiente; eso es más o menos un talud de uno a dos, en una relación uno a dos. Eso se consumiría muchísimo aparte de la lotificación de cada terreno, entonces esa parte creo que el desarrollador de la propuesta... pienso yo, es mi criterio profesional, tal vez no lo visualizó en su planteamiento y también no lo consideró.

Ahora, tal vez lo que consideró en su propuesta era hacer muros y no taludes, entonces si vamos a hacer muros muy continuos, ya ustedes podrán hacer los

números respectivos, de que en una fila de 26 casas para abajo y de 26 casas al otro lado, cuánto tal vez nos podría costar.

Que algún otro tipo de planteamiento a nivel de algunas terrazas, donde podamos construir algunas torres, pero bueno, eso no me corresponde a mí, sino que nada más se trajo aquí dentro del informe, para que ustedes pudieran tener un poco más de material para evaluar si el terreno lo ven o lo consideran viable para poder desarrollar.

Sr. González Zumbado: Perdón, no me respondió.

Sr. Aguilar Sobalbarro: Sí, perdón, es que se me fue la pregunta.

Sr. González Zumbado: Mi pregunta tenía que ver con el hecho de que aparentemente hay una propuesta, que es esa la de los 54 lotes.

Sr. Aguilar Sobalbarro: Sí, a nivel de consultoría.

Sr. González Zumbado: Si nosotros adquirimos los terrenos, lo normal es que tenemos que entrar en un proceso de contratación administrativa, ha pasado en otras ocasiones que cuando sucede eso vienen y dicen, "No, es que hay una constructora que ya está relacionada con el proceso", entonces nos traen un terreno que ya está ligado a alguien.

Entonces mi pregunta es, si esa propuesta es solo un croquis que alguien hizo en la Municipalidad para valorar la posibilidad de desarrollar la zona, o si ya hay algún desarrollador incorporado de que después de adquirir el terreno el Banco, vamos a tener un compromiso ya adquirido con una empresa involucrada.

Sr. Aguilar Sobalbarro: Permítame decirle que no hay un croquis, hay planos constructivos con permisos de esa propuesta.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Pero hay desarrollador, hay algún desarrollador?

Sr. Aguilar Sobalbarro: Hay un consultor, que fue el que realizó la consultoría del proyecto.

Director Alvarado Herrera: La propuesta del proyecto.

Sr. Aguilar Sobalbarro: Sí, que no tiene nada que ver, no está ligado al terreno porque el terreno es de la Municipalidad y la Municipalidad no puede hacer la presentación del proyecto como tal, sino que va a requerir de algún desarrollador.

Ahora, si esta persona, este consultor va a querer presentar su propuesta con un desarrollador en el momento en que salga a concurso por parte de la entidad, podrá presentar esto mismo que tiene.

Sr. González Zumbado: Entonces podemos partir del criterio que no hay un desarrollador Involucrado.

Sr. Muñoz Caravaca: Ese consultor fue contratado por la Municipalidad, ya se le pagó.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, ¿pero lo contrataron como diseñador o él manifestó
2 su interés y hace el diseño de los planos y el todo?

3 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Desconozco eso, pero de momento solamente llegó
4 hasta la parte de consultoría.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero le aseguraría que está relacionado con el
6 proyecto esa empresa, siempre es así, es muy probable y, además, fue una
7 persona con poca creatividad; hacer eso cualquiera.

8 Pero lo que quiero decirle es que a mí sí me da la impresión, yo por eso quería
9 saber si Legal tiene algún criterio con respecto a este terreno.

10 **Sra. Alvarado Castro:** Nosotros lo que estábamos viendo era el tema de que la
11 Municipalidad nos pedía papeles, documentos y todo, para ver cómo hacían
12 para donar.

13 Nosotros le explicamos que para donar ellos pueden por su propia ley y nosotros,
14 por supuesto, podemos aceptar la donación, este tema que esté ligado a algún
15 desarrollador, eso definitivamente nosotros no, eso no lo hemos visto ni
16 estaríamos de acuerdo, por lo que está diciendo justamente Mauricio, no
17 podríamos amarrarnos dado que el Departamento Técnico está diciendo, "No
18 necesariamente esa es la mejor opción".

19 Si se acepta este terreno, lo primero que habría que decirle a la Municipalidad es
20 que aclare que esta contratación previa de consultoría es completamente ajena
21 y que no existe ningún compromiso, para que se lleve a cabo... es decir, si se le
22 pagó esa etapa previa, se le pagó esa etapa previa, pero no puede después venir
23 y alegar que ya tiene derechos o expectativa de derechos o lo que sea para
24 construirla.

25 Lo lógico es que sepa que todo esto son etapas, si ya le pagaron una etapa es
26 una etapa y si quiere entrar al Sistema, arrancamos de cero.

27 Pero esa sería un primer posicionamiento que nosotros pondríamos, que eso
28 queda muy claro en la aceptación de la donación del terreno.

29 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Perdón, ya eso quedó aclarado en la última reunión que
30 tuvimos con la comunidad, justamente en el Ministerio en una exposición que les
31 hicimos, ellos quedaron claros en el entendido, de que nosotros recibimos el
32 terreno y nosotros sacamos a concurso a través de la entidad autorizada, para
33 que presenten una propuesta. No es a través de la Municipalidad y no tiene nada
34 que ver esta propuesta, podría entrar como una más de otras.

35 **Directora Ulibarri Pernús:** No sé si usted habla del mismo tema, yo sí quiero
36 seguir aclarando esto.

37 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, tal vez doña Eloísa, yo creo que tenemos que irnos al
38 antecedente. El otro terreno que nosotros recibimos de donación por parte de
39 una Municipalidad, si no me equivoco fue Jacarandas, fue el último terreno y yo

me acuerdo de que cuando se trajo Jacarandas acá, en ese terreno para donación ahí venía ya la empresa, porque la empresa ya estaba trabajando con los beneficiarios y en coordinación con la Municipalidad.

En este caso aquí nada más esto fue una contratación que hizo la Municipalidad como para tratar de desarrollar el proyecto, pero no hay una vinculación directa con los beneficiarios, me parece que este caso sería un caso de maduración, como bien lo dijo el arquitecto Aguilar, es un caso de maduración que se sacaría aquí a través de la licitación.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo lo que creo aquí es que debemos de estar seguros de que eso es así, porque lo que dice la normativa es que, si el desarrollador une el grupo y lo puede demostrar, entra al proyecto.

Sr. Muñoz Caravaca: El artículo 14.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces aquí hay que estar seguros de que ese plano, que no está funcionando con el grupo, con solo él llegar y que el grupo le pidiera que se lo diera a la Muni y todo... pero si hay una relación que puede demostrarla, entonces él tiene derecho a hacerse cargo al proyecto. Pero aquí no hay contrataciones, ni concursos, ni nada que lo podemos hacer, por eso hay que tener cuidado y yo lo que diría es que casi es un tema de Legal, donde eso tenemos que hacerlo antes de recibirlo, antes de tomar la decisión de la donación o condicional la oferta de donación, a que no haya realmente una relación desde constructor o desarrollador con el grupo, porque ya sería otro cuento. Entonces tenemos que saber qué estamos recibiendo, yo por eso decía que sería algún análisis legal, porque precisamente donde hemos tenido los problemas es cuando viene pegado un consultor, ya son varias veces, entonces es normal que eso sucede.

Lo otro que yo creo es que definitivamente el diseño es pésimo, pero en el sentido de que definitivamente un terreno de esos, donde tenemos ese desnivel y tenemos esas diferencias de nivel entre un lote y otro y otro es una locura; estamos hablando de 2 o 3 metros de diferencia entre una terraza y otra, imposible, eso sería una cantidad de muros increíble, eso no tiene lógica, casi que esos muros van a costar como las casas.

Entonces lo lógico es que ahí se haga un diseño donde lo podamos utilizar en terrazas y obviamente, tener que hacer si queremos... no tiene que ser edificio muy alto, puede ser edificio de dos niveles, es tres de lo máximo y tendría que ser un condominio, y hay que tener claro para las familias que cuál sería su lógica de vivir en los condominios, etcétera. Porque puede ser que lo desarrollamos, hacemos edificios de dos o tres pisos y después la familia no quiere irse a vivir para las que habrá clientes, pero en este momento nuestra prioridad sería

1 atender a estas 54 familias que están en esa situación técnica, problemáticas
2 que están viviendo.

3 Entonces yo sí diría que usted tiene razón, condominios... imagínese que están
4 hablando de cortar 1 metro en todo ese terreno, ¿para qué?, si hacemos
5 condominios eso no es necesario y no hay que hacer tantos muros, habrá que
6 hacer algún que otro muro, obviamente, pero la lógica dice que ese diseño está
7 realmente ingeniería, de Ingeniero civil, generalmente los ingenieros civiles no
8 hacen diseño tan terrible, pero bueno, algunos que otros sí. Después, ¿a eso le
9 aplicaron el reglamento actual de terrenos, a todos los temas, ¿verdad? de
10 niveles, todo el reglamento de terreno se lo pasaron.

11 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Sí, aquí solo acotamos en los factores tercero y cuarto,
12 porque el primero y el segundo que hace acotaciones son como muy del área
13 social, son elementos muy sociales, refiriéndome al reglamento nuevo. Entonces
14 yo como técnico me enfoqué meramente en los factores tercero y el cuarto, que
15 son componentes un poco más técnicos y entonces por eso el ejercicio queda
16 así evaluado, meramente como un ejercicio, así lo hicimos para probar el
17 reglamento como tal.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Y otra cosa, Grettel, es que sí efectivamente lo
19 tomamos, aquí hay que hacer todo un proceso que hay que seguir que es muy
20 largo, estamos hablando que la familia tiene tanta problemática y es muy difícil
21 que el Banco tomando este terreno y metiéndolo dentro del proceso normal que
22 ene que meterle, puede durar 1 o 2 años eso.

23 **Directora Presidente:** Bueno, la idea es que no dure tantísimo.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** No, pero lo que quiero decir es que hay un
25 procedimiento en el Banco, que no es de donación, es de desarrollo de proyectos
26 en terrenos BANHVI, que ojalá lo podamos súper simplificar o algo así.

27 **Directora Presidente:** Por el tema de SICOP, decís vos.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah no, SICOP es lo de menos, es todo lo que va de que
29 tenemos que sacar un acuerdo y tiene que hacerse todo un trabajo con la
30 entidad autorizada; después tiene que hacerse un trabajo de anteproyecto y que
31 se apruebe aquí en Junta; una vez que el anteproyecto está aprobado, que dura
32 su buen rato, porque con las entidades todo es lento. Si eso fuera del sector
33 privado, le digo que eso se desarrolla, o sea, lo hacemos en 6 meses. Pero como
34 aquí debe tener todo un procedimiento del Sistema que es muy largo, muy
35 incómodo por lo lento que se mueven todas las partes, aquí tenemos que
36 cuando lleguemos nosotros al tema de la Junta que le toque aprobar la
37 construcción, digamos planos y construcción que ahora se hace junto por dicha,
38 aquí duramos más o menos un año y medio, siendo rápido; o dos años.

39 **Directora Presidente:** Adelante, Mauricio.

1 **Sr. González Zumbado:** Esteban, otro tema que se menciona ahí que no me
2 quedo muy claro es lo de la carretera, que dicen que hay dos tramos, que está
3 ubicado entre tal y tal zona de terreno y que hay un compromiso de la
4 Municipalidad de hacer algo.

5 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Sí, la Municipalidad tiene un plan de mejora urbana y ya
6 lo tiene aprobado, ese plan es un mejoramiento de la vía principal.

7 **Sr. González Zumbado:** La que dice don Walter.

8 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Sí, correcto, a la calle principal quieren meterle ciclovías
9 y quieren hacerle aceras, es una mejora bastante importante urbanísticamente
10 hablando y creo que eso le va a dar muchísima plusvalía.

11 Algunos otros elementos que no se mencionan acá, pero que fueron
12 mencionados de forma verbal por el señor alcalde en el sitio, porque él me
13 acompañó a la visita en una de las tantas, él menciona también que en el terreno
14 del frente y en todo lo que son unas fincas que eran de esta gente de la caña de
15 azúcar... se me olvida el término.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** El del ingenio.

17 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Correcto, perdón. En esos terrenos del frente, ahí la
18 Municipalidad ya va a desarrollar... bueno, la Municipalidad no, pero ya se aprobó
19 desarrollar un proyecto de urbanizaciones y condominios, que según el señor
20 alcalde va a generar cerca de 20.000 soluciones habitacionales.

21 Entonces eso le va a dar todavía muchísimo más plusvalía a este terreno, creo
22 que la propuesta incluso permite que se vea mejor...

23 **Sr. González Zumbado:** Gracias.

24 **Directora Presidente:** Doña Eloísa, una consulta, usted estaba diciendo que hay
25 que buscar otra solución a estas familias, ¿pero entonces cuál es su
26 preocupación y que otra solución usted propondría?

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, lo primero es que, si eso es un terreno que se lo
28 dan al BANHVI, tiene que seguir todo ese proceso que es lentísimo; si esto fuera
29 un proyecto privado...

30 **Directora Presidente:** Pero así es como funcionan todos.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** No, si yo soy dueña de ese terreno; llego, hago los
32 planos, los paso, la Muni me los aprueba, vengo y pido el financiamiento.

33 Primero lo podría hacer llave en mano y después vengo ya negociado todo,
34 como la gente la necesita tanto, el Banco dice, "Sí, si usted cumple con todo, yo
35 le compro esos lotes", entonces eso es muy rápido, relativamente rápido. Pero si
36 usted lo mete por el Banco, tiene que seguir todas las normativas, es que eso es
37 una institución pública, son recursos públicos, ¿entonces qué tiene el Banco?
38 todo un proceso que tiene que seguir, buscar la entidad autorizada, digamos
39 más o menos.

1 Yo siempre he dicho y voy a decir algo que he dicho hace mucho tiempo, este
2 banco debería tener un área donde desarrolle los proyectos y que lo ponga a
3 construir en otro lado, pero este banco no lo hace, ya lo hemos dicho no sé
4 cuántas veces, ¿por qué?, porque si el Banco desarrollara los proyectos, tendría
5 que venir un equipo de fuera con una licitación contratada y el Banco manda,
6 pero cuando es la entidad autorizada el Banco no manda, manda la entidad
7 autorizada.

8 Entonces dependemos de que la entidad autorizada se mueva y ya lo sabemos,
9 por más interesada que esté la entidad autorizada, se mueve de acuerdo con la
10 entidad autorizada... de hecho, Walter es amigo de esa idea, lo que pasa es que
11 no lo hemos logrado; no se ha logrado, no se ha planteado desde hace rato.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya están inclusive por nombrarse el jefe de Unidad de
13 Bienes y con eso vamos a empezar a acelerar estos procesos.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero es otra cosa, es otra parte que le digo que hay
15 que revisar, pero lo que quiero decir es que la lógica que hasta ahora ha habido
16 y va a haber, es que depende de otros. No es que vos dices, "Mira, yo contrato",
17 dependemos de la entidad autorizada, qué además es un proceso.

18 Yo no sé quién inventó, el criterio que hay que revisar es el reglamento qué hay
19 ahí, quién inventó que un diseño de sitio y después del diseño de sitio, por qué no
20 podemos entrar el Banco de directamente a una relación de diseño y
21 construcción, donde lógicamente tiene que haber un ante proyecto, obviamente,
22 pero el ante proyecto no tiene que seguir todos esos procesos locos.

23 Yo lo simplificaría y creo que se puede simplificar, entrando directamente al ante
24 proyecto y diseño y construcción con la misma empresa, hacerlo desde el
25 principio y eso nos costaría un año de tiempo.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, ahí doña Eloísa, ya con la entrada de la Unidad de Bienes,
27 una de las primeras tareas que va a tener es, vamos a hacer un cartel de
28 precalificación de empresas y entidades que van a estar desarrollando, porque
29 no son todas, no son muy pocas entidades que desarrollan o maduran
30 proyectos.

31 Prácticamente, ahorita esta Fundación y ahorita qué doña Grettel casi que le
32 está torciendo el brazo a Grupo Mutual Alajuela para que también se meta en
33 ese sentido.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿A desarrollar?

35 **Sr. Muñoz Caravaca:** A madurar proyectos en terrenos BANHVI, ¿cuál es la idea?,
36 la idea es que nosotros logremos tener empresas precalificadas, para que sea
37 mucho más rápida la asignación de estos terrenos a las empresas que vayan a
38 desarrollar los proyectos, eso es lo que estamos empezando a valorar, pero estoy

1 esperando nada más que entre el nuevo jefe de esta Unidad, para empezar a ver
2 las posibilidades de hacer un cartel con precalificación de empresas.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo tengo otras ideas, pero las podemos hablar.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto, yo estoy abierto totalmente.

5 **Directora Presidente:** Yo tengo un montón de dudas en la mente, doña Eloísa,
6 para serle muy honesta, pero vamos a ver.

7 Yo no sé si es que antes funcionaba el Banco muy así, por lo menos en los meses
8 que yo he estado aquí, conseguir una entidad autorizada no cuesta nada.
9 Inclusive para los proyectos más complicados del mundo, por ejemplo yo ayer a
10 las 5 de la tarde tuve una reunión con Mutual Alajuela.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿De qué proyectos?

12 **Directora Presidente:** Bajo Tejares y Emanuel Ajoy.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, verá como a Mutual Alajuela como le va a ir con Bajo
14 Tejares, porque una cosa es que llegue hasta la Gerente y diga, "Claro, lo
15 hacemos y todo", y otra cosa es como se mueve.

16 **Directora Presidente:** Yo creo lo que yo sospecho doña Eloísa, con todo el respeto
17 del mundo, yo creo que antes no se le daba tanto seguimiento a la cosa

18 **Directora Ulibarri Pernús:** No necesariamente.

19 **Directora Presidente:** Porque no es normal, vamos a ver, se recibe el terreno, la
20 definición de la entidad autorizada tiene que ser algo muy fácil, eso es expedito
21 y después ya el proceso tradicional de SICOP y todo eso. Pero de ahí a decir 2
22 años, a mí me parece demasiado extenso.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Mirá, seleccionar la entidad es muy rápido, puedes
24 llamar a Mayela, llamar a Gabriela y decir, "Sí, yo te apoyo como ese proyecto",
25 pero el tema es cuando el terreno es BANHVI, ¿me entendés?

26 **Directora Presidente:** Sí, que tenemos que ir a SICOP y todo eso.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** No solo a SICOP, sino que tenés que seguir... sí, hay que
28 ir a SICOP para el diseño, para todo el proceso tenés que ir a SICOP, ¿de acuerdo?,
29 pero actualmente se hace anteproyecto, por un lado, diseño y construcción por
30 otro, que ya de por sí eso lo hace muy largo. Entonces eso hay que eliminarlo y
31 hacer anteproyecto, diseño y construcción junto.

32 **Directora Presidente:** A lo que quiero llegar es que ningún proyecto debería durar
33 2 años y resto.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** Desde luego, yo estoy de acuerdo con vos, totalmente.

35 **Directora Presidente:** Y yo mientras que soy la Ministra, yo empujaría todo para
36 que nada dure dos años.

37 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero no puedes empujar, ya cuando ese empujar es
38 contra ciertas normativas, es diferente ir a una entidad y decir que te ayude con
39 un proyecto.

1 Pero bueno, te digo por los años que tengo experiencia y por la normativa actual,
2 hay que revisar la normativa.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo insisto, lo que vamos a hacer vamos a hacerlo diferente,
4 doña Eloísa, con mucho gusto nos reunimos, le explico bien el detalle y todo, pero
5 lo que es la precalificación de empresas, eso va a agilizar mucho porque vamos
6 a hacer un solo recorrido, no vamos a estar aquí con cada terreno, una licitación...
7 no, nosotros lo que hacemos es una precalificación a cabo de unos 4 años de
8 empresas que estén debidamente precalificadas y vamos a hacerlo por diseño,
9 va por honorarios, se puede hacer programa por orden. Eso se puede hacer
10 perfectamente.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** No, Walter, averigüe si eso legalmente lo puede hacer
12 el Banco, yo no sé si se puede hacer.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo no quiero entrar aquí en detalle, sí se puede.
14 Estamos trabajando en otras canchas, no es la cancha del Sistema Financiero,
15 estamos trabajando en SICOP, estamos trabajando con la Ley de compras
16 públicas y la Ley de compras públicas nos faculta hacerlo de esa manera, ¿por
17 qué?, porque es un terreno BANHVI y en la ley de compras públicas usted puede
18 contratar por rol o contratar por precalificación. Eso sí se puede hacer
19 perfectamente.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo es que no sé, por eso le digo.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, yo le digo, ahí sí lo podemos hacer y eso es mucho más
22 rápido que estar haciendo cada vez en cada terreno una cosa.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo estoy de acuerdo con ustedes, si eso se puede
24 hacer me parece maravilloso, no sé si se puede... si se puede, me parece muy
25 bien. No sé por qué no lo han hecho hasta ahora, por tanto, tiempo que hemos
26 estado aquí en este Banco.

27 **Directora Presidente:** Bueno, avancemos.

28 **Sr. López Pacheco:** No hay más observaciones de los que están virtuales.

29 **Directora Presidente:** Aquí entonces tenemos que...

30 **Sr. López Pacheco:** Aceptar la donación.

31 **Directora Presidente:** ¿Pero el acuerdo es ese, aceptar la donación?

32 **Sr. López Pacheco:** Son dos condiciones que se han planteado, si quiere se las
33 planteo en primer lugar.

34 Bueno, primero aceptar la donación para el trámite correspondiente entre la
35 Municipalidad de Grecia, lo anterior en el entendido según lo que se ha discutido,
36 de que no hay ningún compromiso con una empresa constructora o
37 desarrolladora para el desarrollo del proyecto por parte de la Municipalidad.

38 **Sra. Alvarado Castro:** O grupo de familias, un grupo organizado.

Sr. López Pacheco: O un grupo organizado, sí y que por consiguiente el proceso de maduración y desarrollo del proyecto se realizará de conformidad con los procedimientos de contratación administrativa.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Podemos entender grupo organizado estas 54 familias, aunque no estén organizadas legalmente, ¿verdad?

Sra. Alvarado Castro: Vamos a ver, si no están organizadas, no es un grupo organizado, son familias. Pero mejor que quede claro a qué nos referimos con grupo organizado, o sea, que no haya ninguna vinculación.

Sr. Aguilar Sobalbarro: ¿Cómo se reconoce un grupo organizado legalmente hablando?

Sra. Alvarado Castro: Debe tener personería.

Director Alvarado Herrera: Formuló una asociación, pero en este caso, perdonen, en este caso el tema es que ni siquiera requerimos de un grupo organizado.

Hay un ente municipal que dona un terreno para un fin específico, que es el que dijo don Walter, hay una familia necesitada de ser trasladadas, entonces al final aquí nada de grupo organizado... aquí hay un fin municipal, por eso acudió al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y deberíamos de trabajar todos para que esas familias, ya que la Muni aportó el terreno, tengan lo más pronto posible ese proyecto construido.

Sra. Alvarado Castro: No, eso estamos de acuerdo, don Guillermo, es que ese no es el punto. Claro que sí y como decían los compañeros, ellos serían de prioridad, si caben más sería maravilloso, pero ellos son la prioridad, lo que pasa es que la empresa quien hizo esos planos no puede haber tenido contacto, contrato o hablado con estas familias, haberles prometido y haber dicho, "Entre ustedes y nosotros tenemos ya un trato. Ellos con la Muni sí y eso no es ningún problema

Director Alvarado Herrera: Yo ni siquiera creo que tengamos que entrar en ese análisis; ya la persona que ha ido a ver los temas señala que eso es un proceso de contratación. de la Municipalidad.

Sra. Alvarado Castro: Eso es un respaldo.

Director Alvarado Herrera: Que se ha señalado que hay una empresa constructora ya ahí, porque una cosa diferente, como en el caso de San Sebastián, es que hubo una empresa que pre maduró eso a costo propio y otra es cuando es contratada por un órgano del Estado para desarrollar ese fin.

Sra. Alvarado Castro: Pero es mejor no dejarlo asumir, la verdad es que en estas cosas entre más clara quede, mejor.

Efectivamente, yo creo igual que usted, don Guillermo, tiene toda la razón; en el momento que sabemos que esas listas son de la Municipalidad, ya nosotros nos lavamos las manos.

Director Alvarado Herrera: Así es.

1 **Sra. Alvarado Castro:** Pero es mejor que quede claro.

2 **Director Alvarado Herrera:** Es un proyecto municipal.

3 **Sr. López Pacheco:** Muy bien y el tercero, en el entendido como lo plantea la
4 Asesoría Legal, el tercero de girar instrucciones a la Administración para que de
5 inmediato una vez que esté formalizada el traspaso, inicie el proceso de
6 maduración del proyecto a través de una entidad autorizada.

7 **Directora Presidente:** Listo, perfecto.

8 **Sr. López Pacheco:** Eso sería... ah, perdón, doña Lina y don Marcos están pidiendo
9 la palabra.

10 **Directora Presidente:** Doña Lina, adelante.

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Está Marcos primero.

12 **Sr. López Pacheco:** Don Marcos, adelante.

13 **Director Carazo Campos:** Gracias, doña Lina. Quiero hacerle una consulta a
14 Esteban y al compañero arquitecto, Alexander y a don Walter; este terreno pasó
15 por el procedimiento que ya tenemos hoy de tipología de terrenos, que no he
16 visto todavía publicado en La Gaceta ni nada, no sé cómo estamos con ese tema,
17 que también quería consultar de eso. Si hicieron todo el análisis para un
18 proyecto, para un terreno, la tipología del terreno, porque viendo las fotos me
19 parece que el terreno, como lo decía el compañero, tiene una pendiente hacia la
20 parte posterior, hacia el río y se ven cosas como una pendiente fuerte. Entonces
21 me preocupa el tema después de relleno, de muros y que nos llegue a salir un
22 proyecto costoso, como nos ha pasado en otras ocasiones y todo este tema se
23 analizó, el tema pendiente que no vayan a existir o salga después un montón de
24 obras ahí que tengamos que realizar, para que el proyecto no sea alto.

25 Se los digo, compañeros, porque yo he venido insistiendo hace rato, casi desde
26 hace mucho tiempo atrás, de que el Sistema debería estar cambiando el tema
27 de que nosotros tenemos que pagar para que los terrenos sean aptos para la
28 construcción, o sea, nosotros tenemos que pagar muros, tenemos que pagar un
29 montón de cosas para que el terreno sea apto, cuando el terreno que nos venga
30 nosotros debería ser apto para construir. Estamos claros que en algunas zonas
31 del país no encontramos terrenos que cumplan todas las condiciones que
32 deseáramos y si los cumplen, es en zonas urbanas más caras, esa es una
33 discusión que tenemos pendiente si nosotros llegáramos a estar dispuestos a
34 pagar por terrenos que cumplan mejores condiciones a no tener que pagar
35 obras de infraestructura después que el terreno casi que va a salir al mismo
36 costo. Entonces eso es un tema que va a quedar ahí pendiente, pero sí me
37 gustaría saber que este terreno por lo menos hizo un análisis de riesgos en ese
38 sentido.

1 **Sr. Serrano Chavarría:** Don Marcos, para lo que es la donación de un terreno, el
2 punto de la tipología o reglamento de tipología de terreno no se aplica, recuerde
3 que lo que se hizo fue un ejercicio, porque como lo comentamos durante la
4 presentación, esto es una propuesta, más no es una presentación de un
5 desarrollador con una propuesta definitiva y además, considerando que esta
6 propuesta que ellos están haciendo, nosotros estamos indicando que
7 efectivamente a nuestro parecer sería elevada por el tema de los muros,
8 también tiene una condición compleja con el manejo de las aguas residuales al
9 tener pendientes.

10 Entonces, a nivel técnico nosotros lo que hicimos fue un ejercicio de la nueva
11 implementación del reglamento de tipologías, más no es un requisito para la
12 donación.

13 Nosotros verificamos efectivamente que los requisitos de la donación
14 cumplieran, más la aplicación del reglamento fue un mero ejercicio que se
15 realizó para aprobar si el terreno cumplía con el nuevo reglamento. Esto porque,
16 como usted lo indica, efectivamente la diferencia de nivel es bastante marcada,
17 incluso nosotros hablábamos 28 metros de diferencia de altura desde de un
18 punto a otro e incluso en algún punto va a aumentar si seguimos bajando a la
19 margen del río, pero como le indicamos, si nosotros usáramos el reglamento de
20 tipología de terreno actual, el que está vigente, porque el que nosotros
21 presentamos acá ante Junta Directiva, todavía no ha salido a La Gaceta, si
22 aplicamos el vigente, el terreno no da por los pendientes; eso sí es importante
23 que lo dejemos claro.

24 Lo que hizo mi compañero Alexander fue aplicar el nuevo reglamento, hacerlo a
25 nivel de ejercicio para hacer una comprobación y como lo indiqué al inicio, esto
26 no es parte de los requisitos, básicamente era para nosotros poder tener ahí una
27 leve idea o una idea de referencia, básicamente de cuánto podía dar si
28 aplicábamos el reglamento nuevo, donde si es más razonablemente, de hecho,
29 las pendientes porque si usábamos el reglamento actual con solamente esta
30 diferencia de nivel, prácticamente este terreno está descartado.

31 Entonces por eso es por lo que se hicieron las nuevas modificaciones al
32 reglamento actual, donde se puede hacer un desarrollo en vertical y permite que
33 las terrazas sean más distanciadas y generar ahí un talud distanciada.

34 Pero efectivamente, como bien usted lo señala, efectivamente la diferencia de
35 nivel de bastante grande y la construcción en horizontal, esa es la otra situación,
36 el desarrollo en horizontal en este caso en particular sí generaría gastos bastante
37 altos y obviamente, el tema de pendientes a nivel de calle también es
38 considerable.

Director Carazo Campos: Okey, Esteban, entonces aplicando el reglamento nuevo que estamos por implementar, ahí sí pasaría el terreno.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, efectivamente, ahí nos estaría dando 22 puntos. Esto asumiendo varios temas de diseño supuestos.

Director Carazo Campos: Exacto, eso le iba a decir porque no hay un estudio.

Sr. Serrano Chavarría: No hay propuesta, exactamente.

Director Carazo Campos: Exacto, es que eso es lo que me preocupa a mí, se acuerdan del caso del terreno que tuvimos que devolver en Grecia, también.

Director Alvarado Herrera: Atenas.

Director Carazo Campos: Paso algo similar, al final lo recibimos y al final no se pudo hacer el proyecto y tuvimos que incurrir después en devolver el proyecto, entonces no sé, a mí me parece que no está bien recibir un terreno que después no se va a cumplir, no sé hasta dónde.

Damos nosotros una falsa esperanza a familias que al final este terreno puede ser que no vaya a ser tan factible, entonces yo sí quisiera recalcar ese tema.

Directora Presidente: Gracias, don Marcos, pero pregunta Esteban. Yo me imagino, porque yo evidentemente aplicaba la parte política, pero no la técnica, que ustedes hicieron el estudio del terreno o la gente les proporcionó información, o sea, se verificó que el terreno realmente sea apto para hacer el proyecto.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, yo me acojo a la ciencia y a la técnica, precisamente las visitas que han realizado el Banco junto con una Muni, ya inclusive, como lo explicaron los compañeros, hicieron una simulación con el nuevo el reglamento de sí es viable construir en el terreno.

Directora Presidente: ¿Sí es viable, sí cuenta con todo, sin tener que hacerle una inversión ahí grandísima después? tiene agua, topográficamente todo está bien.

Sr. Aguilar Sobalbarro: La inversión que habría que hacer a nivel es normal, a nivel interno si vamos a referir algunos elementos por la topografía que tiene el terreno, pero digamos que es factible.

Directora Presidente: Don Guillermo.

Sr. López Pacheco: Perdón, doña Lina había pedido la palabra primero.

Directora Presidente: Doña Lina, perdón, adelante.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, gracias. Era un poco en la misma línea, recordando oportunidades no solo en las que hemos devuelto terrenos, sino en las que nos topamos con una realidad de que sale carísimo, porque hay que hacer muros de contención y hay que hacer no sé qué, porque no da el terreno, que era lo me hizo pensar ahora oyendo hablar a Eloísa hablando de eso y diciendo, "En este terreno", a propósito de este dije, "Bueno, esta historia la hemos visto un montón de veces".

1 Entonces mi experiencia es que vienen, nos regalan un terreno, se crearon las
2 expectativas de las familias porque ahí están las familias... okey, entonces la
3 Municipalidad regaló el terreno y ahí están las familias, nos toca conseguir un
4 desarrollador y a la hora de que el diseño sale carísimo, mejor no nos hubieran
5 regalado el terreno y hubiéramos comprado un terreno apropiado y eso nos salía
6 mejor.

7 Pero ya estamos embarcados y ya tenemos que hacerlo, un uso ineficiente en
8 los recursos públicos he visto yo pasar por aquí durante estos 4 años por este
9 tipo de regalos, que son "regalos envenenados". Yo no sé si esto lo será, porque
10 me parece que no tenemos los suficientes estudios como para saberlo, pero bien
11 podría serlo. Yo lo que quisiera es llamar la atención y entiendo que ya el Banco
12 va a tener un topógrafo pronto, que pueda vernos la realidad de las cosas,
13 porque si no esa es la ruta y es que le hemos visto un montón de veces, nos
14 regalan el terreno, aparecen las familias que tienen la necesidad, porque en todo
15 el país hay cientos de familias que tienen la necesidad y entonces ya estamos
16 montados en un camión que no tiene el retorno sin que el Banco quede mal,
17 porque la historia es, "Ay, hasta le regalamos el terreno".

18 **Directora Presidente:** De acuerdo, gracias, doña Lina. Don Guillermo.

19 **Director Alvarado Herrera:** No, solo quería complementar un poco el análisis
20 señalando que de todas estas aprobaciones son previas, no hay procesos de
21 maduración y no solo nos pasa con los proyectos que en este caso son donados
22 por la Muni, los del sector privado igual.

23 Nos presentan un proyecto después de que la Contraloría dijo que teníamos que
24 hacer un análisis previo, porque incluso antes no lo hacían... venían aquí con el
25 proyecto madurado y algunos, por lo menos de lo que yo he estado aquí,
26 efectivamente eran proyectos muy caros. Entonces en ese análisis que se hace,
27 yo quisiera señalar que igualmente hoy con el mandato de la Contraloría de
28 hacer un estudio en forma preliminar, aprobamos este tipo de proyectos y le
29 damos paso a los proyectos privados a hacer su maduración.

30 Ahora, lo otro sería cambiar la norma y decirles a todos, públicos y privados, que
31 traigan proyectos aquí madurados si queremos conocer efectivamente cuánto
32 va a salir el costo de la solución y ver la razonabilidad del costo. Lo único es que
33 eso efectivamente atrasaría la presentación de proyectos, porque ahora, como
34 lo dije antes, ni siquiera se hacía y hoy cumplimos bajo una tipología de terrenos,
35 que incluso por los problemas que nos había traído, como decía el Director
36 Técnico, modificamos ese proceso previo para hacerlo menos rígido, porque
37 efectivamente en Costa Rica esos procesos de rigidez nos traen problemas, en
38 un país pequeño con un montón de tipologías de terrenos, con geografías
39 diferentes, etcétera.

1 Cito un caso, aquí se devolvió un proyecto en Tierra Blanca de Cartago porque
2 era muy empinado, yo pregunté, "Bueno, no vamos a hacer ningún proyecto
3 nunca más en Tierra Blanca de Cartago", o decir que en Limón no podemos hacer
4 un proyecto porque la verdad es que no hay infiltración y hay que tener planta
5 del tratamiento.

6 Bueno, lo que hoy nos dice el Departamento Técnico es que con la tipología de
7 terrenos que ya aprobó esta Junta, que está en el trámite normal de consulta
8 pública, el proyecto igual que si hubiera venido un proyecto del sector privado,
9 tiene los puntos para poder pasar y termino diciendo lo que decía aquí don Óscar
10 Saborio, ingeniero, gran constructor y decía, hablando de la ciencia y la técnica
11 que decía don Walter, "Todo terreno es construible, todo depende entonces de
12 las obras que se requiere", ¿cómo solucionamos eso en forma previa?,
13 desarrollar un estudio de tipología del terreno.

14 En el caso incluso de la tipología última aprobado por esta Junta, creo que, en
15 menos de hace 3 meses, este proyecto de la Municipalidad reúne las condiciones
16 para ser aceptado. Así que el planeamiento de la Muni no es tan diferente de
17 cualquier otro que hayamos aprobado en tecnología de terrenos, que incluso en
18 algunas oportunidades, cuando vimos la necesidad de cambio, nos reunía el
19 puntaje y venía a análisis de la Junta, gracias.

20 **Directora Presidente:** Gracias.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Grettel, nada más una cosita. De todo lo que me
22 preocupa son muchas cosas, pero lo que me preocupa a mí son esos muros,
23 muros de 1.5, 2 metros hasta, no sé... creo que lo decís ahí 3 metros de diferencia,
24 o sea, esos son un montón de muros, un montón de plata, ¿eso pasó, ustedes le
25 pasaron el filtro de terreno nuestro y pasó?, porque sinceramente con esa
26 gradiente yo no creo que pase un proyecto.

27 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Perdón, nada más quisiera hacer una acotación
28 preliminar y es que a nosotros como Departamento Técnico nos pidieron hacerle
29 el estudio a este terreno basado en el procedimiento que solamente son seis
30 puntos, dentro de los seis puntos ni siquiera se incluye o se solicita que la
31 presentación tenga que contener un estudio de curvas de nivel de la propiedad,
32 o sea, simplemente se pide plano catastrado y estudio registral, eso es todo. Si
33 aquí nosotros no hubiésemos traído a acotación esta propuesta adicional,
34 hubiésemos tenido nada más con la presentación del plano catastrado y el
35 estudio registral y las fotografías, hasta ahí, eso hubiese sido la información con
36 que ustedes hubieran tenido que tomar la decisión de si aceptan o no el terreno.
37 Me parece a mí que a ese procedimiento hay que adicionarle cosas, para que
38 técnicamente podamos nosotros darles más herramientas a ustedes en la toma
39 de decisiones, sin que nos tengan que aportar una propuesta... que es una

propuesta, porque yo la verdad eso no lo veo como un proyecto que tengamos que decir, "Ah, sí, mira, ya lo vamos a decir". No, realmente yo lo cogí como un insumo técnico que ellos aportaron, porque no tenía yo de dónde coger las curvas de nivel, si no fue más de esta propuesta y por eso dentro de las recomendaciones se pone esa propuesta, para que visualmente ustedes tengan esas herramientas, pero visualmente para ver el perfil de terreno que tienen.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, perdone, no quiero alargar más esto, pero usted técnicamente, olvídense de que lo dice Banco y de las cosas que el Banco pide, porque realmente hay que analizar mucho mejor lo que está pidiendo el Banco a ustedes para cuando hay un terreno que quieran donar. Pero ese terreno con solo oír desde el principio hasta el final, el mínimo tendría que saber cuál es toda la diferencia de nivel entre un punto y otro, pero por dicha que había un poco de más información.

Pero sinceramente, cuando ustedes nos ponen ahí que básicamente, para poder matar toda esa diferencia de nivel, hay que hacer muros de 2 y 3 metros, cuando estamos hablando de las placas, de los muros, de las columnas y cada uno a todo lo largo de cada lote, ¿usted sabe lo que significa eso en plata?, eso casi cuesta más que las casitas que hacemos, ¿usted recomendaría que nosotros...?

Sr. Aguilar Sobalbarro: No, por eso estamos haciendo la recomendación al final.

Directora Ulibarri Pernús: No, es que ustedes no recomiendan nada, nada más dicen toda la situación ahí.

Sr. Aguilar Sobalbarro: Una alternativa, el proyecto vertical podría aproximadamente duplicar la cantidad, vamos a ver, entre líneas lo que estamos diciendo es que lo primero, esto horizontalmente no nos parece, si nos hubiera parecido yo ni siquiera menciono lo vertical.

Directora Presidente: Don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, doña Eloísa. Yo comprendo las dudas que tiene doña Eloísa, sin embargo, esto es una referencia, eso no es el diseño final, número uno; número dos, tenemos un informe, hicimos un análisis sintético de la nueva normativa de tipología terreno, porque es sintético que hay cierta información que tuvimos que suponer y aun así nos está dando positivo; número tres, el terreno se encuentra muy cerca de donde se dieron los eventos de deslizamiento, o sea, no estamos moviendo a esa gente de un distrito a otro distrito diferente, prácticamente es el mismo sitio y eso la familia lo saben, han visitado el terreno y ellos están de acuerdo en vivir ahí.

Para mí, y se lo digo con todo conocimiento de la zona, ya tengo 19 años de vivir ahí, esa tipología de terreno o esa topografía de terreno más bien, es una topografía normal en Grecia... ya, los planos que hay en Grecia, prácticamente

1 está construido o ya son las desarrolladoras que están construyendo, los últimos
2 condominios en plano, pero ya para clase media y clase media alta.

3 Entonces una topografía así en Grecia, más bien, ustedes me dicen y esto para
4 mí casi que es plano, a diferencia de otros terrenos que se está desarrollando
5 clase media en este momento.

6 El temor de que eso sea una pendiente muy inclinada o una topografía muy
7 quebrada, no lo es desde el punto de vista mío, como ingeniero y como
8 ciudadano griego importado que soy y no hay que olvidar de que estamos ante
9 una iniciativa del Gobierno Local, nos están donando un terreno y desde el punto
10 de vista ya de lo que estamos presentando a ustedes aquí, no es un terreno o un
11 tornillo picado de calle, es un terreno que cumple con los requisitos. Que podrá
12 tener costos adicionales porque hay que hacer muros... bueno, sí, pero en Grecia
13 prácticamente hay que hacer muros en todo lado, entonces me parece y ya
14 como conclusión de parte de la Administración, nosotros estamos diciendo que
15 el terreno es viable, el terreno se puede construir y, como le digo, sería una
16 donación, algo que nos ahorraría costos a la hora de desarrollar un proyecto.

17 Si lo vamos a hacer vertical u horizontal, eso vendrá más adelante ya cuando
18 empecemos a mover el terreno, pero el terreno sí es viable para construir.

19 **Directora Presidente:** Okey, yo tengo una consulta entonces, porque me genera
20 también preocupación una parte y le voy a ser sincera en qué me genera la
21 preocupación, yo tengo a la familia ahí metida todos los días. Que se les acepte
22 la donación y que después se caiga la posibilidad y haya quedado esa
23 expectativa ahí, entonces yo tengo una duda, porque, por otro lado, nosotros
24 Junta Directiva... de nuevo, tenemos que atenernos a lo que la Administración
25 recomienda. Por eso les decía que yo me imagino que si lo traen a Junta Directiva
26 es porque ya ustedes técnicamente lo analizaron y el terreno cumple con todo y
27 no va a significar un sobre costo enorme.

28 Tengo una pregunta, ¿qué estudio sería el que falta aquí y que nos pueda decir
29 realmente si el terreno es apto para hacer ese proyecto ahí o si requeriría de una
30 inversión, por ejemplo, en muros, enorme?, ¿qué estudio podríamos hacer?

31 **Sr. Serrano Chavarría:** A ver, doña Grettel, esta propuesta que ustedes ven acá
32 de 52 posiblemente sí sea muy elevada, porque si lo comparamos, por ejemplo,
33 les comento...

34 **Directora Presidente:** ¿Qué sería muy elevado, Esteban?

35 **Sr. Serrano Chavarría:** El costo de la solución, porque efectivamente, como decía
36 doña Eloísa, el habilitar esos terrenos va a ser un costo elevado, más la
37 cimentación adicional y que hay que sustituir, porque algo similar nos pasó con
38 Nueva Angostura... Nueva Angostura, muy bonito el proyecto y todo lo demás,
39 pero solo había 70 pajas habilitadas y para 70 soluciones, ya ahí de por sí,

estábamos rebasando lo que era un costo convencional para nosotros como BANHVI, 70 soluciones.

En este caso son menos, posiblemente el costo por solución habitacional va a ser muy elevado, porque hay que invertir infraestructura, hay que invertir los muros y la pendiente se las trae, es bastante pronunciada para otros elementos de aguas pluviales y demás que habría que ver cómo se solucionan con el tema de estas pendientes.

La solución sería densificar el terreno, efectivamente, estaríamos triplicando la cantidad de soluciones habitacionales, esto es un ejercicio que hicimos nosotros a nivel técnico, el arquitecto Alexander hizo un bosquejo de lo que podría ser, porque no tenemos ninguna propuesta técnica ya aterrizada que nos diga esto es lo que hay que invertir. Pero haciendo el ejercicio, Alexander monta seis torres en el terreno a manera de ejercicio personal, porque esto no es un requisito que esté dentro, que ustedes nos digan, "Para donarlo tiene que venir la tipología y tiene que venir con una propuesta", eso no existe.

Como les decíamos anteriormente, si nosotros no hacemos el ejercicio, parte sin novedad y lo que vendríamos a ver acá, sería el perfil y ustedes indicarnos, "¿El terreno cumple? sí, cumple todos los requisitos, la Municipalidad sí aportó esto, aportó lo otro", que es lo único que tienen que aportar.

Por esa misma razón en algún momento se tuvo que devolver otro terreno, porque los requisitos son muy básicos, no hay nada adicional que ustedes les puedan garantizar... es más, y en este momento, por más estudios que tengamos, a la hora de hacer el diseño posiblemente pueda haber alguna situación que nos diga, "No hay que invertir más".

Directora Presidente: Por eso, pero entonces ahí Esteban, uno podría en la balanza el continuar con este terreno o buscar otra opción de terreno, que tenga mejores características.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, ese siempre va a ser un riesgo en todo proyecto, porque nos ha pasado ya en otras situaciones que hemos estado valorando, donde tenemos un terreno que puede ser y nosotros decimos, "No, no vamos a invertir en este terreno, invirtamos el uno que esté más cerca que cueste un poquito más caro y es lo mismo que vamos a estar invirtiendo en este en habilitarlo.

Pero la idea sería si tenemos un terreno cerca que funcione para esas familias también y que tengan condiciones, porque como dice don Walter, tendría que hacerse una valoración de mercado, una búsqueda y decir, "Bueno, tenemos ese otro terreno, es más plano que el que tenemos, hay que hacerle pruebas de laboratorio para ver si no tiene otra situación que no sea adicional, si hay muchas piedras, si hay que usar dinamita, si hay que hacer cimentaciones un poco más caras".

En fin, terrenos idóneos así para ser sincero, difícilmente vayamos a encontrar en Costa Rica, como decía don Guillermo. Aquí hay que habitar los pocos terrenos que quedan, habría que habitarlos y alguna otra situación de lo que nosotros llamamos atípico habría que hacer, o cimentación, o muros, o gaviones, o alguna mejora a nivel de sistema séptico. En fin, este tipo de situaciones siempre nos van a aparecer a nivel de riesgos, de inversión.

Directora Presidente: De acuerdo, Esteba, gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Estoy pensando, porque vos que estás con una relación muy directa ahí con los constructores y desarrolladores, ¿por qué no llamarlos y decirles del interés de un proyecto en Grecia y para tantas familias, que hagan propuestas? porque va a ser preferible financiar un proyecto a una empresa de estas, que meterse en este problema.

Director Alvarado Herrera: Y van a venir entonces, doña Eloísa, a un estudio de tipología de terrenos, no van a tener tampoco un proyecto madurado como el que pide la Ministra, entonces viene un terreno similar con el tema de las posibilidades de seis sectores, ¿y qué tratamiento tienen?, ah, es el sector privado, entonces lo van a hacer bien o a menor costo.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo no te entiendo, quizás no me estás entendiendo. Si este es un terreno que se le dona al BANHVI, tiene que ser que tiene un proceso, todos lo entendemos y todo el cuento; si aquí y yo no estoy diciendo que mucho tiempo, vos sabés qué los desarrolladores, constructores están como locos de empezar proyectos.

Director Alvarado Herrera: El primer paso va a ser el mismo.

Directora Ulibarri Pernús: El primer paso es buscar un terreno, porque aquí el terreno es de la Muni y solo ese ahí, si la Muni tuviera tres o cuatro...

Director Alvarado Herrera: Y nadie ha dicho que los constructores no pueden presentar proyectos de Grecia, incluso para poder ayudar a la Muni a resolver este tema.

Directora Ulibarri Pernús: Exacto.

Director Alvarado Herrera: El tema es que aquí tenemos ya un terreno que Grecia plantea y los dos... digamos que los dos casos se presenten en el sector privado y la donación de la Muni. El análisis es que se va a hacer por norma de este Banco, es el de tipología de terrenos, no va a tener procesos de maduración.

Directora Ulibarri Pernús: No te entiendo que quieres decir proceso de maduración contra tipología de terreno.

Director Alvarado Herrera: Uno sabe del precio de la solución hasta que lo tiene madurado, por lo que decía el Director Técnico, puede aparecer una roca y hay que meterle explosivos, etcétera... y usted lo sabe más porque usted es ingeniera, ha construido en el Sistema.

1 Entonces el mismo proceso va a llevar el mismo, tipología de terrenos, sea
2 privado o sea la donación de la Muni, el mismo.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, vamos a ver Guillermo, a ver si me logro
4 entender. Yo lo que le digo es que aquí tenemos solo esta opción, que es el
5 terreno de la Municipalidad, yo no conozco Grecia bien ni nada por el estilo, pero
6 si a mí me dicen, "Mira, te financio un proyecto si lo haces en Grecia, para tantas
7 familias", yo me voy a Grecia y lo busco por todos lados a ver qué hay y en muy
8 poco tiempo voy a identificar un terreno, eso te lo aseguro y más esos
9 desarrolladores que son así.

10 **Director Alvarado Herrera:** No lo sé, pero efectivamente ese proceso se puede
11 desarrollar o lo pueden desarrollar las autoridades, etcétera... hoy lo que estamos
12 viendo es que por dicha una Municipalidad compró un terreno para trasladar a
13 unas familias en emergencia, reúnen las condiciones previas como en cualquier
14 otro proyecto, incluido los privados, para poder ahí construir un proyecto y
15 trasladar a estas personas. Por qué a la Municipalidad de Grecia les vamos a
16 decir que con todo ese esfuerzo que han hecho, a nosotros no nos parece porque
17 a futuro puede ser caro; en base a qué ni siquiera se ha madurado.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero eso va a ser caro.

19 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, si al final el proceso de maduración da tan
20 caro, donde vive la Ministra, la Municipalidad igual hizo un esfuerzo de comprar
21 un terreno, vino al Banco, se maduró, se vio que el desfogue creo que era... no me
22 acuerdo, creo que era como a 10 kilómetros, encarecía muchísimo el proyecto y
23 se le dijo, "No podemos costearlo". La Muni dijo, "Entonces devuélvanme el
24 terreno", así de sencillo, pero por qué le tenemos que poner a la Municipalidad de
25 Grecia tantos obstáculos, si al final dio el paso para hacerlo, porque no lo ha
26 hecho ningún constructor privado, porque no lo ha hecho ninguna autoridad de
27 gobierno.

28 Entonces al final porque vamos a señalar que estos esfuerzos no están bien
29 hechos, si ni siquiera tenemos en forma privada o en forma pública, todavía no
30 sabemos cuánto cuesta eso y eso que yo no construí ni la casa de un perro.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero es que yo quisiera saber, entonces quiere decir
32 que ya eso se hizo propaganda entre los desarrolladores y todo, y nadie quiso
33 entrar, según estoy entendiendo, yo sé que la mujer es la responsable.

34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Creo que hay dos propuestas, doña Eloísa propone
35 rechazar la donación de la Municipalidad de Grecia y buscar una propuesta
36 privada, eso sería la propuesta de doña Eloísa, porque ella ve que tal vez las
37 condiciones del terreno nos complican eso y nada más como consideración de
38 que aquí el terreno es gratis, si bien hay que hacer inversiones en uno y otro, pero
39 el terreno es gratis.

En la inversión privada el terreno hay que comprarlo, al final de cuentas es igual, como decía don Guillermo, hay que hacer los todos los estudios correspondientes y al rato nos sale más caro el cartón de los huevos, haciendo una iniciativa privada y, además, de que ya se ha hecho bastantes estudios, la Municipalidad está muy deseosa de donar un terreno, como le digo, ya la Administración como tal está dando un criterio técnico positivo que es viable construirla ahí. Entonces aquí nada más lo único que queda es que ustedes decidan si quieren o no quieren la donación e irnos por una iniciativa privada si se rechaza la donación.

Directora Presidente: Sí, pero es que eso no hace sentido, porque evidentemente si nos vamos por una iniciativa privada, adivinen que va a pasar, va a salir mucho más caro.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto.

Directora Presidente: Entonces en ese sentido, no hace sentido rechazarlo porque nos puede costar caro mejorar el terreno, versus ir a buscar uno donde tenemos que pagar el terreno.

Directora Ulibarri Pernús: Yo nada más pregunto ustedes que son técnicos, ¿cuánto cuestan esos muros en hacerlos?, dígame nada más contra el costo de un terreno.

Directora Presidente: Pero nunca va a ser más cara que el terreno.

Directora Barrantes Castegnaro: Es que sí, sí ha sido más cara, hemos tenido soluciones que han sido más caras por el regalo del terreno, sí las hemos tenido, yo lo que creo es que nos falta información.

Director Carazo Campos: Así es.

Directora Presidente: ¿Lo que crees es qué, perdón?

Sr. López Pacheco: Falta información.

Sr. Aguilar Sobalbarro: El procedimiento está así, los seis puntos de procedimiento están cumplidos y dan como resultado que el terreno es viable.

Sr. Muñoz Caravaca: Perdón, yo sé que la discusión se generó y todo el asunto, pero nosotros estamos abocados a un procedimiento, en ese sentido hay un informe técnico que es viable construir ahí. Como les digo, ustedes toman la decisión si falta información o no les gusta el terreno, ya ustedes toman la decisión.

Directora Presidente: Por eso yo les preguntaba, ¿qué nos falta, podemos pedir un estudio específico para ver?

Sr. Aguilar Sobalbarro: No, doña Grettel, porque el estudio geotécnico es claro en que recomienda ciertas condicionantes para poder construir en el terreno, entonces significa que sí se puede construir en el terreno, con esas condicionales, con esas recomendaciones. Información, quizás más información sería una

1 mejor propuesta, como dice doña Eloísa, tal vez la propuesta horizontal
2 demuestra a simple vista de que no es una solución más idónea. Pero vamos a
3 ver, que se puede construir dentro del terreno, sí se puede; que hay que hacer
4 trabajo adicional de obras para contener los cortes de los terrenos que se tengan
5 que hacer, para poder ubicar lo que se vaya a construir... sí, claro que sí, pero no
6 sabemos cuántos, cuántas obras eso solo la propuesta nueva o definitiva nos lo
7 va a dar.

8 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, y otra cosa importante, electricidad tenemos... es que
9 vamos a ver, entendamos lo siguiente, los requisitos de donación están,
10 disponibilidad de agua y capacidad hídrica está, la disponibilidad eléctrica está,
11 el uso de suelo está, evidentemente la Municipalidad lo emite, el estudio de suelo
12 lo tenemos, ahora la intención de donación. Entonces todos los elementos para
13 que el terreno sea aceptado existe, como les digo, lo que hicimos nosotros fue ir
14 un poco más allá y hacer un ejercicio para ver si la tipología de terreno nueva
15 funcionaba, básicamente está ahí y nos está dando que efectivamente es viable.
16 Ahora, aquí lo importante sería densificar el terreno para que efectivamente la
17 solución habitacional sea rentable, o al menos no salga tan elevada como
18 pensaríamos por las condiciones del terreno.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí doña Grettel, nada más para cerrar por parte de la
20 Administración, ya nosotros presentamos la propuesta, nosotros dijimos con
21 base a nuestro procedimiento actual, el terreno es viable para construir, también
22 estamos dando una recomendación adicional que es densificar lo máximo
23 posible el terreno, eso inclusive nos podría dar en algún momento un diseño de
24 torres y al rato, por la separación de torres ni siquiera se necesitan muros, que se
25 pueden utilizar taludes. Es un terreno, como les digo, de lo que hay en Grecia es
26 normal el terreno y ya hicimos una recomendación, ahora queda entre ustedes
27 si aceptan o no aceptan la recomendación técnica que está dando el equipo
28 técnico del Banco.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué recomienda?

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** La donación.

31 **Directora Presidente:** No, pero un momento, por favor. Si eventualmente después
32 nos damos cuenta hasta que el terreno no funciona, ¿se puede hacer la
33 devolución del terreno a la Municipalidad?

34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, ya tenemos un antecedente de que sí.

35 **Directora Presidente:** Entonces vean, yo les voy a hacer muy honesta y para
36 avanzar ya con la agenda, aquí no vamos a tener la respuesta a esto como lo
37 acaba de decir don Guillermo, como lo dicen todos los compañeros, no vamos a
38 tener aquí la respuesta de eso porque posiblemente hasta que tengamos el

proyecto madurado por algún desarrollador, nos vamos a dar cuenta de cuánto nos va a costar más todo.

Por otro lado, también decirle a la Municipalidad y a la familia que no vamos a recibir su terreno, versus no tener ninguna otra opción, entonces no hace sentido, porque es capaz que vamos y nos damos cuenta de que los terrenos que hay son mejores, pero son más caros, o no cumple con todo lo que se necesita, etcétera...

Entonces yo creo, honestamente, que no tenemos y si me pongo más bien a analizarlo desde el otro lado, viendo la tortilla del otro lado, no tenemos en este momento ningún argumento probatorio para no recibir esta donación, o sea, no tenemos ninguna evidencia que nos haga rechazar, ¿entonces por qué lo vamos a rechazar?, creo que así lo sometemos a votación. Adelante, don Marcos.

Director Carazo Campos: Disculpa, pero este proyecto no entra con artículo 14 porque no hay ninguna empresa atrás; el diseño, tendríamos que sacar un concurso, dárselo a una identidad y financiar el diseño; pagamos un diseño, si ese diseño al final no es apto, no cumple y sale muy costoso, se pierde el dinero del diseño.

Directora Presidente: Pero es que eso es otra cosa, don Marcos, aquí estamos recibiendo el terreno nada más.

Director Carazo Campos: Bueno, votémoslo, yo no estoy de acuerdo en que usemos una plata y al final el proyecto no va a cumplir, porque como dice doña Eloísa si lo hace un privado, él va bajo su propio costo, pero si lo hacemos nosotros tenemos que pagarlo y si después no cumple es una plata que hicimos algo que nosotros no teníamos parámetros para decir que el proyecto va a ser viable.

Directora Presidente: Pero lo que está haciendo aquí el BANHVI es recibir el terreno, nada más.

Director Carazo Campos: Sí, tenemos que después sacar un concurso para hacer el estudio.

Directora Presidente: Pero es la entidad autorizada.

Director Carazo Campos: Pero la plata es de BANHVI.

Directora Ulibarri Pernús: Y otra cosa es que cuando el terreno está a nombre del Banco, ya la Municipalidad no tiene problemas. Por qué no lo votamos y yo lo que diría es que este terreno con uno de los edificios...

Directora Presidente: Estoy justamente hablando con el representante del grupo de familias, dicen que han hecho un barrido de terrenos, que hay algunos, pero por mucho más costosos.

Sr. Muñoz Caravaca: Vamos a ver, Grecia está creciendo fuertemente por las zonas francas y los terrenos se han elevado, en el último año por lo menos un 25%, número uno.

Número dos, tal vez para aclarar a don Marcos, si la Administración está haciendo un criterio técnico, donde dice que ese terreno es construible, se puede construir, no es que adquirimos el terreno y estamos construyendo en un barranco donde no se pueda construir, sí se puede construir.

Que va a salir un poco más cara porque hay que hacer muros o tal vez no hay que hacer muros, se hacen torres, al rato no se hacen muros, pero en este momento sí es cierto... pero el terreno es viable, si nosotros tenemos ese terreno por donación, el terreno es viable un diseño que se contrate, se contrata un diseño más construcción, con eso nos estamos quitando cualquier riesgo de que se haga un diseño por un lado y después cuando se vaya a construido no se puede construir.

Se va a hacer la construcción de un diseño más construcción, entonces desde el punto de vista, nosotros sí podemos dar seguridad que ese terreno va a ser construible y qué lo que se vaya a diseñar ahí se va a poder construir. Más bien otro proyecto que ha estado dando vuelta hace rato, cuando yo fui a visitar el terreno, definitivamente ese terreno no es viable para construir o sí es viable, pero ahí sí hay que mantener hasta muro de 15 metros, eso sí era una locura... este no, este por lo menos sabemos de qué si se va a tener que invertir en soluciones de contención, no va a ser tan altos. Entonces reitero, la Administración ya está dando un punto de vista positivo de que sí se puede recibir el proyecto de donación, porque sí se puede construir ahí y ustedes tienen que decidir si se recibe o no, nada más.

Sra. Castro González: Doña Grettel, ¿le pido la palabra?

Directora Presidente: Sí, adelante, por favor.

Sra. Castro González: Gracias, soy Marisol, buenas tardes. Señores, vean, nosotros hemos recibido estas familias en el Ministerio de Vivienda, son familias que fueron desalojadas en una emergencia y tienen más de 15 años de esperar, la ruta que se venía trabajando era esta.

No crean que con la Municipalidad fue fácil porque ellos tampoco querían donar el terreno al BANHVI, pero se ha venido trabajando técnicamente, el BANHVI hizo giras y demás, y hemos contenido a las familias que han venido con todo para Casa Presidencial y con toda la razón, porque tenemos demasiado tiempo.

Si nosotros le decimos ahora que, porque va a costar más de dinero, ya el terreno no va a servir, aunque tengamos el dictamen técnico de qué sirve, yo creo que es una injusticia social, voy a agregar eso, gracias.

1 **Directora Presidente:** Bueno, sí, ese es otro punto adicional, pero reitero,
2 compañeros, hoy no tenemos sobre la mesa argumentos técnicos para votar
3 esto, entonces yo propondría votémoslo, si se aprueba inmediatamente se
4 empieza a hacer ya el proceso lo más rápido posible, porque si hay que hacerles
5 a ellos que el terreno no funciona, entonces se les devuelve, pero con qué
6 argumento no votamos esto hoy, o sea, lo descartamos, no existe el argumento
7 técnico aquí.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Necesitamos criterios técnicos.

9 **Directora Presidente:** Ahí está Departamento Técnico diciendo que sí.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, el Banco no da ninguna recomendación, el
11 Banco dice la situación del terreno, ¿dónde dice que recomiendan la donación?
12 en ningún lado. Yo no sé si usted lo recomienda o no, pero a mí me encantaría
13 que cuando traigan algo de esto, el área Técnica diga que recomienda la
14 donación y ya nosotros tomamos la decisión, pero no lo dice, yo leí bien el
15 documento y no, en ningún lado. Porque es muy riesgoso para la Administración
16 decir que aceptemos la donación, porque queda responsabilidad en parte...

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, vamos a ver, que quede aquí en actas, yo le voy a
18 preguntar a mi equipo técnico, ¿ustedes recomiendan o no recomiendan
19 aceptar este terreno de donación, para poder desarrollar un proyecto ahí?, ¿es
20 viable desarrollar un proyecto habitacional en ese terreno?

21 **Directora Ulibarri Pernús:** No viable, no, si lo recomiendan.

22 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Yo lo recomiendo como profesional técnico que ha
23 estado atrás del estudio de este terreno.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Lo recomendás?

25 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Sí, señora.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Para un proyecto de qué tipo?

27 **Sr. Aguilar Sobalbarro:** Vertical.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Vertical okay, dejémoslo claro. Entonces nos vamos a
29 ir con un proyecto vertical, para qué vamos a andar con ese diseño entonces, de
30 una vez.

31 **Directora Presidente:** Pero aquí tengo una consulta, doña Marisol y Walter,
32 ustedes que atendieron a las familias, ¿ellos están de acuerdo con un proyecto
33 de torres?

34 **Sr. Muñoz Caravaca:** Esa parte sí no le podría decir, yo no he hablado con las
35 familias directamente.

36 **Directora Presidente:** Okay, Marisol, ¿usted tiene idea?

37 **Sra. Castro González:** Nosotros los recibimos, ellos obviamente son familias de
38 lugares rurales que hay que hacerle toda la explicación de qué tipo de torres son
39 donde van a vivir, todavía no hemos profundizado en eso, se les dijo que el diseño

puede variar, puede haber algunas viviendas de un piso y otras en torre, pero es un tema de socialización con las familias.

Directora Presidente: Sí, plata, al final hay que pagarlo de alguna manera, pero este punto sí es importante, este sí me preocupa más, porque si el compañero técnico recomienda que sí se acepte para un proyecto en torres, ese tema sí hay que dejárselo claro a las familias.

Porque sí he recibido cualquier cantidad que dicen, "Ministra, yo no quiero vivir en unas torres", tenemos un caso en este momento. Entonces ahí sí cambia la cosa, a ellos hay que serles francos en que ya el BANHVI estudió el terreno, que sí sirve y que sí podemos aceptar la donación, pero para torres.

Sr. Aguilar Sobalbarro: Doña Grettel, yo siempre he sido muy claro con ellos y cada vez que he conversado, me ha tocado hacer representación en esos grupos, en que el terreno si se acepta, la valoración de lo que se ejecute dentro de él corresponde al Banco.

Directora Presidente: Vean, pero entonces por qué no hacemos una cosa, porque este punto sí me preocupa mucho, para serles muy honesta, ya lo hemos vivido. Tenemos gente en proyectos como La Esperanza en Naranjo, que después de que recibieron la casa ahora no quieren vivir en torre, entonces ahí sí yo les digo, si el terreno fuera viable para construir cualquier tipo de proyecto, yo les digo hoy, "votémoslo y vamos para adelante porque no hay nada que me haga pensar en que no es viable", pero si solamente es apto para torres, esto hay que hablarlo con ellos, entonces.

Directora Ulibarri Pernús: Y además puedes hacer condominios pequeños, que pueden ser de unos cuatro, para que ellos vivan en uno solo.

Directora Presidente: Entonces en ese caso yo preferiría tener esta conversación con la familia, hacer una conversación rápida con la familia y traerlo, por ejemplo, la otra semana para ponerle el panorama absolutamente claro y que desde las posibilidades y que después no salgan con esas sorpresitas, en serio.

Sr. Muñoz Caravaca: Y documentado.

Director Carazo Campos: Doña Grettel, importante también lo que dice doña Eloísa, que al final nada más el Departamento Técnico concluya, que ellos hicieron el análisis con el nuevo procedimiento de tipología de terreno y que calza en 22.

Directora Presidente: Tengo que decir que doña Eloísa tiene absolutamente razón en eso, compañeros, siempre cuando vengan a la Junta Directiva, el Departamento Técnico tiene que traer la recomendación clara, porque es justamente lo que necesita la Junta Directiva para poder aprobarlo. Don Marcos.

Director Carazo Campos: Sí, que al final la recomendación diga, una vez que el Departamento Técnico revisó el análisis respectivo con el instrumento que

tenemos para la elaboración de tipología de terreno y calza en una evaluación, aunque esto no es un requisito como tal, como ellos lo están diciendo, pero es un respaldo que nosotros necesitamos como Junta para aprobar este tema.

Quiero que quede claro, yo sé que no es un requisito, pero al final es un riesgo que tanto la Administración, como nosotros Junta Directiva tenemos que asumir si al final esto no llega a un supuesto, que esperemos que sí, pero sí que quede claro todo eso, muchas gracias.

Directora Presidente: Exactamente. Listo, saquémoslo de la agenda y pidamos esa reunión con la familia y ese fortalecimiento, chicos, por favor, de la recomendación técnica, robusta en la presentación y lo metemos para la próxima semana, don Walter, porque yo sí quisiera dejar esto listo antes de mi salida por un tema, de nuevo, humanitario con la familia.

Sr. Muñoz Caravaca: Ahí le pediríamos a Marisol, porque no tenemos el contacto con las familias.

Directora Presidente: De eso me encargo yo.

Directora Ulibarri Pernús: Lo más importante es que ajustemos el modelo que ponemos para que el área Técnica nos estudia terrenos que se han donado, yo realmente creo que lo tenemos tan sencillo como lo que tenemos para un desarrollador va a construir y le decimos que el terreno estamos de acuerdo o no, tiene posibilidad de realmente financiarse, todo se estudia ahí, tenemos que pasarle la misma lógica.

Sr. Serrano Chavarría: Sí, pero para eso doña Eloísa, necesitaríamos casi que una propuesta preliminar, como cuando nos traen la propuesta de que se va a desarrollar más o menos el costo, si tiene que hacer lagunas de retardo, en fin.

Directora Ulibarri Pernús: Yo sé, pero vea aquí, sin eso... bueno, es que aquí ustedes tomaron un diseño que ya había, pero realmente uno más o menos se puede hacer una idea, todo lo que tiene que ver con el terreno; lo que pasa es que no hay estudios de suelo profundo, no tenemos nada de eso y es un riesgo recibir un terreno sin que tenga esa...

Directora Presidente: Bueno, entonces tomemos el acuerdo si les parece, que en todo caso siempre es bueno hacerlo, de que la Administración trabaje en una propuesta de mejora del procedimiento.

Director Alvarado Herrera: Lo único, Ministra, perdón, pero lo vuelvo a señalar, si se lo pedimos a municipalidades igual hay que pedirselo al sector privado.

Directora Presidente: Ah, no, para todo tipo de donaciones.

Director Alvarado Herrera: Perdón, porque vuelvo a señalar lo que dijo hoy aquí el análisis técnico es que cumple con el procedimiento actual, incluso está la documentación que lo demuestra y ahí es entonces donde a veces no entiendo, porque esto es una entidad de carácter público, no es una entidad de carácter

1 privado; los procedimientos se dan precisamente para recibir el análisis de la
2 Administración, entonces para unos si y en algunos momentos, pero para otros
3 no. La norma señala, usted tiene que hacer este análisis de forma previa, cumplir
4 la tipificación de terrenos, sean públicos o sean privados, entonces ya hemos
5 visto el mismo análisis con el sector privado y eso que lo represento.

6 Por supuesto, ahí hay un esfuerzo empresarial detrás, que puede hacer las cosas
7 más rápidas.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo decís a quien te referís, al dueño del terreno
9 o a la empresa o a quién?

10 **Director Alvarado Herrera:** No, a quien presenta aquí igual por tramitación en
11 una entidad autorizada desarrollar el proceso constructivo, ¿cuál es el primer
12 paso? cumplir la metodología, que incluso la última fue realizada y
13 efectivamente cuando entra un análisis como entró hoy, se hace el mismo tema.
14 La tipificación de terreno y hoy la Unidad Técnica y el Gerente interino dice, "Ya
15 ese análisis está hecho y bajo el mismo análisis de cualquier proyecto que se
16 desarrolla, aquí cumple para poder tener un proyecto constructivo".

17 Entonces Ministra, si vamos a ir a pedirles las instituciones públicas que tienen
18 qué premadurar, habrá que ver cuáles son los temas... yo no he construido ni la
19 casa de un perro, pero para acercarse al valor de la solución, tiene que haber un
20 amplio proceso de maduración.

21 Entonces si vamos a eso, se lo pedimos también al sector privado y ahí vamos a
22 ver si efectivamente este Sistema camina tan rápido, gracias.

23 **Directora Presidente:** Don Guillermo, vamos a ver, a lo que voy es según entiendo,
24 no me consta, no estaba aquí antes, pero según entiendo, el Banco sí ha recibido
25 en muchas ocasiones terrenos que después no le funciona, solamente con ese
26 antecedente algo dice que el procedimiento para recepción de terrenos tiene
27 algo que mejorarse, porque tampoco nos sirve.

28 Eso es como cualquier banco, como con los bancos comerciales cuando
29 empiezan a llenarse de viviendas que después no le sirve, de nada nos sirve tener
30 un montón de terrenos ahí, si después podemos desarrollar el proyecto. Entonces
31 en general, por supuesto, que aplicaría para todo el mundo, es el procedimiento
32 para recepción de bienes donados y aplica para todo el mundo, obviamente,
33 pero creo que hay que trabajar ese manual de procedimientos.

34 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, Ministra, pero tengo que corregirla. Yo solo
35 conozco un proyecto que efectivamente no vio la luz, Santa Eulalia, Atenas, para
36 atender también a las familias en emergencias, de una emergencia de El Cacao
37 y efectivamente no se le dio luz verde, porque al final después de todo el análisis
38 se vio la necesidad de que el proyecto era demasiado caro, entonces tengo que
39 corregirla.

1 Todas las demás donaciones, por lo menos de las que yo sé, las dos últimas... por
2 cierto, una más comentada técnicamente, San Carlos, está en proceso de
3 construcción si mal no me lo recuerdo Walter y el otro San Sebastián,
4 Jacarandas, que ya igualmente está en proceso de construcción.

5 Nueva Angostura del ICE, igualmente el proceso de construcción, entonces eso sí
6 lo quiero dejar claro.

7 Lo segundo, yo sí le quiero decir una cosa, aquí han pasado proyectos del sector
8 privado que igualmente han pasado la tipificación de terrenos y las soluciones
9 de vivienda cuando vienen aquí han sido caras. Igual, por movimiento de tierras,
10 por muros de contención, etcétera... entonces sí quisiera señalar, uno se acerca
11 o lo que prefirió la Contraloría era acercarse a un proceso previo antes de
12 madurar, para ver si minimizábamos esos costos.

13 Pero no quiere decir que todos los proyectos de vivienda social son baratos,
14 porque incluso los terrenos baratos los adquiere el sector privado para
15 desarrollar a otros sectores que no son vivienda social y no por eso nos los hemos
16 financiado, más cuando tenemos familia en emergencias.

17 **Directora Presidente:** De acuerdo con don Guillermo, totalmente. Si se dieron
18 cuenta, cuando les propuse que lo sacáramos de la agenda no fue por el tema
19 de costos, como economista sé que hay un montón de costos atrás, que puede
20 hacer que cualquier otro de los terrenos mejores termine siendo igual de caro o
21 más caro que esté, eso no es un tema, porque además hay muy poca oferta de
22 terrenos en la región.

23 Cuando lo saqué fue por el tema de las torres y tengo que decirles que acabo de
24 recibir un mensaje diciéndome que ellos no aceptan torres, entonces si es un
25 tema que tenemos que conversar con la Municipalidad, porque si la
26 recomendación técnica es que sí lo recibamos para torres y las familias me
27 están diciendo "no aceptamos torres", estamos jodidos, en otras palabras.

28 **Director Carazo Campos:** Y es que sí o sí son torres, ahí sí o sí son torres, estoy de
29 acuerdo con el ingeniero, ahí son torres.

30 **Directora Presidente:** Entonces bueno, no hay mucho más que discutir, ya le
31 acabo de decir que no, entonces vamos para atrás, otra vez vamos a reunirnos
32 en todos con la Municipalidad y entonces que podemos solucionar, así que no
33 hay mucho más que hablar.

34 Veán, para hacerles muy honesta por si yo me voy, este tema de verdad de las
35 torres o no torres tiene que ser un parámetro siempre acordado con las familias,
36 hay que entender que la gente a la que nosotros atendemos, lamentablemente,
37 muchas veces y no sé si porcentajes muy altos de esas personas, no tienen la
38 capacidad, ni el deseo de vivir en una torre.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** En torres y en condominio, porque el condominio tiene
2 que pagar.

3 **Directora Presidente:** El tema de la cuota condominal es un tema y reitero, lo
4 estamos viviendo en este momento en un proyecto que es un proyectazo y ahí
5 hay familias que están diciendo, "Yo nunca quise venir a vivir una torre, yo no
6 puedo pagar una cuota condominal, sáquenme de aquí, devuelvo la casa y
7 cuando me pueda dar una casa a otra vez la acepto, pero yo no", y tenemos que
8 ser un poco más humanos, yo sé que está el tema de la variable social y todo
9 esto.

10 Pero, por ejemplo, gente que vive en un precario o asentamientos informales,
11 pasar a una persona que vivía a la orilla de un río y que hacía lo que quería
12 digamos, en el sentido positivo de la palabra, en temas de expandirse, hacer su
13 propio estilo de vida. a meterlo en un apartamento de 40 metros en una torre...
14 eso no es una cosa que la variable social vaya a cambiar.

15 Ya eso es un estilo de vida, totalmente estructurada la persona con ese estilo de
16 vida y el otro día discutimos mucho en Naranjo, es un tema que está Junta
17 Directiva debería también retomar; cuando se hagan torres para mí, tiene que
18 haber un sí o sí escrito y oficial por parte de la familia de que sí aceptan vivir en
19 torre y si de entrada dicen que no, vamos para atrás. Listo, compañeros,
20 muchísimas gracias, un día de estos los convoco a la reunión para ir donde ellos
21 otra vez.

22 **Sr. Serrano Chavarría:** Perfecto, gracias.

23 **Directora Presidente:** Gracias.

24 [Se retiran de la sesión los señores Serrano Chavarría y Aguilar Sobalbarro]

25 *****
26
27

28 **7° Solicitud de autorización para la devolución al FODESAF del superávit del año** 29 **2025**

30
31 **Directora Presidente:** Don Luis, este tema me tiene preocupadísima, así que
32 démosle, por favor, porque me comentó doña Yorleny León que tenemos todas
33 las instituciones del sector social esperando la plata.

34 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, de hecho, ahí van a ver que tenemos un atraso
35 importante, pero bueno, vamos a hacerlo bastante rápido, bastante ejecutivo
36 para que podamos avanzar.

37 Bueno, vamos a hablar justamente del reingreso de superávit FODESAF, que para
38 el período 2025 asciende a los ¢10.975.000.000 (Diez mil novecientos setenta y

cinco millones de colones) del ejercicio presupuestario 2025, los recursos de FOSUVI sin compromiso documentado.

Aquí importante es el tema de la evidencia, aquí es donde surge justamente todo lo que se ha expresado por parte de la Contraloría General de la República acerca de la documentación y evidencia de los recursos comprometidos y un poquito el contenido de la presentación, los antecedentes, el marco normativo, conciliación financiera, composición del superávit, top de entidades, esto posiblemente vaya a ser de interés de ustedes, porque aquí traemos un top de las entidades donde más recursos fueron los que se quedaron sin ejecución y es importante prestarles atención, análisis de rentas y acuerdos solicitados.

Un poco los antecedentes; en febrero de 2016, DESAF nos envía la carta 159 de 2026 donde solicita por primera vez el reintegro de superávit de 2025.

El 9 de marzo también nos solicita que respondamos unas diferencias, que para efectos contables simplemente es un manejo contable lo que se presentó en la diferencia y se contestó el oficio con respecto a estas diferencias, sin embargo, obviamente que hace otra vez el llamado a hacer el reintegro de los recursos de superávit que se van a devolver al fondo.

En abril del 2026, la Asesoría Legal emite el criterio AL-OF-0044-2026, donde se expresa que el BANHVI está jurídicamente obligado a reintegrar los recursos no ejecutados y también detalla justamente cómo se define los recursos no ejecutados.

El 11 de abril, se presentó a esta Junta Directiva por medio de SIGECE y por correo electrónico también a la Secretaría de la Junta Directiva el documento, el informe que justamente evidencia la verificación de la conciliación por ₡10.975.000.000 (Diez mil novecientos setenta y cinco millones de colones) sin compromisos documentados, el plazo legal para atender esta solicitud de DESAF venció el 31 de marzo de 2026.

El Banco se encuentra en situación de atraso normativo, entonces eso es importante para que podamos ponernos al día.

Okey, en cuanto a lo que es el marco normativo aplicable, el artículo 27 de la Ley 5662 obliga el reintegro del superávit del DESAF a más tardar el 31 de marzo del año siguiente, esta normativa afecta directamente al BANHVI.

Hay un criterio de la Procuraduría General de la República, el 089 de 2006, donde dice que los recursos con aplicación legal no pueden transformarse en superávit libre, deben integrarse, aunque la institución goce de autonomía, aplica BANHVI como administración de FOSUVI.

La Contraloría General de la República, mediante su criterio 13986-2023 DFOE-BIS-0860, establece que la ley especial no exonera del deber de reintegro, aplica tanto al superávit libre como al específico, fundamentos trasladados al BANHVI...

1 aquí hay que hacer una diferenciación, cuando hablamos de superávit
2 específico, no estamos hablando de presupuestos plurianuales, que es lo que
3 aplica al Banco y eso es muy importante, cuando hablamos de recursos
4 comprometidos, hablamos justamente de ese esquema plurianual y por ende,
5 solamente aplicaría para los recursos que no pudieron comprometerse en el
6 periodo presupuestario que se define, en este caso 2025.

7 El BANHVI AL-OF-044-2026, BANHVI se encuentra jurídicamente obligado a
8 reintegrar los recursos no ejecutados al FODESAF, ese es el criterio institucional
9 por parte del Banco.

10 Okey, un poquito de resumen de lo que se evidenció justamente con el tema de
11 FODESAF, los ingresos del ejercicio 2025 fueron ₡152.871.000.000 (Ciento cincuenta
12 y dos mil ochocientos setenta y un, millones de colones); ejecución del ejercicio
13 2025, ₡141.000.000.000 (Ciento cuarenta y un mil millones de colones);
14 ₡11.618.831.000 (Once mil seiscientos dieciocho millones ochocientos treinta y un
15 mil colones), este es el dato justamente que mencionaba contablemente, sin
16 embargo, para efectos de compromisos, de recursos con emisión o bonos
17 emitidos del Banco, tenemos un resultado un poco diferente, que son los dos
18 recursos que tenemos disponible en el cierre que son ₡137.584.000.000 (Ciento
19 treinta y siete mil quinientos ochenta y cuatro millones de colones) y un monto
20 de ejecución de ₡126.609.000.000 (Ciento veintiséis mil seiscientos nueve
21 millones de colones).

22 Monto para reintegrar a FODESAF, ₡10.975.000.000 (Diez mil novecientos setenta
23 y cinco millones de colones) que es la diferencia provocada por estos dos rubros,
24 que es ese monto de los recursos del ejercicio 2025, que no pudieron ser
25 comprometidos y que no cuentan con un documento formal o evidencia real de
26 que realmente han sido comprometidos.

27 Las vigencias anteriores, este es un análisis diferente, como se menciona, es un
28 análisis separado donde la documentación de compromiso es verificable y
29 forma parte de los ejercicios preliminares del Banco.

30 La conciliación certificada por la Dirección FOSUVI y revisada por la Subgerencia
31 Financiera, dan como resultado este ejercicio de superávit que hay que
32 reintegrar. Estamos hablando de los ₡10.975.000.000 (Diez mil novecientos
33 setenta y cinco millones de colones) que corresponden ₡10.712.000.000 (Diez mil
34 setecientos doce millones de colones), que vienen de forma ordinaria y
35 ₡262.000.000 (Doscientos sesenta y dos millones de colones) que vienen de
36 artículo 59... en composición tenemos aproximadamente 97.6% para ordinario y
37 un 2.4% para artículo 59.

38 Okey, esta es la diapositiva que posiblemente les vaya a resultar de interés, en
39 bono ordinario sí tenemos el mayor de los recursos, aquí hicimos un listado del

top 5 de las entidades con más recursos sin ejecutar, donde en bono ordinario Grupo Mutual se ve reflejado con ₡2.636.000.000 (Dos mil seiscientos treinta y seis millones de colones); Fundación Costa Rica – Canadá, ₡1.368.000.000 (Mil trescientos sesenta y ocho millones de colones); Mutual Cartago con ₡1.137.000.000 (Mil ciento treinta y siete millones de colones); Coopealanza por ₡942.000.000 (Novecientos cuarenta y dos millones de colones) y BCR por ₡860.000.000 (Ochocientos sesenta millones de colones).

En cuanto a lo que es el artículo 59, podemos ver que Fundación Costa Rica – Canadá, también se refleja dentro del superávit libre, donde se quedaron sin ejecutar ₡139.000.000 (Ciento treinta y nueve millones de colones) y Grupo Mutual con ₡108.000.000 (Ciento ocho millones de colones), los otros no son materiales, entonces no se mencionarán.

Como podrán ver, los recursos que han quedado en superávit son importantes y, por ende, tenemos que hacer de evolución correspondiente de ₡10.975.000.000 (Diez mil novecientos setenta y cinco millones de colones).

Okey, dentro del análisis de riesgos, el hallazgo de la Contraloría que mencionamos, que si nosotros no hacemos esta devolución, podríamos traer un hallazgo de gestión irregular, que es previsible que suceda; la responsabilidad administrativa, los funcionarios que sostuvieron la posición de no devolución quedan expuestos si no se corrige la postura institucional; la retención de transferencias, DESAF puede tomar la decisión de retener los recursos si no devolvemos los recursos correspondientes al superávit, según el artículo 27 de la misma ley y el daño reputacional, un hallazgo de auditoría con gestión irregular es información pública y el BANHVI tiene alta visibilidad política.

El efecto acumulativo, aquí sí tenemos que, de hecho, tomar medidas con respecto a ese superávit específico, tenemos que ver esos periodos anteriores cómo bajamos o liquidamos los proyectos que contienen ese superávit específico que ya se están tomando las medidas del caso también para que esto pueda suceder; el riesgo de no actuar es significativamente mayor al riesgo de proceder al reintegro, el reintegro es un acto de cumplimiento normativo.

Para el acuerdo de Junta Directiva, se solicita el acuerdo número uno, dar por conocida la conciliación financiera; tomar nota de la conciliación verificada por la Subgerencia Financiera que determina ₡10.975.097.476,78 (Diez mil novecientos setenta y cinco millones noventa y siete mil cuatrocientos setenta y seis colones con setenta y ocho céntimos), como monto de los recursos de FODESAF, del ejercicio del 2025 sin evidencia de compromiso documentado.

El acuerdo número dos, autorizar la respuesta formal a la DESAF; autorizar a la Gerencia General para emitir un oficio de respuesta a la carta 277-2026,

informando la posición institucional, montos a reintegrar y fechas estimadas de la evolución de los recursos.

Y el punto tres, autorizar la ejecución del reintegro; autorizar a la Gerencia General y Subgerencia Financiera para ejecutar todos los trámites necesarios para hacer efectivo el reintegro de ₡10.975.097.476,78 (Diez mil novecientos setenta y cinco millones noventa y siete mil cuatrocientos setenta y seis colones con setenta y ocho céntimos) al FODESAF, conforme a procedimientos de Caja Única del Estado y en coordinación de la DESAF y la Contraloría General de la República, que para ello vamos a necesitar obviamente un paso interno para poder ejecutar la parte que nos corresponde a lo interno y vamos a requerir de 1 mes aproximadamente para que la Contraloría nos dé una respuesta positiva para asignar esos recursos.

Posiblemente, dentro de este presupuesto extraordinario presentado a la Contraloría General de la República, vayan en varias líneas.

Uno, posiblemente el pedacito de recursos que todavía tenemos pendientes como presupuesto extraordinario, más esta devolución de recursos a FODESAF y eso sería todo, ahí les dejo un pequeño resumen de lo que es el acuerdo.

Directora Presidente: Muchísimas gracias.

Sr. López Pacheco: De los virtuales no hay observaciones.

Directora Presidente: ¿Nadie?

Sr. López Pacheco: Por ahorita no.

Directora Presidente: Don Guillermo, adelante, por favor.

Director Alvarado Herrera: Gracias, siempre de lo que recuerdo hemos tenido el criterio y recuerdo a don Rodolfo Mora, asesor anterior, que señalaba que había que diferenciar entre lo que eran aportes por ley, de los que son aportes de FODESAF que no tienen que ver con un tema sujeto a leyes y en ese análisis don Rodolfo o por lo menos, siempre manejamos la tesis de que los recursos que recibimos de FODESAF del 18,07%, son producto de una ley especial de Creación del Sistema y del BANHVI y eran trasladados por ley para un fondo especial... bueno, por supuesto nosotros creados por una ley especial y para un fondo especial, llámese el programa de subsidios y en ese programa, por supuesto, por ley el 18,07% se trasladaba para dar cumplimiento a ello.

Se señalaba entonces claramente, que al recibir los recursos por parte de FODESAF por mandato legal, los recursos ingresaban a FODESAF para ser cumplidos en base a las normas de la institución y recuerdo incluso un caso que tuvimos, que fue cuando FODESAF insistía que nuestros recursos tenían que ir destinados solo a las familias en pobreza, porque para eso eran los recursos de FODESAF...

1 Por supuesto, alegamos en una solicitud de criterio a la Procuraduría, que, si bien
2 efectivamente los recursos de FODESAF tenían esa misión, cuando los recursos
3 por ley ingresaban al Banco, eran para cumplir la normativa del Banco y que el
4 Banco tenía una normativa que iba desde el estrato 0 al estrato 6, por tal motivo
5 teníamos que atender a las familias que no eran solo condición de pobreza o
6 pobreza extrema.

7 La Procuraduría nos señaló a grandes rasgos, que efectivamente los ingresos del
8 18,07 son trasladados efectivamente al Banco, para poder ser utilizados bajo las
9 normas del Banco y si las normas del Banco incluían familias que estuvieran por
10 encima del nivel de pobreza; entonces al ser los únicos recursos destinados para
11 ello, el Banco tenía entonces que cumplir con su ley especial y con su misión.

12 De ahí que entonces quedaba claro que los recursos del 18,07, con la ley especial
13 de Creación del Sistema y del Banco, son trasladados para constituir el fondo de
14 FOSUVI y cuando entran ahí se desarrolla el proceso para las normas que rigen
15 esta institución.

16 Lo segundo que se discutió en alguna oportunidad y don Luis, hago toda esta
17 narrativa porque no estabas aquí, igualmente en algunos señalamientos que se
18 nos quisieron hacer por parte de las autoridades, era el tema de la aplicación de
19 la ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas y del tema del superávit y la
20 respuesta, por supuesto, desarrollada es que los fondos de FODESAF y en
21 particular esta institución, no tenían por qué cumplir la ley de Fortalecimiento de
22 las Finanzas Públicas.

23 Hecho este análisis, yo en lo personal quisiera entonces entrar a ese análisis de
24 legalidad, por lo que aquí siempre hasta donde yo estaba claro, pero bueno,
25 quisiera entonces preguntar los criterios de la Auditoría y también el criterio de
26 Legal, con respecto a lo manifestado, ¿no sé si me explique?

27 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, tal vez para aclararle nada más un par de puntitos y
28 siguiendo un poquito la normativa que usted seguía don Guillermo, lo menciona
29 muy bien usted, tenemos dos leyes especiales, una que es la de FOSUVI y una
30 que es la de FODESAF, sin embargo, hay que recordar algo.

31 Siempre que se hace una ley especial y se afecta otra ley especial, se afectan
32 ambas leyes, es decir, que no solamente está en la Ley 7052 de nuestra
33 [inintendible] sino también está en la Ley 5662, que es el origen de los recursos
34 de donde se financia el FOSUVI y partiendo de este hecho, nosotros podemos
35 decir que los recursos como dependen de un fondo específico que fue financiado
36 para un fin específico, no van a perder su origen y partiendo de eso, la ley del
37 FODESAF establece justamente una serie de normativas y dentro de esa
38 normativa está el artículo 27, donde se define que todos los recursos que se
39 encuentren en superávit, tienen que ser devueltos... superávit libre.

1 Por eso hice una definición completamente diferente a lo que es recursos
2 comprometidos, estamos hablando de superávit libre.

3 ¿Y cómo se define un superávit libre para efectos nuestros?, que no tengamos un
4 respaldo, una evidencia, un comprobante físico en el cual se pueda evidenciar
5 que realmente los recursos fueron comprometidos.

6 Hasta este año y por eso es por lo que la devolución se hace efectiva hasta el
7 año 2026, es que se presentó una situación atípica donde no pudimos colocar el
8 100% de los recursos con un bono directamente al beneficiario. Entonces yo creo
9 que partiendo de ese punto, es que es particular y posiblemente es la gran
10 diferencia que nosotros estamos identificando en este momento... nada más
11 para terminar un poquito siguiendo la cronología, usted también me menciona
12 el criterio de la Procuraduría, donde establece algunos criterios, sin embargo,
13 también en 2023 ese criterio que usted mencionaba, hay uno en 2014 y hay uno
14 en 2017, sin embargo, la Contraloría hace un pronunciamiento en el 2023 donde
15 establece que la ley especial no exonera del decreto del reintegro a todas
16 instituciones que reciben recursos del FODESAF.

17 Entonces ahí hay dos particularidades que son importantes de tomar en cuenta
18 en su análisis y posiblemente también hay sería el criterio que me gustaría
19 escucharlo, tanto Legal como de la Auditoría.

20 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Luis.

21 Efectivamente, el análisis que hacés lo comprendo y está en la carta de FODESAF
22 y comprendo, por supuesto, que dejamos lamentablemente de poder adjudicar
23 todos nuestros recursos, por la problemática que tuvimos en materia de recursos
24 ordinarios.

25 Comprendido eso, por supuesto, y comprendido también la gestión que hace sin
26 duda alguna FODESAF, como entidad que tiene que cumplir también con su
27 normativa; yo aparte del análisis que vi, vi que por supuesto una cosa es cuando
28 FODESAF le asigna a una entidad que no le tiene que asignar por ley un
29 porcentaje y si esa entidad no cumple con lo programado, por supuesto, terminó
30 el año devuélvame eso.

31 En este caso, y creo que como lo dice la carta en alguno de los temas, a
32 diferencia de eso, este es un proceso que tiene una diferencia... la ley cuando
33 crea el Sistema le dice, "Usted fundamenta el fondo de subsidio con este
34 mecanismo", lo cumpla o no lo cumpla en tiempo, es para alimentar un fondo,
35 entonces esa es la primera diferencia y tal vez no lo expliqué cuando empecé.

36 Lo segundo, es que efectivamente puede, porque yo no lo tuve a mano más que
37 el documento que teníamos de FODESAF, pero también esa diferencia yo no la he
38 visto en el análisis tan claro, por lo menos en los órganos de Procuraduría y la
39 Contraloría, porque incluso en el de la Procuraduría claramente dijo que eso eran

recursos que entraban en un fondo y al entrar el fondo pertenecían a él y se cumplía la normativa del Banco.

No decía, "Cumple la normativa interna de FODESAF, porque de ahí se origina", porque si no incluso hubiéramos arreglado un tema de las críticas de esta institución, cuando hay autoridades que quieren jugar políticamente y no saben ni siquiera de lo que están hablando y es porque nosotros damos bono crédito. Me recuerdo una Presidenta Ejecutiva que dijo en la Asamblea Legislativa, "Sí, aquí hay asesores que ganan ₡1.500.000 (Un millón quinientos mil colones) y pueden tener un bono", por supuesto, la gente piensa que es un bono completo y no es así, es el típico de lo que nosotros llamamos, se le va a dar un subsidio en base a ese ingreso... que es pequeño, por cierto, muy pequeño y por eso no gestionan bonos y se les da complementariamente un crédito. Así que, comprendo muy bien eso, don Luis, yo solo quiero entrar en el análisis estrictamente de legalidad y quisiera preguntarle la Auditoría y a Legal, gracias.

Sr. Ávalos Rodríguez: Nada más para cerrar el tema y yo creo que usted tocó algo muy importante, el principio de legalidad, de hecho, sí hay y aunque es un aspecto que deberíamos meditar, en la ley de FODESAF sí existen excepciones, pero están textualmente dentro de la ley. Por ejemplo, el INAMU es uno de los casos que donde dice que los recursos que son asignados y todo aquello que entre a INAMU, se vuelve capital de INAMU, es algo que no lo tenemos en la ley de nosotros, que sí es importante tomar la consideración para efectos de cambiar la norma. Entonces yo creo que es un aspecto que sí se podría valorar.

Sr. González Zumbado: Bueno, como señala usted don Guillermo, este es un tema meramente de legalidad, sin embargo, cuando yo hice la revisión, como señala don Luis, estamos hablando de una situación atípica, esto nunca se ha presentado dentro del Sistema, que llegáramos a un fin de año y parte de esos recursos no se pudieran colocar.

Por lo menos yo sí analicé los dos criterios, el de la Contraloría y el de la Procuraduría y el más tajante es de la Contraloría, donde sí señala que sí procede la devolución de los recursos y por lo menos, en eso se basa el criterio de la Asesoría Legal.

Entonces me parece que desde esa perspectiva es que se está planteando la devolución, considerando el hecho de que es una situación totalmente atípica, aunque es muy significativa, son ₡10.700.000.000 (Diez mil setecientos millones de colones), un cálculo de 1.155 bonos regulares, digamos que están ahí en ese paquete, es muchísimo dinero.

Sin embargo, por la condición actual, me parece que es lo que procede, por lo menos, en los términos de lo que plantea el criterio de la Contraloría sin entrar a un detalle tan grande como el que plantea usted.

1 Ya empezamos a hablar de si los recursos al entrar al fondo de subsidio ya no
2 son recursos de FODESAF y pertenecen a ese fondo y por ser un fondo no deberían
3 tener plazo anual o plazo presupuestario... eso sí ya sería un análisis que me
4 parece que lo que cabría es hacer la consulta en ese caso, de manera específica
5 para poder determinarlo. Pero de acuerdo con la documentación que hay a hoy
6 y con el criterio de la Contraloría, lo procedente sería hacer la devolución.

7 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, don Guillermo, y me acuerdo perfectamente lo que
8 usted dijo del anterior jefe de la Asesoría Legal, efectivamente el criterio que
9 siempre se había manejado, o sea, lejos de pensar en que es la primera vez que
10 pasa esto, el dinero que no se estaba pudiendo ejecutar, estaba el criterio de que
11 esa plata es nuestra y aquí nadie la toca, era lo que siempre se había pensado
12 justamente por la explicación que usted está dando, es de nuestra ley de
13 creación, no es una ley especial, sino que la ley de creación la que nos da esos
14 fondos.

15 Sin embargo, el problema ahora es que la Contraloría fue tajante y dijo, "El
16 artículo 27 de la Ley 5662, dice el superávit", no dice que vienen por ley o no hace
17 ninguna aclaración.

18 Yo coincido con Mauricio, hubiese sido ideal mandarle a FODESAF replantear o a
19 reconsiderar el criterio, explicando esos argumentos, pero es que cuando unimos
20 los dos, la Procuraduría y la Contraloría y unimos las advertencias, por no decir
21 amenazas que hacen, si no se hace el reintegro, yo pienso que en este momento
22 ya es como nadar contra corriente, intentar sacarle a la fuerza un criterio cuando
23 ellos hicieron ese análisis.

24 Ya le digo, nosotros podríamos respaldar en este momento toda una historia de
25 la interpretación que se le ha dado, entran al FOSUVI, son del FOSUVI, no tienen
26 que estar sujetos a ejecutarse, no ejecutarse, pero ellos analizaron solo el artículo
27 27 y el artículo 27 es super general y super tajante. Entonces por eso fue por lo
28 que se metió el criterio de la Asesoría Legal en esa línea.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don Guillermo, yo voy a ser sincero, hicimos todo lo posible
30 para retener esa planta acá, yo era la tesis que también de que yo había leído
31 ese criterio de don Rodolfo Mora en su momento, de que esa planta tiene que
32 quedarse en el Banco, máxime que ahorita estamos haciendo tanta ejecución y
33 tanta cosa, yo estoy seguro de que nosotros podríamos utilizar esos recursos que
34 están retenidos acá.

35 Sin embargo, ya cuando se hizo el estudio y Ericka me alertó en su momento que
36 por más que se intentó, ya con esta nueva evidencia, con esos nuevos
37 documentos de la Procuraduría, de la Contraloría era inviable desde el punto de
38 vista legal mantenerlo. Entonces desgraciadamente hicimos todo el esfuerzo
39 para poderlo [inintendible]

Director Alvarado Herrera: Gracias, don Walter. Bueno, por supuesto mi intención era no entrar en ese análisis, porque con los criterios de legalidad previos comprendo que ahora hay una clara, como lo dice la Auditoría y Legal, una clara disposición de la Contraloría de ir a ese proceso y yo no estaría en desacuerdo entonces de, por supuesto, aprobarlo.

Yo lo que sí veo por las intervenciones de la Auditoría y Legal, es que corresponde entonces Marcela, preguntar a la Procuraduría en base al análisis de la ley especial del Banco, en el sentido de que... bueno, yo no soy abogado, pero me leí mucho el criterio de la Procuraduría con respecto a la familia sin pobreza y entonces, si fuéramos por igualdad de normas, nos hubieran dicho, "Cumpla la ley de FODESAF", no nos lo dijeron.

Yo me sorprendí más bien porque incluso adelanté, estoy con mucho temor de que la Procuraduría diga que efectivamente son recursos de FODESAF y vamos a quedarnos sin programa de ingresos medios, es decir, de bono crédito, no los de crédito de FONAVI.

Pero por eso pienso, Ministra, que yo estaría de acuerdo en aprobar lo que hoy nos presentan, por lo señalado por la Auditoría y por Legal, pero sí creo que en el mismo acuerdo deberíamos de pedirle a la Procuraduría analice lo que dice la Contraloría, por algo que yo sí tengo claro por lo menos de mi paso por la Asamblea Legislativa, don Luis. Primero se creó FODESAF; después fue la creación del Sistema y del Banco.

Sr. Ávalos Rodríguez: Correcto.

Director Alvarado Herrera: Y esa ley especial le decía aún con la normativa FODESAF, "No, usted traslada el 18,07 para constituir un fondo", y ese fondo tiene una misión. Entonces yo creo que es mejor que el abogado del Estado entre en el análisis que decía Auditoría y Legal, ahora véalo desde el punto de vista de una ley especial que tiene que crear un fondo, con recursos provenientes de FODESAF, el 18,07 y si es para eso, es para eso y fue lo que nos dijo la Procuraduría en algún momento con el tema de los recursos... usted debe de acordarse porque andaba por ahí, de que los recursos eran solo para cubrirse, gracias. En resumen, Ministra, voy a acoger la recomendación de la Administración, lo voy a hacer en firme, pero si quisiera proponer que pudiéramos hacer esa consulta a la Procuraduría, gracias.

Directora Presidente: Gracias, ¿quién sigue? don Marcos.

Director Carazo Campos: Sí, yo lo tomo en firme y doña Grettel, aprovecho porque necesito retirarme, entonces me retiro las 6:23, compañeros. Buenas noches, aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Don Miguel no está.

1 **Directora Presidente:** Aprobado en firme.

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

3 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva
4 toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta y, siendo las 18 horas con 23
5 minutos, se retira de la sesión el Director Carazo Campos]

6 *****

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Solo hay tres?

8 **Sr. López Pacheco:** No cinco, ustedes tres y está don Marcos y doña Lina, ya don
9 Marcos ahora sí se retira, ya quedan cuatro.

10 **Director Alvarado Herrera:** Pero perdón, ¿estaba incluido el tema de consultarle
11 a la Procuraduría?

12 **Sr. López Pacheco:** Sí, claro.

13 **Director Alvarado Herrera:** Gracias.

14 **Directora Presidente:** Pero se devuelve y se hace la consulta a la Procuraduría
15 por aparte.

16 **Sr. López Pacheco:** Claro, es aparte.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Y si la Procuraduría nos da la razón, ¿podemos pedirte
18 que lo devuelva?

19 **Sr. López Pacheco:** Claro.

20 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Pero no creo.

21 **Director Alvarado Herrera:** Pero además digamos que no habría necesidad,
22 porque la aplicación sería cuando la Procuraduría lo señale.

23 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Correcto.

24 **Director Alvarado Herrera:** Lo de la retroactividad no, porque igual nos hubiera
25 pasado cuando esta institución por orden del Ministro Pujol, dijo que los recursos
26 de impuestos solidarios se iban a aplicar a bono comunitario y la Contraloría le
27 dijo, "No, no señor, eso es para construir casas", y no hubo tampoco
28 retroactividad.

29 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, es que el problema con la Procuraduría es que uno no
30 puede hacer una consulta concreta, las preguntas a la Procuraduría son siempre
31 en términos generales.

32 **Director Alvarado Herrera:** No, sería en términos generales, verdad, en el caso.

33 **Sra. Alvarado Castro:** Pero sí se podría utilizar, ya políticamente hablando, utilizar
34 el criterio y exponérselo a FODESAF, no porque la Procuraduría nos lo aplique de
35 manera retroactiva, sino porque nosotros podemos hacerle ver que contamos
36 con ese criterio.

37 **Directora Ulibarri Pernús:** Utilizarlo.

38 **Sra. Alvarado Castro:** Sí, para utilizarlo.

Director Alvarado Herrera: Pero incluso lo puedes hacer en forma general, en el sentido que la ley especial del BANHVI, sin mencionar el 18,07, bajo el hecho de que FODESAF tiene dentro de su normativa la devolución del superávit, no hay que hablar del caso de ahora porque incluso ya le estamos aprobando.

Sra. Alvarado Castro: Sí, y además lo rechazan si ellos ven que es una pregunta concreta, rechazan porque es improcedente la consulta.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sería bueno si se puede incluir en alguno de los proyectos de ley que estamos tratando de llevar a la Asamblea Legislativa, sería interesante también, para dejarlo completamente reforzado.

Director Alvarado Herrera: Habrá que mocionar.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, eso está bien.

Directora Presidente: Pero vamos a ver, ¿cómo estamos de quórum?

Sr. López Pacheco: Cuatro.

Directora Presidente: ¿Y está Miguel todavía?

Sr. López Pacheco: No, doña Lina, podríamos seguir, solo que nada de lo que se apruebe...

Sr. Muñoz Caravaca: No queda en firme.

Director Alvarado Herrera: No, pero además no son cosas urgentes lo que queda.

Sr. López Pacheco: Que lo valore la Administración, si prefieren que se vean en la próxima sesión en firme, o si prefieren esperarse dos semanas.

Directora Presidente: Pero si nos queda mucho, yo diría que avanzemos.

Director Alvarado Herrera: Sí, yo también, Ministra, quería aprovechar al final de la sesión si podemos quedarnos un toquecito para hablar de un par de temas.

Directora Presidente: Entonces son las 6:27, ¿qué les parece si continuamos y terminamos unos minutitos antes de las 7 de la noche? Para que podamos avanzar por menos para después hablar.

Directora Ulibarri Pernús: Y avanzamos dos temas.

Directora Presidente: Entonces avancemos.

Sr. López Pacheco: Okey, modificación a las condiciones de la garantía del crédito del Banco Popular.

8° Solicitud para modificar las condiciones de la garantía definitiva del crédito del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, correspondiente a operaciones procedentes de Coopeservidores R.L.

[Se incorpora a la sesión la señora Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI]

Sra. Hernández Brenes: Bueno, el análisis que hicimos de una solicitud del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con respecto al cambio o el ajuste en la garantía definitiva de la línea de crédito revolutiva que mantiene con el Banco, que se origina en las operaciones que recibió el Banco Popular procedentes de Coopeservidores.

Sobre esta garantía en el mes de mayo del año 2025, la Junta Directiva había aprobado el establecimiento de la garantía definitiva de este préstamo y en esa oportunidad se estableció que la garantía definitiva serían operaciones de crédito hipotecario de primer grado, sin bono de vivienda, cedidas a favor del Banco a través de sustituciones en el registro de la propiedad, por un monto equivalente al 100% del saldo del financiamiento.

También se establecieron una serie de condiciones específicas para esas garantías, que acá no las centro a detallar en la categoría de riesgo, el comportamiento de pago histórico para que sean de la mejor calidad y que como complemento, nos iban a entregar un pagaré institucional por al menos el 10% adicional del saldo de esa línea de crédito. ¿qué ha sucedido? que, en los últimos meses, el Banco Popular ha recibido cancelaciones anticipadas sobre esas operaciones de crédito, deudores que originalmente eran de Coopeservidores, pasaron a ser deudores del Banco Popular y algunos de ellos han decidido moverse hacia otras entidades financieras, por lo tanto, la cartera que nos cedieron en garantía ha ido disminuyendo en saldo, lo que ha limitado alcanzar la cobertura que se tenía prevista del 100%.

Ante esta situación, nosotros gestionamos con el Banco Popular para valorar otras alternativas; ellos tienen cartera hipotecaria, pero no quieren ceder cartera hipotecaria propia del Banco Popular y la expectativa de ellos era poder respaldar este crédito con la cartera que venía de Coopeservidores y por las situaciones que comentamos, no ha alcanzado, no ha sido suficiente esa cartera para poder cubrir en el porcentaje debido, el saldo de las operaciones vigentes. Entonces valoramos alternativas y a partir de esta gestión, el Banco Popular está ofreciendo y solicitando que se les autorice la inclusión en la garantía de títulos valores, que pueden ser títulos valores emitidos por el propio BANHVI, dado que el Banco Popular invierte en el BANHVI o también títulos valores de otros bancos del Estado.

Evidentemente, es una garantía de muy buena calidad, o sea, un título BANHVI es una garantía 100% ejecutable, es como un crédito *back to back* y por supuesto, si son títulos de bancos del Estado también es una garantía de muy alta calidad. Entonces, como análisis de la propuesta, en primer término, desde el punto de vista de legalidad, el artículo 30 del reglamento de los programas de crédito y

avales establece la posibilidad de incorporar este tipo de garantía como respaldo de los créditos que otorga el Banco.

Por otro lado, tenemos que con esta incorporación de títulos valores como complemento de la garantía que tenemos, se estaría fortaleciendo la estabilidad y la suficiencia de esa garantía, de manera que, si continúan disminuyendo los saltos de la cartera en garantía, por las cancelaciones que se han estado dando o porque algunos deudores se atrasen y tengan que pasar al cobro judicial, en este caso salen de la garantía, esto estaría compensado por esta otra alternativa.

Esta modalidad beneficia al Banco Popular, porque le brinda mayor flexibilidad y eficiencia en la administración de su sistema de garantías y también favorece al Banco, porque nos asegura un respaldo de alta calidad por el crédito que tenemos con ellos, una adecuada cobertura y también simplifica los procesos de seguimiento... es mucho más simple, aunque va a ser una proporción pequeña, tener el seguimiento de un título valor que vence generalmente cada año y que hay que sustituirlo, a la cartera que sí es mucho más dinámica el comportamiento y que obviamente requiere un seguimiento mucho más delicado.

En función de estos aspectos analizados, nuestra recomendación es que se apruebe con la condición de la garantía definitiva de esta línea de crédito con el Banco Popular y que se incluya lo que se resalta en negrita en ese apartado de garantía definitiva, que es lo mismo que teníamos, estaríamos teniendo en garantía definitiva operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bono familiar de vivienda cedidas en garantía a favor del BANHVI, mediante la respectiva inscripción del registro de la propiedad y agregaríamos, "y/o títulos valores emitidos por el BANHVI u otros bancos del estado, endosados o pignorados a favor del BANHVI, todo ello por un monto equivalente al 100% del saldo del financiamiento"; el resto de las condiciones de la garantía se mantienen sin ningún tipo de ajuste. Esa sería la presentación, cualquier consulta con mucho gusto.

Directora Presidente: Gracias.

Sr. López Pacheco: No hay observaciones de doña Lina.

Directora Presidente: Entonces sometemos a aprobación, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración, lo hago en firme.

Sr. López Pacheco: No hay firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Alvarado Herrera: No, no hay firmeza, perdonen.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.

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

4 *****

5 **Directora Presidente:** Gracias.

6 **Sr. López Pacheco:** Son varios temas de doña Tricia.

7 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, este tema sería la continuación del que se estuvo
8 valorando el jueves anterior.

9 *****

10
11 **9° Propuesta del Modelo de Evaluación y Calificación de Entidades Autorizadas**
12 **del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda – CONTINUACIÓN**

13
14 **Sra. Hernández Brenes:** Acá básicamente la exposición ya había concluido,
15 estábamos en la parte de inquietudes y consultas, tal vez yo aquí quisiera
16 retomar con algunos ejemplos en función justamente de esas inquietudes que
17 se estaban manifestando al final de la presentación anterior.

18 Se señalaba, algunas inquietudes con respecto al tema de cómo sería el caso
19 de algunas entidades que pudieran no tener capacidad para tramitar proyectos
20 o que no pudieran tener capacidad para generar algún tipo de operación, tal vez
21 con recursos del FOSUVI o más bien solo con recursos del FONAVI, en fin.

22 Entonces quise traer unos ejemplos para que viéramos cómo sería, cómo les
23 daría a ellos la calificación en caso de que estuvieran ese tipo de situaciones,
24 vamos a ver unos ejemplos así rápidamente y después podemos volver a ver.

25 Entonces, por ejemplo, acá tenemos en primer lugar, acá donde tenemos la
26 primera columna donde dice valoración y el puntaje máximo, este es el modelo
27 como lo vimos la vez anterior, donde se estarían evaluando tres grandes rubros.
28 Lo primero es que si la entidad participa de los dos fondos o solo de uno, eso valía
29 diez puntos; luego venía la valoración de gestión de recursos FOSUVI, donde
30 analizábamos seis aspectos que tenía que ver con la modalidad de los subsidios
31 tramitados, que le daría como máximo ocho puntos; la atención de poblaciones
32 vulnerables, que daría seis puntos; la ejecución del presupuesto asignado con
33 un porcentaje o una puntuación de diez puntos; el índice de eficiencia del FOSUVI
34 con diez puntos; la gestión de proyectos de viviendas con seis puntos y la emisión
35 y atención de recomendaciones con cinco puntos, para un total de 45 en lo que
36 corresponde a la valoración de la gestión de recursos FOSUVI.

37 En lo que corresponde a la valoración de la gestión de las entidades y en lo que
38 corresponde a recursos FONAVI, se valoraban cinco aspectos, el monto del
39 financiamiento que solicita con respecto a lo que el BANHVI le ofrece, con una

puntuación de cinco puntos; la morosidad en la atención de sus operaciones, con un puntaje de cinco puntos; la capacidad de pago, el puntaje o la calificación que obtiene la entidad en términos de la capacidad de pago, que tiene una ponderación importante de quince puntos; el índice de eficiencia de FONAVI, con quince puntos y la admisión y atención de recomendaciones con cinco puntos.

En función de las condiciones que tiene cada entidad, se le califica solo lo del FOSUVI, solo lo de FONAVI o se le califican los dos elementos, por ejemplo, una entidad que únicamente gestiona fondos del FOSUVI, que únicamente trabaja con recursos del FOSUVI por las razones que sea, tiene fuentes de fondeo más baratas, por ejemplo, los bancos del Estado, el Banco Nacional, el Banco de Costa Rica, que no van nunca a solicitarle créditos al Banco porque tiene un fondeo mucho más barato o bien una Asociación Solidaria que tiene recursos suficientes de sus asociados para poder gestionar o para poder dirigirlos a la parte del crédito, puede que solo trabaje con recursos del FOSUVI.

Entonces en ese caso, en el primer aspecto, de los 10 puntos que valora si trabaja con los dos fondos o con uno, ahí pierde la mitad; gana solamente cinco de los 10.

En la valoración de gestión de recursos FOSUVI, si es una entidad que tramita todas las modalidades de subsidios, atiende las poblaciones vulnerables, ejecuta su presupuesto adecuadamente, obtiene el puntaje del índice de eficiencia porque no hay reprocesos significativos en la parte de expedientes, si es oportuno en la tramitología, desde que se emiten los bonos hasta que se desembolsan y hasta que se formalizan.

Además, si gestiona proyectos de vivienda lo hace adecuadamente y no se le emiten recomendaciones, puesto que todo lo hace acorde con la normativa vigente... en ese caso, se estaría ganando los 45 puntos.

Cuando pasamos a ver la gestión de recursos FONAVI no se le evalúa esos apartados, porque no está gestionando fondos FONAVI y entonces a la hora de la puntuación, se puntúa solo lo correspondiente al FOSUVI, ahí se gana un 100%; en la parte de FONAVI no se le evalúa y en la puntuación total que se le evalúa con base solo en 55 puntos, que son los 10 del punto uno y los 45 del punto dos, de esos 55 puntos obtiene 50, con una calificación de 90 y un nivel de desempeño excelente. Entonces en este caso, las entidades, aunque no tramiten recursos de FONAVI, tienen la posibilidad completa, si hacen lo que hacen bien, de obtener una calificación excelente.

Vamos a ver otro ejemplo en el que, igual no tramita recursos del FONAVI, pero además tampoco hace proyectos de vivienda, por ejemplo, porque no tiene la capacidad, es una entidad pequeña, no tiene la capacidad de hacer proyectos

1 de vivienda... aquí lo vemos donde no se le califica el punto cinco de gestión de
2 recursos FOSUVI y en la parte de modalidades y atención de poblaciones
3 vulnerables, también es una entidad, por ejemplo, que como no hace proyectos,
4 en esta primera parte en el punto de modalidad perdería dos puntos y también
5 perdería dos puntos si no hace bonos colectivos, entonces supusimos que es una
6 entidad de esa naturaleza, solo hace bonos ordinarios y de artículo 59 individual,
7 ahí se gana cuatro puntos.

8 En la atención de poblaciones vulnerables, supusimos que no atiende, por
9 ejemplo, insulares ni indígenas, lo demás sí lo hace y eso sí, ejecuta
10 adecuadamente su presupuesto y en el índice de eficiencia obtiene los 10 puntos
11 y tampoco se le emiten recomendaciones cuando se van a hacer visitas de
12 supervisión.

13 Una entidad de esa naturaleza tiene la posibilidad de obtener una calificación
14 de un 78%, con lo que también tendría un desempeño aceptado... el modelo se
15 va ajustando en función del tipo de entidad.

16 Una entidad que gestiona solo fondos FONAVI como tenemos varias, no se le
17 califica la parte de FOSUVI, pero hace todo lo del FONAVI bien, tiene la posibilidad
18 de obtener una calificación también de excelente tal como en el primer caso que
19 vino y, por supuesto, una entidad que gestiona los dos fondos, por ejemplo, del
20 tipo que vimos antes, una cooperativa pequeña que no hace proyectos ni bonos
21 colectivos, no hace insulares, ni territorio indígena, pero lo que hacen FOSUVI lo
22 hace bien y lo que hacen FONAVI lo hace bien, también tiene la posibilidad de
23 obtener una calificación excelente. Entonces dependiendo del tipo de entidad, el
24 modelo se va modificando, se van eliminando los ítems para los cuales a esa
25 entidad no se le califica y se va determinando la calificación en función de esos
26 aspectos, únicamente de aquellos que le corresponden de acuerdo con su
27 naturaleza y con sus condiciones.

28 La ventaja de este esquema es que una vez que uno tiene el resultado, puede
29 devolverse a ver el por qué esa entidad tiene un 88, entonces si las razones por
30 las cuales tiene un 88 son que no tiene capacidad para hacer proyectos, que no
31 tiene capacidad para hacer bono colectivo y todos estamos claros en eso, no
32 hay nada más que decirle a la entidad.

33 Pero si es una entidad que no hace bonos colectivos, no hace proyectos y sí tiene
34 la capacidad, entonces ahí va la recomendación dirigida a la entidad para que,
35 por favor, trate trabajar en esos puntos o en esos aspectos que no ha estado
36 trabajando.

37 Acá son los mismos ejemplos, solo que ya con casos reales, tres ejemplos aquí
38 con casos reales, por ejemplo, tenemos un caso de una cooperativa muy
39 pequeña, Coopesparta, que gestiona solo fondos FOSUVI y a las cuales, como les

1 mencioné en la sesión anterior, a todas las actividades le hicimos la valoración
2 con datos del año 2024.

3 En este caso vemos que Coopesparta obtiene una calificación de 76.47 en su
4 gestión de FOSUVI, no tiene créditos con el FONAVI, pero tiene una calificación
5 aceptable con solo trabajar recursos del FOSUVI.

6 Por su parte tenemos una entidad como Scotiabank que solamente gestiona
7 fondos del FONAVI, no se le califica lo correspondiente al FOSUVI, lo que hace el
8 FONAVI lo hace relativamente bien y también obtiene una calificación aceptable
9 y, por otro lado, tenemos el ejemplo de una entidad que gestiona los ambos
10 fondos, por ejemplo, Grupo Mutual, que entonces se le califica lo correspondiente
11 a FOSUVI, lo correspondiente al FONAVI y obtiene una calificación de excelente.
12 Entonces esos son ejemplos reales con las calificaciones efectivamente
13 aplicadas en el periodo 2024 y que demuestran que el modelo se va ajustando
14 a las condiciones de las diferentes entidades.

15 Entonces, acá para retomar tal vez las consideraciones finales que hicimos en la
16 sesión anterior, teniendo en mente estos ejemplos que acabamos de ver, el
17 modelo de evaluación constituye una herramienta técnica objetiva y
18 estandarizada, la idea es que sea algo estándar que se pueda ir adoptando y en
19 lo que las entidades puedan ir avanzando.

20 Si bien en un año podría no haberse calificado ciertos factores, porque no
21 estaban capacidad de desarrollarlos, en el año siguiente podría que sí ya le
22 apliquen, entonces es una herramienta estandarizada para valorar la gestión de
23 las entidades del Sistema.

24 Por otro lado, permite fortalecer la transparencia en el sentido que es algo igual
25 para todos, así como la rendición de cuentas y la comparabilidad entre
26 entidades considerando su naturaleza y el alcance de su operación y
27 ajustándonos de acuerdo con esos alcances.

28 Por otro lado, estaría facilitando a la Administración y a la Junta Directiva una
29 base objetiva para la toma de decisiones, el seguimiento institucional y la
30 asignación de recursos y estaría promoviendo la mejora continua en la gestión
31 de los recursos del FOSUVI y del FONAVI, alineado al desempeño de las entidades
32 con los objetivos del Sistema, por lo tanto, contribuye al fortalecimiento integral
33 del Sistema y al cumplimiento de su finalidad social que es el beneficio de la
34 población objetivo y bueno, la recomendación y ya conocimos en la sesión
35 anterior era la de aprobar el modelo de evaluación.

36 **Directora Presidente:** Gracias, Tricia.

37 Yo te hago una primera pregunta, porque vamos a ver, como les comentaba el
38 otro día que estuvimos aquí con un caso de una entidad autorizada que se había
39 “jalado una torta”, es un poco frustrante estar así y no tener posibilidad de hacer

1 absolutamente nada cuando una entidad autorizada hace algo que debería de
2 tomarse una acción.

3 Pero en aquel momento trajimos inclusive al abogado externo y nos dijo que
4 nunca había ningún tipo de amonestación, sanción o lo que fuera, porque no
5 había sustento legal alguno para hacerlo... después, además, otro abogado me
6 comentaba que en el caso de las mutuales por ley tampoco se puede hacer.
7 Entonces, de acuerdo con el modelo y todo, pero esto legalmente es viable lo que
8 les voy a decir... yo tengo esto en un proyecto de ley, justamente por eso, porque
9 desde mi entendimiento esto se puede hacer solamente desde una ley, yo no
10 tengo un proyecto de ley para presentarle a... bueno, de hecho, ya doña Laura lo
11 tiene, pero esa es mi preocupación.

12 **Sra. Hernández Brenes:** Vamos a ver, el Banco sí puede evaluar y calificar,
13 definitivamente esto es para evaluar y calificar... lo que se complica es la parte
14 de sanciones, esto puede utilizarse...

15 **Directora Presidente:** ¿Sanciones?

16 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, la parte sancionatoria es la que siempre ha estado en
17 entre dichos, pero ¿qué sí se puede hacer?, si se puede dar recomendaciones,
18 hacer señalamientos sobre debilidades, hacer recomendaciones y darle
19 seguimiento, por supuesto, como lo hacemos cuando la Dirección de Supervisión
20 de Entidades o la Auditoría Interna hace un estudio y le señala falencias, por
21 supuesto, que se puede hacer esos señalamientos a las entidades.

22 Algunas situaciones más rigurosas, tienen que ver con la asignación de recursos,
23 se les puede indicar que en función de los resultados de mantenerse la situación
24 el siguiente año no tendrán recursos, por ejemplo, ya sea de FOSUVI, de FONAVI,
25 en fin.

26 Lo que se complica y sí ya es un escalón más allá que tiene que ver con lo que
27 usted menciona del proyecto de ley, es el tema del marco sancionatorio, que sí
28 en este Banco ya se ha valorado en años previos y se ha determinado que la
29 posibilidad de sancionar es la que se dificulta.

30 Pero para evaluar, para ver tendencias de cómo va una entidad mejorando o
31 debilitando su gestión a lo largo del tiempo para hacer recomendaciones, dar
32 seguimiento, por supuesto, que es factible emitir este tipo de modelos y realizar
33 su aplicación.

34 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias. Adelante.

35 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta, estoy entendiendo que una entidad que
36 si no toma FONAVI no hay problema, pero si está con FOSUVI tiene que hacer
37 bono ordinario o el bono extraordinario, ¿es obligación de la entidad? No, okey...
38 pero veo aquí que hay una entidad, por ejemplo, que maneja solamente bono

ordinario y lo hace bien, y me refiero a Coopesparta en el análisis, ¿por qué saca un 70?

Sra. Hernández Brenes: A ver, acá básicamente Coopesparta le da aceptable y básicamente en la modalidad de subsidios tramitados, aquí de ocho puntos saca cuatro... ahí se están evaluando cuatro modalidades, se está evaluando: Ordinario, que sí lo ganó; artículo 59 individual, que sí lo ganó; no ganó proyectos ni colectivos, por eso de ocho sacó cuatro.

Directora Ulibarri Pernús: Y ahí es donde yo siento que es injusto, porque la ley no me dice, "Usted para ser entidad autorizada tiene que hacer esto y esto".

Sra. Hernández Brenes: Claro.

Directora Ulibarri Pernús: Si no que me dice, "A usted le voy a dar recursos para que tramite bono ordinario, o bono artículo 59, o proyectos", pero como no es obligatorio, ¿por qué yo le voy a quitar puntaje porque no hace proyectos?, le estás quitando puntos, ¿cuál es el otro que no ve?

Sra. Hernández Brenes: Es colectivo. Vamos a ver, ahí lo que se pretende porque a la entidad en realidad le está yendo bien, está sacando una calificación aceptable, no está cayendo en nada deficiente, pero no es lo excelente porque se pretende la excelencia cuando las entidades se motivan.

Por ejemplo, lo que mencionaba en la sesión anterior Ericka, que decía, por ejemplo, el tema es que ahora no se puede hacer un bono colectivo porque nadie quiere entrar en SICOP, entonces la idea es motivar que haya alguna herramienta, no para castigar, pero sí para motivar en el sentido de, logramos un mejor desempeño si nos metemos y nos arrollamos las manos en esos otros.

Directora Ulibarri Pernús: Entiendo Tricia, pero si usted es una buena entidad, cumple con eso y maneja bonos, perfecto, usted tiene esta nota... si usted ya maneja tal y más, más bien le subo sobre 10, por qué yo no voy a sacar un 100 si yo hago todo bien, nada más que solo veo casos individuales y bono ordinario.

Sra. Hernández Brenes: Bueno, eso sí se puede hacer...

Directora Ulibarri Pernús: Es eso lo que yo estoy pensando, a mí me gusta mucho el modelo, me parece que es muy bueno, pero yo digo, "Si yo hago lo que dice la ley, etcétera... yo tengo una buena calificación.

Ahora, si yo hago más cosas, me califican mejor y tengo más opciones, por ejemplo, de que me asignen más recursos", por decir algo. Pero es que un 70 no es una buena nota desde el punto de vista real, entonces es diferente que yo me saque un 95, un 80, un 90, a que yo me saque un 70, cuando yo soy una entidad que hago bien, que recibo. Digo yo, porque Coopesparta tengo buen criterio hasta donde yo sé, y me parece que un 70 está por debajo... mi recomendación sería que analicen si poner sobre 10.

1 **Sra. Hernández Brenes:** Que no se castigue por no hacer proyectos, ni bonos
2 colectivos, ni insulares, ni ninguno de esos que son bien difíciles... okey, eso se
3 puede eliminar de las casas.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero que se incentiven a hacerlo por una mejor
5 calificación y si lo hacen ya tienen más recursos.

6 **Sra. Hernández Brenes:** Eso se puede eliminar sin ningún problema, si es una
7 decisión de la Junta de que esto no les reste, no hay ningún problema, es decisión
8 de ustedes. Se elimina eso y se recalibraron las ponderaciones, yo nada más
9 haría los ajustes correspondientes y lo volvería a traer para que ustedes lo
10 valoren.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo le preguntaría a la Administración si le sonaba algo
12 así por ahí, para que lo pensarán.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Me parece bien la propuesta de doña Eloísa, de no castigar,
14 sino más bien dejarlo como puntos extra si ya la entidad se anima a llevar esos
15 proyectos, me parece que es un cambio de visión.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Están en eso, les interesa que les asignemos más
17 recurso.

18 **Sr. Muñoz Caravaca:** Hay entidades pequeñas que están muy interesadas en
19 empezar a entrar a proyectos, entonces eso podría ser un buen incentivo, subirle
20 la calificación... no castigarla, porque hay entidades que son muy buenas
21 haciendo individuales, pero no debería de que no se le castigue. Como vos decís,
22 no es que salen mal, salen nada más aceptables.

23 **Sra. Hernández Brenes:** No salen excelentes, sí.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Y nunca van a poder ser excelentes, en cambio, si su gestión
25 está centrada en individuales y lo hacen muy bien, podría tener una calificación
26 excelente; que pueden ser sobresalientes ya cuando logren tramitar proyectos,
27 ahí podemos hacer un incentivo de alguna manera.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo demás me parece muy bien la lógica del análisis.

29 **Sra. Hernández Brenes:** No hay problema, yo puedo hacer ese ajuste y ver que
30 cómo dan las calificaciones.

31 **Directora Presidente:** Adelante, don Guillermo.

32 **Director Alvarado Herrera:** Yo había externado opinión, estábamos en forma
33 virtual y lo primero le escuché de doña Ericka decir que las entidades estaban
34 obligadas a cumplir con todos los programas de financiamiento... voy a repetir
35 doña Eloísa con gran gusto.

36 **Directora Ulibarri Pernús:** Muy amable.

37 **Director Alvarado Herrera:** La primera observación que hice es que oí a doña
38 Ericka decir que las entidades financieras autorizadas, estaban obligadas a

1 cumplir con todos los programas de financiamiento y señalé que no era así, que
2 incluso revisando la Ley no encontré nada que dijera eso.

3 Por supuesto, no es una valoración que deba de desarrollarse en este Banco, lo
4 que señala la ley es que como esto es un sistema de financiamiento de vivienda,
5 les dio a tres estructuras el poder cumplir con que el Estado pudiera ayudar a las
6 familias que necesitaban una vivienda.

7 Lo primero que creó fue el Banco, como un banco de segundo piso e iba a
8 manejar los recursos públicos tanto de FONAVI como de FOSUVI, en la búsqueda
9 bajo una amplia cartera de programas de financiamiento, las familias pudieran
10 venir aquí... no, perdón, al Sistema.

11 Lo segundo, les dije a las entidades autorizadas financieras, que efectivamente
12 para poder tramitar estos programas de financiamiento tenían que pasar por un
13 proceso de inscripción en el Banco y cada una de las entidades define a qué
14 programas de financiamiento desarrolla acciones. Incluso hay entidades que no
15 ocupan de FONAVI, como ya sabemos los bancos públicos y no por eso las
16 tenemos que sancionar, hay también entidades financieras que no desarrollan
17 proyectos y por eso no tenemos que sancionarles, solo desarrollarán bono
18 individual voy a los dos parámetros.

19 Sabidos entonces de eso, yo tengo las preocupaciones que dije en ese momento;
20 yo no creo que tengamos que ver esto como un tema de castigo, yo por lo menos
21 de lo que estoy aquí, siempre he visto a las entidades autorizadas haciendo
22 todos sus esfuerzos por adjudicar los recursos.

23 Los únicos recursos que sé que no se lograron adjudicar; uno, los recursos de
24 Tomás, creo que fue de Emergencias Tomás por ₡21.000.000.000 (Veintiún mil
25 millones de colones), porque simple y sencillamente se puso al MIVAH como
26 Secretaría Ejecutiva para desarrollar eso, sin saber que aquí quienes mueven el
27 Sistema es la preinversión de los constructores desarrolladores.

28 Y el segundo es lo que acabamos de ver, que expuso don Luis por la problemática
29 que se nos está presentando con respecto al bono ordinario.

30 Okey, sí hemos tenido problemas, no en la aprobación de los proyectos, porque
31 vienen aquí con una razonabilidad técnica, una razonabilidad económica, con
32 un presupuesto, con un cronograma, etcétera... sino que en el proceso
33 constructivo como me han enseñado aquí los ingenieros, el proceso constructivo
34 es una cosa y otra cosa es la aprobación del proyecto; porque la aprobación del
35 proyecto está en base a los procesos que tienen que desarrollar, pero eso a
36 veces no pueden tener todo contemplado cuando empiezan a construir.

37 Voy al mismo ejemplo que puse anteriormente que lo puso la gente de la DT,
38 encuentran una roca, una piedra, que hay que dinamitarlo, aun cuando el
39 estudio de suelos lo presentaron, le daban infiltración, etcétera... no podían

1 contemplarlo y cuando se presentan esos problemas, como los proyectos que
2 hemos tenido parados por mucho tiempo y tiene que haber procesos del debido
3 proceso para ver entonces responsabilidades, son temas que tienen me imagino
4 que ventilarse bajo los procesos, Marcela, de contratos de ellos con el constructor
5 y de nosotros con ellos y bajo esa legislación tendremos que ir a ver esos
6 procesos.

7 Porque como decía la Ministra y no es algo de ahora, sino de muchos años, no
8 tenemos un régimen sancionatorio para las empresas autorizadas, porque al
9 final participan de esto tratando de estar en un sistema que les permita
10 contribuir, para que esos programas de financiamiento lleguen a los
11 costarricenses y en ese espíritu yo lo veo, lo quisiera dejar claro ahora que
12 analizamos eso.

13 Bueno, todo eso no deja que nosotros no tengamos que medir el rendimiento de
14 las entidades autorizadas, porque ahí efectivamente nada tiene que ver con
15 temas de sanciones, sino de evaluación de su rendimiento, de su eficacia y ahí
16 más bien dije que si me lo preguntaran a mí, que sí conozco esto y de los
17 procesos de eficiencia y eficacia, buscaría mecanismos que pudieran hacerlo.
18 Como el tema de los reprocesos, eso ya lo hemos hablado, cuántos reprocesos
19 hace usted, porque lo que nosotros sí tenemos que buscar y ese fue el último
20 comentario, es la especialización.

21 Si una entidad dice, "No puedo hacer proyecto, ni quiero proyecto FONAVI, pero sí
22 quiero entrar al Sistema, desarrollar el bono individual 59"... bueno, está bien, yo
23 le asigno estos recursos, hágalo efectiva y eficientemente. Si me dice, "Yo quiero
24 efectivamente desarrollar proyectos", tome los recursos, pero hágalo también
25 eficientemente, entonces analizando un poco esto.

26 **Sr. López Pacheco:** Perdón, doña Lina se retiró.

27 **Directora Presidente:** Exacto, son las 7:02, se retiró doña Lina, ¿quedamos sin
28 quórum, ¿verdad?

29 **Director Alvarado Herrera:** Voy a terminar nada más mi idea. Yo lo que quisiera,
30 no sé si ya se hizo, pero como esto es un proceso participativo de las entidades,
31 para escoger qué programas de financiamiento desarrolla, me parece que es
32 importante conocer de ellos también la metodología que yo hoy a diseñar al
33 Banco para poder medirlo y entonces mi pregunta en este análisis era si
34 habíamos podido consultarles a las entidades esto y si no se ha hecho.

35 **Sra. Hernández Brenes:** No, todavía no.

36 **Director Alvarado Herrera:** Yo sí creo importante que pudiéramos tener una
37 reunión con ellos.

38 **Directora Presidente:** ¿Con las entidades, Guillermo?

39 **Director Alvarado Herrera:** Sí.

1 **Directora Presidente:** Total y absolutamente obligatorio.

2 **Director Alvarado Herrera:** Y decirles, "Vean, esta es la forma en que creemos
3 hay que evaluarlo", nosotros necesitamos también ver aspectos de
4 cumplimiento, ver aspectos de eficiencia, ver tipos de eficacia, ocupamos
5 también ver en el lado financiero de a quién más le damos pelotas si las cosas
6 las hace bien. Porque por mucho tiempo la tesis ha sido, "Yo le doy presupuesto
7 en base al histórico".

8 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No, eso ya no puede ser.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Eso sí lo cambiamos ya, don Guillermo.

10 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Yo ahora les voy a traer un modelo.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Se lo van a dar en base a?

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Al rendimiento.

13 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, yo no lo sabía, pero qué dicha que están en
14 eso, pero recuérdense que tradicionalmente la asignación de los recursos de
15 FOSUVI, porque FONAVI es otro cuento, la necesidad de los recursos de largo plazo
16 se hacía en base al histórico.

17 Entonces como ya nos quedamos en quórum, yo nada más quisiera proponer
18 para avanzar en este tema y dejando mi participación clara en la sesión, de los
19 comentarios que por lo menos sí hice cuando había quórum, entonces don David
20 no me tiene que descolar del acta esas palabras, que pudieran ustedes tener
21 una reunión con las entidades mandándoles esto, y diciéndoles objetivos: Uno,
22 cumplimiento; dos, eficiencia y eficacia; y tres, acciones que incluso ustedes nos
23 propongan porque nosotros les retardamos su cumplimiento o porque nosotros
24 retardamos su eficiencia. Porque a veces lo hacemos, gracias.

25 **Directora Presidente:** Para agregar a lo que dice don Guillermo que coincido
26 plenamente, la Administración hacer un taller con las entidades autorizadas.

27 Les cuento que tuve una reunión con las entidades autorizadas la semana
28 pasada y..., ya ahí habían recibido la propuesta de proyecto de ley donde habla
29 del sistema de sanciones, entonces todas las entidades autorizadas saben que
30 hay un proyecto de ley para evaluación y sanciones, manifestaciones, ellos lo
31 tienen todo.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Nosotros no tenemos eso.

33 **Directora Presidente:** A la Junta Directiva se lo mandamos, voy a decirle a
34 Yordan, pero yo le pedí a Yordan que lo mandara a la Junta Directiva, al BANHVI
35 si se lo mandaron, pero bueno, a lo que voy es que ya ellos saben que vamos por
36 ese camino.

37 Lo único es que tenemos que pensar, chicos, tenemos que pensar si
38 presentamos esto, con tener un punto de vista más operativo, pero que no tiene

1 como meta una sanción porque no podemos sancionar; separado del proyecto
2 de ley, que sí sería para sancionar.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es sugerión.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero eso es correcto.

5 **Sr. López Pacheco:** Listo, compañeros, muchísimas gracias.

6 *****

7
8 Siendo las diecinueve horas con dos minutos, se levanta la sesión.

9 *****

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**
26 **JUNTA DIRECTIVA**

27
28 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 25-2026**
29 **DEL 13 DE ABRIL DE 2026**
30

31 **ACUERDO N°1:**

32 **Considerando:**

33 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0283-2026, del 13 de abril de
34 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta
35 Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0073-2026 de la Dirección FOSUVI, que
36 contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las
37 solicitudes de Asepanduit, Banco de Costa Rica, Fundación para la Vivienda Rural
38 Costa Rica – Canadá, Coopeuna, R.L., Coocique, R.L., Coopecaja, R.L., Coopeande
39 No.1, R.L., Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Coopealianza, R.L., Instituto

Nacional de Vivienda y Urbanismo, Coopeande No.7, R.L., Coopenae, R.L., Coopesparta, R.L., Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar ciento veintidós operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo de los artículos 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

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

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los mismos términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-IN-0073-2026, dejando por ahora pendiente de aprobación el caso de la señora Katty Mayorga Jara, con el propósito de que, en una próxima sesión, la Administración presente a esta Junta Directiva una aclaración con respecto a la fuente de ingresos del núcleo familiar.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: ASEPANDUIT									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Arias Araya Álvaro Enrique de los Angeles	9-0031-0130	646403	Río Cuarto	CLC	5.090.100,00	14.700.000,00	144.589,31	481.964,37	20.127.475,06
Entidad Autorizada: COOPEUNA, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Agüero Córdoba Cynthia Mercedes	1-1088-0744	596963	Upala	CLC	12.000.000,00	11.760.000,00	173.445,16	578.150,54	24.164.705,38
Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canada									

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Céspedes Jiménez Alix María	2-0204-0102	634753	Naranjo	CLC	7.000.000,00	13.950.000,00	182.165,58	607.218,61	21.375.053,03
Entidad Autorizada: COOCIQUE, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Robles Chaves Jeannethe Pamela	7-0220-0324	184948	Pococí	CLC	6.615.014,00	15.249.604,01	63.636,37	636.363,75	22.437.345,39
Romero Ordoñez Ángela Karina	5-0385-0619	553918	Upala	CLC	5.500.000,00	13.950.000,00	58.726,34	587.263,41	19.978.537,07
Entidad Autorizada: COOPECAJA, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Morales Ramírez Solange	7-0117-0002	185145	Pococí	CLC	8.132.800,00	12.774.600,19	179.992,56	599.975,21	21.327.382,84
Ortega Oviedo Iyeli Mariana	6-0457-0920	267288	Puntarenas	CLC	9.516.000,00	12.788.252,31	303.671,26	607.342,52	22.607.923,57
Entidad Autorizada: COOPEANDE NO.1, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Hidalgo Chinchilla Jefferson Alberto	1-1713-0380	646441	San Carlos	CLC	7.000.000,00	13.950.000,00	71.693,85	716.938,52	21.595.244,67
Chacón Calderón María Patricia	3-0206-0073	43070	Cartago	CLP	No aplica	13.950.000,00	244.776,25	489.552,50	14.194.776,25
Bravo Díaz Karolina	155805-809717	191513	Puntarenas	CLC	10.000.000,00	11.756.345,36	210.840,03	702.800,10	22.248.305,43
Entidad Autorizada: COOPEALIANZA, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Quirós Arias Mónica Yajaira	1-1363-0505	688011	Pérez Zeledón	CLC	5.288.000,00	11.760.000,00	50.593,62	505.936,17	17.503.342,55
Núñez Godínez Shirley Tatiana	3-0463-0360	266895	Parrita	CLC	6.000.000,00	12.348.000,00	53.311,61	533.116,10	18.827.804,49
Rivas Duarte Ignacio Braulio	155844-156728	634732	Upala	CLP	No aplica	14.700.000,00	47.682,19	476.821,90	15.129.139,71
Siles Novoa Arelys María	6-0409-0791	262361	Puntarenas	CLC	7.700.000,00	12.348.000,00	169.299,71	564.332,35	20.443.032,65
López Ortiz Alina	155814-690723	641767	Pérez Zeledón	CLC	5.500.000,00	14.000.000,00	164.408,40	548.028,00	19.883.619,60
Fernández Calvo Jorge Luis	1-1389-0942	703979	Pérez Zeledón	CLC	5.840.000,00	13.440.000,00	55.637,46	556.374,63	19.780.737,17
Entidad Autorizada: BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Alfaro Mata Yarenis	5-0393-0987	238733	Puntarenas	CLC	9.215.000,00	12.049.624,31	214.893,33	656.093,46	21.705.824,44
Araya Gamboa José Elfrén	3-0200-0940	251531	Puntarenas	CLC	6.000.000,00	14.445.887,71	185.625,29	618.750,98	20.879.013,40

Bolaños Quesada Kimberly María	6-0364-0074	222365	Puntarenas	CLC	6.169.600,00	14.000.000,00	62.903,68	629.036,78	20.735.733,10
Corrales Molina William Alonso	3-0395-0224	170884	Pococí	CLC	6.600.000,00	12.919.959,55	188.574,84	628.582,80	19.959.967,51
Godoy Campos Liliana	6-0343-0299	251528	Puntarenas	CLC	6.000.000,00	13.996.385,63	64.236,03	642.360,33	20.574.509,93
Guido Solórzano Andrés Rafael	7-0151-0197	172188	Abangares	CVE	7.091.819,09	10.908.180,91	249.659,37	565.904,73	18.316.245,36

Entidad Autorizada: COOPENAE, R.L.

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Arias Muñoz Isabel	1-1315-0679	176213	Pococí	CLC	8.486.400,00	12.800.271,29	167.544,58	558.481,93	21.677.608,64
Badilla Calero Katherine Dayanna	1-1778-0434	267831	Coto Brus	CLC	5.175.000,00	11.760.000,00	48.232,07	482.320,69	17.369.088,62
Chinchilla Astúa Eli de Jesús	6-0229-0436	P-228952-000	Coto Brus	CLC	7.632.300,00	11.760.000,00	155.181,86	517.272,86	19.754.391,00
Godínez Godínez Manuel de Jesús Trinidad	6-0095-1430	158372	Guácimo	CLC	5.732.400,00	12.800.271,29	153.534,89	511.782,98	18.890.919,38
Flores Gamboa Alondra María	2-0748-0821	176714	Pococí	CLC	6.283.200,00	12.800.271,29	155.407,70	518.025,67	19.446.089,26
López Hernández Leonardo Fabio	7-0150-0722	133837	Guácimo	CLC	9.690.000,00	12.738.416,27	289.532,63	579.065,26	22.717.948,90
Núñez Céspedes María Azucena	9-0024-0978	184145	Pococí	CLC	9.000.000,00	14.654.689,42	289.616,60	579.233,19	23.944.306,02
Ureña Morales Pamela	6-0443-0687	258401	Coto Brus	CLC	10.050.000,00	11.760.000,00	280.833,94	561.667,88	22.090.833,94

Entidad Autorizada: COOPESPARTA, R.L.

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Díaz Torres Rubí Fernanda	5-0408-0506	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	12.039.583,11	107.685,88	358.952,92	12.290.850,15
Figueroa Morales Eliseth	1-1735-0959	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	12.039.583,11	83.915,08	279.716,92	12.235.384,95
Figueroa Morales Idalie	1-1875-0880	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	12.039.583,11	83.915,08	279.716,92	12.235.384,95
Figueroa Morales María Cristobalina	6-0407-0940	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	12.039.583,11	35.895,29	358.952,93	12.362.640,75
Gamboa Segura Nazario	1-0397-1401	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	15.320.774,23	118.248,49	394.161,64	15.596.687,38
Guido Espinoza Greylin del Carmen	6-0350-0822	P-161913-000	Montes de Oro	CLC	12.000.000,00	12.348.000,00	246.355,49	492.710,97	24.594.355,49
Arias Ríos Juan Agustín	155823-872130	2-638819-000	San Ramón	CLC	8.000.000,00	16.170.000,00	54.567,66	545.676,64	24.661.108,98
Soto Salas María Alejandra	5-0402-0549	G-264874-000	Cañas	CLC	8.400.000,00	12.348.000,00	46.907,99	469.079,85	21.170.171,87
Montero Jiménez María Jesús	1-0727-0673	A-560371-000	San Carlos	CLC	6.500.000,00	12.348.000,00	228.098,93	456.197,85	19.076.098,93
Duarte Ponce Nicole Dayana	2-0853-0923	590244	San Carlos	CLC	6.000.000,00	12.348.000,00	135.842,36	452.807,85	18.664.965,50
Ortiz Obando Rosibel	6-0452-0071	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	14.480.357,34	41.046,24	410.462,37	14.849.773,47
Ortiz Torres Marta	9-0069-0298	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	12.039.583,11	27.971,69	279.716,92	12.291.328,34
Torres Torres Carolina	6-0431-0419	En posesión indígena	Buenos Aires	CLP	No Aplica	14.480.357,34	45.566,24	455.662,37	14.890.453,47

Vargas Retana Marta Iliana	1-0915- 0623	745567	Dota	CLC	7.000.000,00	12.348.000,00	137.876,36	459.587,85	19.669.711,50
Entidad Autorizada: COOPEANDE NO.7, R.L.									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó- sito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de forma- lización (c)	Monto del Bono (c)
Badilla Roldán Juan Eduardo	1-0590- 0232	209663	Puntarenas	CLC	9.000.000,00	11.760.000,00	62.706,18	627.061,75	21.324.355,58
Balmaceda Obando Kimberly Valeria	2-0798- 0551	546016	Upala	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	57.697,43	576.974,25	18.279.276,83
Blandón Zavala Zeneyda	155826- 803504	637710	Los Chiles	CLC	5.000.000,00	11.760.000,00	57.207,78	572.077,75	17.274.869,98
Carballo Pennycott Grace Sidley	7-0122- 0612	100086	Pococí	CLC	6.810.000,00	12.810.000,00	188.425,43	628.084,75	20.059.659,33
Chavarría Saborío Yeudy	7-0150- 0502	180486	Guácimo	CLC	8.996.400,00	12.729.434,78	66.621,94	666.219,40	22.325.432,24
Gamboa Araya Meilyn Gabriela	7-0192- 0210	168141	Guácimo	CLC	7.604.100,00	12.750.246,03	192.352,00	641.173,32	20.803.067,35
Jiménez Araya Mariluz	7-0195- 0930	185285	Pococí	CLC	7.890.000,00	12.810.000,00	63.791,63	637.916,25	21.274.124,63
Ramírez Ramírez Karla Jacqueline	7-0205- 0092	180487	Guácimo	CLC	7.354.200,00	12.750.246,03	192.475,36	641.584,53	20.553.555,20
Entidad Autorizada: MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó- sito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de forma- lización (c)	Monto del Bono (c)
Arroyo Arroyo Ivania	2-0701- 0045	642829	Guatuso	CLC	7.000.000,00	14.280.000,20	61.698,01	616.980,06	21.835.282,25
Castrillo Macotelo Didier	6-0340- 0815	80348	Matina	CLC	7.700.000,00	12.810.000,00	297.284,63	594.569,25	20.807.284,63
Díaz Quirós Dixon	7-0236- 0298	197221	Guácimo	CLC	9.500.000,00	15.250.000,00	205.846,84	686.156,13	25.230.309,29
Godines Walcot Eric Eduardo	7-0237- 0527	114363	Siquirres	CLC	4.000.000,00	12.810.000,00	300.039,00	600.077,99	17.110.039,00
González González Josefa Dolores	8-0131- 0801	80109	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	180.023,40	600.078,00	21.230.054,60
Gutiérrez Rodríguez Loana	6-0452- 0777	199268	Matina	CLC	6.000.000,00	12.810.000,00	56.335,30	563.353,00	19.317.017,70
López Hernández Carlene Darsin	7-0283- 0620	114365	Siquirres	CLC	4.000.000,00	12.810.000,00	52.662,80	526.627,99	17.283.965,19
López Martínez Dina	155808- 685726	80102	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	300.039,00	600.078,00	21.110.039,00
Martínez López Greilyn	7-0297- 0411	632579	Upala	CLC	6.570.000,00	12.348.000,00	281.368,24	562.736,48	19.199.368,24
Mata Porras Katrinska Valeria	6-0461- 0648	114364	Siquirres	CLC	4.000.000,00	12.810.000,00	52.662,80	526.627,99	17.283.965,19
Matamoras Corrales Marcela Isabel	7-0143- 0181	229071	Golfito	CLC	5.500.000,00	11.905.000,00	264.491,39	528.982,77	17.669.491,39
Mejías Sandí Kiara Brigitte	1-1555- 0265	196613	Guácimo	CLC	6.000.000,00	12.810.000,00	56.335,30	563.352,99	19.317.017,69
Mendoza Meneses Estefany	2-0754- 0097	A-632577-000	Upala	CLC	6.570.000,00	14.700.000,00	61.915,98	619.159,77	21.827.243,79
Núñez Saborío Martha Eugenia	2-0487- 0595	587560	Guatuso	CLC	7.000.000,00	12.800.000,00	174.442,68	581.475,60	20.207.032,92
Obando Flores Mayra Etlin	155824- 998220	114362	Siquirres	CLC	4.000.000,00	15.250.000,00	58.516,24	585.162,37	19.776.646,13
Orozco Murcia Natalia María	1-1361- 0243	661810	Aserri	CLC	9.000.000,00	11.760.000,00	162.987,38	543.291,25	21.140.303,88

Pérez Aguilar Sandra María	2-0608-0305	632578	Upala	CLC	6.570.000,00	12.348.000,00	56.273,65	562.736,47	19.424.462,82
Pérez González Ismael	155814-134106	195348	Pococí	CLC	6.768.000,00	13.000.000,00	58.201,34	582.013,40	20.291.812,06
Reyes Mejía Keilor José	5-0442-0840	536180	Upala	CLC	9.000.000,00	11.760.000,00	259.900,76	519.801,52	21.019.900,76
Rojas Jiménez Orlando Miguel	2-0357-0302	139743	Sarapiquí	CLC	6.080.000,00	14.335.000,00	300.703,00	601.405,99	20.715.703,00
Ruiz Rivas Erick Francisco	155850-833623	145938	Pococí	CLC	11.900.000,00	18.300.000,00	80.085,16	800.851,60	30.920.766,44
Sancho Mora Mario Alberto	2-0380-0098	195299	Pococí	CLC	7.056.000,00	13.000.000,00	176.190,54	587.301,80	20.467.111,26
Segura Parra Allison Allan	3-0528-0225	238654	Paraíso	CVE	16.200.000,00	8.800.000,00	295.289,38	590.578,75	25.295.289,38
Tinoco Castro Marbeliz	2-0797-0047	587057	San Carlos	CLC	8.000.000,00	12.800.000,00	59.983,81	599.838,10	21.339.854,29
Trejos Montero Hilary Vannesa	7-0276-0169	198001	Guácimo	CLC	6.000.000,00	12.810.000,00	56.335,30	563.353,00	19.317.017,70
Valeria González Rosibel	2-0653-0616	80101	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.078,00	21.350.070,20
Vargas Araya Kimberlyn Tatiana	3-0440-0101	269991	Turrialba	CLC	8.000.000,00	14.700.000,00	322.709,08	645.418,15	23.022.709,08
Vargas Sequeira Magdiela	7-0185-0095	196595	Pococí	CLC	6.300.000,00	15.250.000,00	62.739,61	627.396,13	22.114.656,52
Vindas Umaña Zaida Margarita	7-0235-0014	80175	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.077,99	21.350.070,19
Zúñiga Carrillo Yailin Alexandra	6-0420-0994	265635	Corredores	CLC	6.000.000,00	14.280.000,00	59.861,76	598.617,56	20.818.755,80

Entidad Autorizada: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Vargas Esquivel Aryery Eugenia	6-0315-0129	6-230019	Esparza	CLC	15.000.000,00	11.759.034,41	212.693,14	708.977,12	27.255.318,39
Castro Cruz Diandra Melissa	1-1300-0446	H-183032-000	Sarapiquí	CVE	No aplica	25.000.000,00	306.072,73	612.145,46	25.306.072,73
Hernández Castro Gladys María	8-0115-0316	1-269959-000	San José	CVE	No aplica	17.270.000,00	243.946,86	487.893,71	17.513.946,85
Camacho Martínez Víctor Hugo de Jesús	3-0297-0955	182151	Cartago	CVE	6.169.931,78	16.830.068,22	287.217,02	574.434,04	23.287.217,02
Loría Murillo Elsie Melina	1-0950-0466	L-141842-000	Pococí	CVE	10.230.465,63	14.769.534,37	179.614,02	598.713,39	25.419.099,37
Mayorga Valverde Keyllin Liliana	8-0141-0762	3-253441-000	Alvarado	CVE	11.970.000,00	13.030.000,00	62.484,52	624.845,21	25.562.360,69
Paniagua Sánchez Silvia del Carmen	5-0329-0668	237771	Tilarán	CLC	6.294.000,00	11.758.079,62	168.117,08	560.390,28	18.444.352,82
Solano Cascante Gredys Susana	6-0314-0870	1-708281-000	Pérez Zeledón	CVE	No Aplica	20.200.000,00	160.011,26	533.370,88	20.573.359,62
Valverde Arrieta Sylvia	6-0411-0847	162081	Cartago	CLC	12.000.000,00	12.810.000,00	343.788,38	687.576,75	25.153.788,38

Entidad Autorizada: GRUPO MUTUAL ALAJUELA LA VIVIENDA

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (c)	Costo de vivienda (c)	Aporte familiar (c)	Gastos de formalización (c)	Monto del Bono (c)
Aguirre Gómez Allan Gerardo	6-0305-0575	255391	Nandayure	CLC	3.848.000,00	11.760.000,00	55.238,53	552.385,29	16.105.146,76
Araya Venegas Eligio	1-0339-0827	160084	Pococí	CVE	7.365.000,00	12.635.000,00	162.858,75	542.862,50	20.380.003,75

Arguedas Barquero Ana Isabel	2-0497-0306	344284	San Carlos	CLC	6.000.000,00	12.021.720,83	297.858,44	595.716,88	18.319.579,27
Arias Jiménez Marilyn Milagro	7-0262-0772	257505	Turrialba	CLC	7.200.000,00	11.340.028,75	192.419,36	641.397,87	18.989.007,26
Cabrera Miranda María Magdalena	2-0258-0930	198849	Guácimo	CLC	9.500.000,00	13.950.000,00	182.718,99	609.063,30	23.876.344,31
Campos Campos Jeaneth del Carmen	8-0144-0203	278051	Sarapiquí	CLC	5.627.142,00	11.760.000,00	186.777,34	622.591,13	17.822.955,79
Chávez Zaida Caribel	155817-518810	239155	Nandayure	CLC	5.313.000,00	11.340.000,00	170.024,17	566.747,24	17.049.723,07
Fallas Céspedes Mary Cruz	1-1322-0819	660525	Pérez Zeledón	CLC	7.000.000,00	11.760.000,00	60.780,03	607.800,27	19.307.020,24
García Saballos Hillary Gabriela	4-0243-0768	512329	Los Chiles	CLC	3.600.000,00	11.760.000,00	52.059,25	520.592,52	15.828.533,27
González Abarca Maurilio	7-0027-0582	168256	Guácimo	CLC	9.000.000,00	13.950.000,00	285.039,15	570.078,30	23.235.039,15
Guadamuz Vega Gabriel de los Ángeles	4-0220-0329	522977	San Carlos	CLC	4.770.000,00	12.254.993,68	185.617,96	618.726,54	17.458.102,26
Guevara Hernández Ana Lorena	1-0989-0937	731931	Puriscal	CVE	12.858.300,00	18.544.000,00	369.827,14	739.654,28	31.772.127,14
Mora Segura Jorge Eduardo	1-1068-0135	275406	Sarapiquí	CLC	5.500.000,00	9.300.947,06	279.432,58	558.865,16	15.080.379,64
Morales Acuña Greys María	6-0397-0119	745023	Pérez Zeledón	CLC	6.750.000,00	11.760.000,00	60.320,97	603.209,65	19.052.888,69
Morales Artavia Christian Aldair	1-1724-0893	276508	Sarapiquí	CLC	8.280.000,00	11.760.000,00	174.225,00	580.750,00	20.446.525,00
Morales González Mixdalia del Carmen	6-0275-0779	233218	Corredores	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	168.321,83	561.072,77	18.152.750,94
Ortega Salguero Maureen Patricia	3-0385-0394	179346	Turrialba	CVE	No Aplica	22.000.000,00	200.297,01	667.656,70	22.467.359,69
Pérez Fallas Rigoberto de Jesús	6-0405-0243	218820	Osa	CLC	5.000.000,00	11.186.122,58	59.686,49	596.864,89	16.723.300,98
Pérez Gómez Jhonny	7-0202-0747	276499	Sarapiquí	CLC	5.600.000,00	12.810.000,00	60.728,17	607.281,75	18.956.553,58
Quintero Ureña Eladio	6-0093-0731	176987	Pococí	CLC	9.090.000,00	13.950.000,00	201.104,97	670.349,90	23.509.244,93
Rodríguez Porras Rachel Valeria	2-0770-0265	2-634625	San Carlos	CLC	8.000.000,00	12.797.975,75	207.318,99	691.063,30	21.281.720,06
Requene Arana María Luisa	155847-031429	636545	Upala	CLC	5.500.000,00	11.760.000,00	62.025,65	620.256,52	17.818.230,87
Romero Vega Álvaro Gerardo	5-0334-0067	185854	Liberia	CLC	5.270.000,00	11.760.000,00	172.809,94	576.033,15	17.433.223,21
Salazar Parra Luis Diego	1-1200-0205	246728	Puntarenas	CLC	6.540.000,00	15.300.000,00	205.282,91	684.276,35	22.318.993,45
Vanegas Mendoza Juana Martina	155822-760829	171917	Pococí	CLC	3.770.000,00	12.810.000,00	59.118,57	591.185,74	17.112.067,17
Vargas Fonseca Marconey	1-0494-0266	473978	Pérez Zeledón	CLC	5.670.800,00	15.839.999,80	326.452,50	652.904,99	21.837.252,30
Vargas Mena Dunia Mariana	7-0164-0501	L-151814-000	Pococí	CLC	6.500.000,00	11.340.000,00	55.147,72	551.477,18	18.336.329,46
Vargas Vargas Allan Josué	6-0446-0464	242734	Nandayure	CLC	2.950.000,00	11.337.429,71	260.084,82	520.169,64	14.547.514,53
Vargas Argüello Eda Rosa	155834-798209	276461	Sarapiquí	CLC	7.175.000,00	12.810.000,00	67.620,26	676.202,63	20.593.582,37
Zapata Romero Jessica Cristina	7-0255-0271	160156	Pococí	CLC	5.880.000,00	12.810.000,00	61.242,32	612.423,25	19.241.180,93
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CLP: Construcción Lote Propio CVE: Compra de vivienda existente									

1 **3)** La entidad autorizada será la responsable de verificar que, al momento de la
2 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
3 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

4
5 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y
6 compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales
7 por el vendedor y la familia beneficiaria.

8
9 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda,
10 siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo
11 modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

12
13 **6)** Será responsabilidad de las entidades autorizadas, verificar que las opciones
14 de compraventa se encuentren vigentes cuando se realice la respectiva
15 formalización.

16
17 **7)** La emisión de los bonos queda sujeta a la verificación de la correspondiente
18 disponibilidad presupuestaria.

19
20 **8)** En el caso de los subsidios tramitados por el Banco Popular y de Desarrollo
21 Comunal, a favor de los señores Araya Gamboa Jose Elfren y Godoy Campos
22 Liliana, la opción de compraventa deberá encontrarse vigente, con números de
23 finca, folio y área correctos, así como firmada por ambas partes y cargada al
24 expediente digital, antes de la formalización.

25
26 **9)** En el caso de los subsidios tramitados por Coopenae, R.L., a favor de los
27 señores Núñez Céspedes María Azucena y Godínez Godínez Manuel de Jesús
28 Trinidad, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización,
29 firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto
30 con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

31
32 **10)** En el caso del subsidio tramitado por Coopesparta, R.L., a favor de la señora
33 Soto Salas María Alejandra, la opción de compra-venta debe estar vigente previo
34 a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar
35 el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital
36 (Laserfiche).

37
38 **11)** En el caso del subsidio tramitado por Coopeande No.7, R.L. a favor de la señora
39 Carballo Pennycott Grace Sidley, la opción de compra-venta debe estar vigente

previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

12) En el caso de los subsidios tramitados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a favor de los señores Castro Cruz Diandra Melissa y Loría Murillo Elsie Melina, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

13) En el caso del subsidio tramitado por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de la señora Morales Gonzalez Mixdalia del Carmen, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), setenta y cuatro operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en el territorio indígena Cabécar de Chirripó, ubicado en los cantones de Limón y Turrialba.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DF-IN-0071-2026, del 11 de abril de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0279-2026, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación CR-Canadá, y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por esa Dirección y la verificación de la normativa vigente para este tipo de operaciones, recomienda aprobar las respectivas solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-IN-0071-2026 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, setenta y cuatro operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, por la suma total **¢1.512.934.538,54** (un mil quinientos doce millones novecientos treinta y cuatro mil quinientos treinta y ocho colones con 54/100), para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Cabécar de Chirripó, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y la empresa SOMABACU S.A., cédula jurídica 3-101-017266, como constructora de las viviendas.

2) Para estos efectos, se autorizan setenta y cuatro operaciones de Bono Familiar de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Beneficiario	Cédula	Costo total vivienda (Incluye IVA) (¢)	Gastos de fiscalización (Incluye IVA) (¢)	Gastos de kilómetro-traje y viáticos (¢)	Gastos de formalización (IVA Incluido) (¢)	Póliza (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Monto total BFV (¢)
Aguilar Aguilar Dalila	305450391	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Aguilar Bañez Andrea	305330110	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Aguilar Bañez Zaida	305180769	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Aguilar Jiménez Julia	901010425	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Aguilar Morales Stephannie	702580095	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Aguilar Murcia Heidy	703220789	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Aguilar Payan Windre	305620115	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Bañez García Alicia	901000897	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Bañez García Henry	304790443	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Bañez Jiménez Nancy Yadirá	305380606	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Camacho Ortiz Florencia	703420679	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Céspedes López Ruth	702080162	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
García Aguilar Priscila	305320882	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
García Céspedes Ivannia	703310992	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
García Granados Ana Milenia	305240981	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
García Granados Claudia	305240980	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
García Murcia Silvia	304570687	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
García Payan Betsabe	703280664	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
García Payan Marianela	703150032	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Herrera Bañez Deyanira	305350892	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91

Herrera Mora Zayda	703310811	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Iglesias López Jenny Vanessa	305210190	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Aguilar Erika	305420487	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Aguilar Maricel	305650502	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Jiménez Madai	702930359	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Jiménez Yessenia	305130832	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Mora María Eugenia	901010452	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Jiménez Morales Berenice	702960635	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Murcia Rosalba	702970050	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Murcia Yadiria	305340978	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Jiménez Solano Cecilia	702080273	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
López Aguilar Josías	304980650	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
López García Evelyn	305600783	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Luna Murcia Maribel	305440379	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Madrigal Jiménez Analiz	702970053	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Madrigal Jiménez Juliana	702970065	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Madrigal Morales Micaela	703060003	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Madrigal Morales Rita	703060001	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Madriz Paz Marlen Albertina	305590335	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Marquinez Ortiz Joseline	305700564	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Martínez Ortiz Alondra	305520128	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Martínez Salazar Rosalet	702550512	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Martínez Salazar Sandra	703210801	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Martínez Salazar Yamileth	703030450	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Mora Camacho Merania	702080085	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Mora Camacho Zoraida	702080025	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Morales Chaves Alicia	702760413	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Morales Morales Elibeth	305400523	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Morales Salazar Julieta	305510089	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Moya Aguilar Lilliana	305510386	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Murcia Bañez Cupertino	901010791	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Murcia Brenes Eliza	703620038	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Murcia Jiménez Luzmilda	901020065	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Obando Aguilar Rosalba	305330109	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Obando Murcia Leticia	702860259	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Obando Salazar Yancy Fabiola	703210516	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Payan Benavides Keila	703210326	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Payan Benavides Marcela	702070974	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Payan Jiménez Mileni	702940305	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Paz Herrera Yamileth	305860389	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Paz Herrera Yenni	305160852	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Pérez Jiménez Clemencia	305450452	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31

Salazar Madrigal Alicia	305550511	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Salazar Martínez Eliza	703440763	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Salazar Segura María Marcela	303470069	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Sanabria Morales Ester	305450393	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Sanabria Obando Floribeth	703070561	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Segura García Raquel	305330926	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Segura Morales Verónica	305620793	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Segura Obando Iliene	305330224	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Segura Segura Mayibel Magaly	305160247	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Valle Mora Erodias	702080017	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91
Valle Morales Diana	703060508	20 819 866,39	145 011,41	72 750,00	201 665,63	40 119,88	30 000,00	21 309 413,31
Valverde Ortiz María del Carmen	305190930	19 695 638,90	137 229,25	72 750,00	193 662,26	37 953,50	30 000,00	20 167 233,91

3) La entidad autorizada, el fiscal de obras y el profesional responsable deberán velar por el cumplimiento de la normativa vigente, entre ella, la relacionada al Reglamento de Construcciones, Código Sísmico, Código Eléctrico, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas N. 42075-S-MINAE, o cualquier otra normativa vigente.

4) La entidad autorizada, el fiscal de obras y el profesional responsable, deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar indicado en el croquis de ubicación adjunto al expediente de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá de informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias del cambio efectuado, con el aval del fiscal de obras.

5) Será responsabilidad de la entidad autorizada, informar al BANHVI de los cambios que se realicen en la obra eléctrica, según documentos adjuntos donde la empresa constructora se compromete a sustituir la instalación de los materiales eléctricos avalados en los planos de constructivos, por un sistema de generación de energía fotovoltaica, en zonas de difícil acceso de las diferentes comunidades del territorio indígena Cabécar de Chirripó, ubicado en la provincia de Limón, cantón de Limón y distrito de Matama y en la provincia de Cartago, cantón de Turrialba y distrito Chirripó, y sobre todo en aquellas en las que no existe el suministro de energía eléctrica, lo cual debe contar con el aval del fiscal de obras y la familia beneficiaria para efectuar el cambio.

1 **6)** La entidad autorizada deberá realizar una fiscalización de obras rigurosa, para
2 garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual
3 se garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, según lo
4 dispuesto en el documento de especificaciones técnicas y memoria de cálculo,
5 concordando con lo que se está presupuestando por parte de la empresa
6 constructora.

7
8 **7)** Los gastos de kilometraje y viáticos son liquidables, respecto a la cantidad de
9 visitas del fiscal de la obra al sitio de la construcción, lo cual deberá estar
10 sustentado por la entidad autorizada.

11
12 **8)** La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones
13 habitacionales a las familias, que las viviendas se encuentren en excelentes
14 condiciones de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los
15 materiales con los acabados que se están financiando.

16
17 **9)** La entidad autorizada deberá presentar a la Dirección FOSUVI un informe sobre
18 la liquidación técnica y financiera del proyecto, una vez se culmine la
19 construcción de las viviendas y conste la revisión por parte del fiscal de obras,
20 así como de los rubros liquidables de kilometraje y viáticos.

21
22 **10)** En caso de que el constructor solicite un adelanto de recursos, éste deberá
23 rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los
24 recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo
25 establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema
26 Financiero Nacional para la Vivienda y el acuerdo N° 13 de la sesión 32-2012, del
27 14 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún
28 momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido
29 como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión
30 realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de
31 inversiones de la entidad autorizada.

32
33 **11)** El plazo máximo para la construcción de las 74 viviendas es de 49 semanas.
34 Posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente con
35 el aval de la entidad autorizada y la recepción de la vivienda por parte del
36 beneficiario.

37
38 **12)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía
39 terrestre, deberá ser liquidable contra la presentación de las facturas y el aval

del fiscal de inversiones de la entidad autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada familia, los cuales podrán ser verificados por el BANHVI en sus auditorías.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 6 de la sesión 68-2025, del 03 de noviembre de 2025, esta Junta Directiva otorgó a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra de cuarenta lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Cascajal, ubicado en el distrito La Tigra del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela.

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

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0069-2026, del 08 de abril de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0274-2026, del 10 de abril de 2026– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada, y en éste recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el citado informe BANHVI-DF-IN-0069-2026.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes cinco beneficiarios del proyecto habitacional Cascajal:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Karen María Aguilar Cubero	20758271	Yendry Ivette Solórzano Vado	206770373
María Delia Bermúdez Villegas	206810873	Gilbert Gerardo Solórzano Vado	207050509
Katherine Valeria Solera Villarreal	208150428		

2) Autorizar la inclusión de los siguientes cinco beneficiarios del proyecto habitacional Cascajal:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Wendy Yanina Monestel Murillo	208010863	Lilliam Hurtado Martínez	155805642033
Krisna Michelle Bonilla González	207900008	María Auxiliadora Plata Loaisiga	155850338807
María Paula Vargas Salas	207570869		

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-SGF-OF-031-2026, del 11 de abril de 2026, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva un informe técnico sobre la situación derivada de la solicitud de reintegro del superávit del ejercicio presupuestario 2025, formulada por la Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (DESAF) mediante el oficio N° CARTA-MTSS-DMT-DVAS-DESAF-277-2026, del 9 de marzo de 2026, así como el criterio jurídico emitido por la Asesoría Legal institucional mediante oficio BANHVI-AL-OF-0044-2026, el cual concluye que el Banco Hipotecario de la Vivienda se encuentra jurídicamente obligado a reintegrar al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF) los recursos presupuestarios no ejecutados correspondientes al ejercicio 2025.

Segundo: Que con base en el análisis técnico realizado en torno al tema y considerando lo dictaminado por la Asesoría Legal en el referido oficio BANHVI-AL-OF-0044-2026, la Subgerencia Financiera concluye y recomienda a esta Junta Directiva, en lo conducente, lo siguiente:

“...Conclusiones

La coincidencia del análisis técnico financiero de la Subgerencia Financiera con el criterio jurídico de la Asesoría Legal y los pronunciamientos de la Procuraduría General de la República y la Contraloría General de la República genera una conclusión institucional inequívoca de que el BANHVI tiene la obligación normativa de reintegrar al FODESAF los recursos no ejecutados del ejercicio 2025.

1 *Esta no es una decisión discrecional de la administración. Es el cumplimiento*
2 *de una obligación legal expresa cuyo plazo ya venció el 31 de marzo de 2026.*
3 *La Subgerencia Financiera considera que actuar con diligencia y*
4 *transparencia ante DESAF y la CGR protege al Banco, a su Junta Directiva y a*
5 *los funcionarios responsables de una exposición de responsabilidad*
6 *administrativa que, de materializarse, tendría consecuencias*
7 *significativamente más graves que el reintegro mismo.*

8 **Recomendación de la Subgerencia Financiera a la Junta Directiva**

10
11 *Con fundamento en el análisis técnico desarrollado en el presente informe y*
12 *en el criterio jurídico BANHVI-AL-OF-0044-2026, la Subgerencia Financiera*
13 *somete a consideración de la Junta Directiva la aprobación del siguiente*
14 *acuerdo:*

15 *Dar por conocido el criterio jurídico BANHVI-AL-OF-0044-2026 de la Asesoría*
16 *Legal, que concluye la obligación jurídica del BANHVI de reintegrar al FODESAF*
17 *los recursos presupuestarios no ejecutados del ejercicio 2025.*

18
19 *Autorizar a la Gerencia General para que emita la respuesta formal a la*
20 *CARTA-MTSS-DMT-DVAS-DESAF-277-2026, comunicando la posición*
21 *institucional, el monto a reintegrar, la fecha estimada para hacer efectiva la*
22 *devolución.*

23
24 *Instruir a la Subgerencia Financiera para que coordine la ejecución del*
25 *reintegro de los recursos FODESAF no ejecutados del ejercicio 2025 al*
26 *FODESAF, en el plazo convenido con DESAF, conforme a los procedimientos de*
27 *Caja Única del Estado, tramites de CGR y plazos internos para hacer efectiva*
28 *la devolución, con copia a la Auditoría Interna.*

29
30 *Para finalizar la aprobación de esta propuesta permitirá al Banco regularizar*
31 *su situación ante el FODESAF y la Contraloría General de la República de*
32 *manera ordenada, transparente y sustentada en el marco normativo vigente,*
33 *protegiendo la integridad institucional y la continuidad del programa de*
34 *bono familiar de vivienda.”*

35
36 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que
37 recomienda la Administración en el citado informe BANHVI-SGF-OF-031-2026. No
38 obstante, también se estima oportuno girar instrucciones a la Gerencia General
39 para que, con el concurso de la Asesoría Legal, solicite el criterio jurídico de la

Procuraduría General de la República, en cuanto si eventualmente una parte de los recursos que anualmente transfiere el FODESAF al BANHVI (conforme lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 7052), no ha sido formalmente ejecutada al cierre del año, puede retenerse como superávit propio para ser aplicada en el siguiente período o, por el contrario, debe ser reintegrada al FODESAF.

Por tanto, se acuerda:

1) Tomar nota de la conciliación verificada por la Subgerencia Financiera, que determina ₡10.975.097.476,78 como monto de recursos FODESAF del ejercicio 2025 sin evidencia de compromiso documentado.

2) Autorizar a la Gerencia General para dar respuesta al oficio N° CARTA-MTSS-DMT-DVAS-DESAF-277-2026 de la DESAF, informando la posición institucional, el monto exacto a reintegrar y fecha estimada de la devolución de los recursos, de conformidad con lo expuesto en los oficios BANHVI-SGF-OF-031-2026 de la Subgerencia Financiera, y BANHVI-AL-OF-0044-2026 de la Asesoría Legal.

3) Autorizar a la Gerencia General y a la Subgerencia Financiera para ejecutar todos los trámites necesarios para hacer efectivo el reintegro de ₡10.975.097.476,78 al FODESAF, conforme a los procedimientos de Caja Única del Estado y en coordinación con la DESAF y la Contraloría General de la República.

4) Instruir a la Gerencia General para que, con el concurso de la Asesoría Legal, solicite el criterio jurídico de la Procuraduría General de la República, en cuanto si eventualmente una parte de los recursos que anualmente transfiere el FODESAF al BANHVI (conforme lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 7052), no ha sido formalmente ejecutada al cierre del año, puede retenerse como superávit propio para ser aplicada en el siguiente período o, por el contrario, obligatoriamente debe ser reintegrada al FODESAF.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio DEPS-021-2026, del 25 de marzo de 2026, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (en adelante Banco Popular) ha solicitado la incorporación de títulos valores como parte de la garantía definitiva establecida en el Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en colones entre el BANHVI y esa entidad, relativo a los créditos trasladados de la extinta

Coopeservidores R.L., según adenda suscrita el 30 de mayo de 2025, con el propósito de fortalecer el esquema de garantías asociado a la referida Línea de Crédito.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0265-2026, del 08 de abril de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de este Órgano Colegiado el informe BANHVI-DFNV-OF-0091-2026 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la referida solicitud del Banco Popular, concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

“De conformidad con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de los Programas de Crédito y Avaes del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, y aplicando los procedimientos correspondientes para su adecuada constitución y valoración, el BANHVI está facultado para aceptar, entre otras, las siguientes garantías:

“...

d) *Instrumento de deuda debidamente inscrito en una bolsa de valores autorizada o emitido por el Banco Central de Costa Rica o el Gobierno de Costa Rica.*

e) *Instrumento de deuda emitido por una entidad supervisada por la SUGEF sin calificación pública otorgada por una agencia calificadora”.*

En función de lo anterior, el BANHVI se encuentra en posibilidad de recibir como garantía de los créditos otorgados títulos valores según las condiciones propuestas por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

Por otra parte, la incorporación de títulos valores emitidos por el BANHVI u otros Bancos del Estado como complemento de la garantía de la Línea de Crédito indicada fortalece la estabilidad y suficiencia de las garantías que respaldan este financiamiento. Esta modalidad beneficia tanto al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, al brindarle mayor flexibilidad y eficiencia en la administración de su esquema de garantías, como al BANHVI, al asegurar un respaldo de alta calidad, con adecuada cobertura y fácil seguimiento.

Asimismo, la utilización de títulos valores contribuye a una administración más ágil y estandarizada de las garantías, optimizando los procesos de control, valoración y monitoreo periódico, y favoreciendo una relación financiera más eficiente y sostenible entre ambas entidades.

(...) Con base en lo anterior, se solicita someter a consideración de la Junta Directiva la modificación del acuerdo 9 de la sesión 28-2025, a efecto de que la condición de la Garantía Definitiva del Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en

colones entre el BANHVI y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, establecida mediante adenda del 30 de mayo de 2025, se lea de la siguiente forma:

“Garantía Definitiva:

Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bono familiar de vivienda, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad y/o títulos valores emitidos por el BANHVI u otros Bancos del Estado, endosados o pignorados a favor de BANHVI, por un monto equivalente al 100% del saldo del financiamiento.

Las operaciones hipotecarias otorgadas en garantía deben estar clasificadas en categorías de riesgo 1, 2 y 3 y con Comportamiento de Pago Histórico en nivel 1, según el Acuerdo 14-21, o su equivalente en la normativa crediticia vigente de la SUGEF. En caso de que algunas operaciones no cumplan con las condiciones indicadas, podrán mantenerse como parte de la garantía hasta por un plazo de 12 meses, siempre que el saldo total de esas operaciones no supere el 5% del monto global de la cartera de crédito en garantía.

En complemento de la Garantía Definitiva indicada, se requerirá la firma de un Pagaré Institucional por un monto de al menos el 10% del saldo de la línea de crédito revolutiva.”

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es modificar la condición de garantía definitiva establecida en el Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en colones entre el BANHVI y esa entidad, relativo a los créditos trasladados de la extinta Coopeservidores R.L., según adenda suscrita el 30 de mayo de 2025, en los mismos términos señalados por la Dirección FONAVI en el informe BANHVI-DFNV-OF-0091-2026.

Por tanto, se acuerda:

Modificar el acuerdo N° 9 de la sesión 28-2025, del 12 de mayo de 2025, a efecto de que la condición de la Garantía Definitiva del Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en colones entre el BANHVI y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, establecida mediante adenda del 30 de mayo de 2025, se lea de la siguiente forma:

“Garantía Definitiva:

Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bono familiar de vivienda, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la

1 *respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad y/o títulos valores emitidos*
2 *por el BANHVI u otros Bancos del Estado, endosados o pignorados a favor de*
3 *BANHVI, por un monto equivalente al 100% del saldo del financiamiento.*

4
5 *Las operaciones hipotecarias otorgadas en garantía deben estar clasificadas*
6 *en categorías de riesgo 1, 2 y 3 y con Comportamiento de Pago Histórico en nivel*
7 *1, según el Acuerdo 14-21, o su equivalente en la normativa crediticia vigente de*
8 *la SUGEF. En caso de que algunas operaciones no cumplan con las condiciones*
9 *indicadas, podrán mantenerse como parte de la garantía hasta por un plazo de*
10 *12 meses, siempre que el saldo total de esas operaciones no supere el 5% del*
11 *monto global de la cartera de crédito en garantía.*

12
13 *En complemento de la Garantía Definitiva indicada, se requerirá la firma de un*
14 *Pagaré Institucional por un monto de al menos el 10% del saldo de la línea de*
15 *crédito revolutive."*

16 **Acuerdo Unánime.-**

17 *****
18
19