

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 75-2022**

5 **DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

7

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

16

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

22 *****

23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24

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

26 1°. Solicitud de no objeción al financiamiento, en la modalidad de bono colectivo, del
27 proyecto Parque Amarillo.

28 2°. Modificación de la agenda de la sesión.

29 3°. Solicitud de aprobación de 140 bonos extraordinarios en el proyecto Veredas del Río.

30 4°. Solicitud de aprobación de 61 bonos extraordinarios en el proyecto El Silencio.

31 5°. Solicitud de aprobación de 50 bonos extraordinarios en los territorios indígenas Altos
32 San Antonio y Cabécar de Talamanca.

33 6°. Solicitud de aprobación de 10 bonos extraordinarios en el territorio indígena Bribrí.

34 7°. Solicitud de aprobación de 7 bonos extraordinarios en las Barras del Tortuguero.

- 1 8°. Solicitud de aprobación de 34 bonos extraordinarios individuales.
2 9°. Solicitud de anulación de un bono extraordinario tramitado por ASEDEMASA.
3 10°. Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de
4 administración de recursos del proyecto Santa Eloísall.
5 11°. Presentación de criterio técnico y legal y análisis de riesgos sobre el proyecto de ley
6 "Creación del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda", expediente legislativo No.
7 23.450.

8 *****

9 **Director Presidente:** Buenas tardes a todas y todos, un gusto, siendo las 4:01 minutos
10 iniciamos esta sesión extraordinaria No. 75, de este jueves 22 de diciembre del 2022, y
11 procedemos a presentarnos como como es usual y en el orden acostumbrado.

12 **Directora Lina Rosa Barrantes Castegnaro:** Presente.

13 **Directora Mariana Grillo Espinoza:** Presente.

14 **Director Roy Allan Jiménez Céspedes:** Presente

15 **Director José Rodolfo Rojas Jiménez:** Presente.

16 **Directora Eloísa Ulibarri Pernús:** Presente.

17 **Sr. Gustavo Flores Oviedo:** Presente.

18 **Señor David López Pacheco:** Presente.

19 **Director Presidente:** Bueno, muchas gracias a todos y a todas, iniciamos con el punto
20 número, pero ocupamos a la administración.

21

22 **1° Solicitud de no objeción al financiamiento, en la modalidad de bono colectivo, del**
23 **proyecto Parque Amarillo**

24 **Director Presidente:** Esta es la solicitud de no objeción al financiamiento, en la modalidad
25 de bono colectivo, del Parque Amarillo, que ya vimos la vez anterior, de la recomendación.
26 Puede presentarse si gusta don Marcos.

27 [Se incorporan a la sesión la Licda. Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, y la
28 Arq. Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico]

29 **Director Marcos Alonso Carazo Campos:** Presente.

30 **Director Presidente:** Ya iniciamos, puede presentarse.

31 **Sr. Bolaños Sandoval:** Buenas tardes. Guillermo Bolaños, Presente.

32 **Sra. Camacho Murillo:** Nuestra recomendación de Parque Amarillo es aprobar el proyecto
33 presentado por Coocique, que está ubicado en Katira de Alajuela, para que se le dé el

1 financiamiento por ¢585.999.824,14 y el plazo para el desarrollo del proyecto, que es de
2 576 días, no son hábiles, son calendario, eso sería.

3 **Director Presidente:** Muchas gracias doña Martha; algún comentario compañeros y
4 compañeras, de no ser así, entonces ponemos a aprobación de la no objeción de
5 financiamiento para este bono colectivo.

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

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

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

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

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

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

12 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se
13 anexa a esta acta].

14 *****

15

16 **2° Modificación de la agenda de la sesión**

17 **Director Presidente:** Muchas gracias, pasamos a doña Eloísa.

18 **Directora Pernús Ulibarri:** Es que no vimos la agenda.

19 **Director Presidente:** Es que es extraordinaria.

20 **Directora Pernús Ulibarri:** Sí, pero yo tengo un pedido ahí que iba a solicitar.

21 **Director Presidente:** Bueno, doña Eloísa tiene una solicitud de agenda.

22 **Directora Pernús Ulibarri:** Si me la pone, por favor, Mariella

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Buenas tardes.

24 **Director Presidente:** Si gusta se presenta don Walter.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Walter Muñoz: Presente.

26 **Directora Pernús Ulibarri:** Sí es que, quería pedir que traslademos algunas de las
27 actividades que están relacionadas especialmente con la normativa de cumplimiento, el
28 asunto es este, nosotros no sabíamos, la vez pasada en la última sesión quedamos de que
29 después de todos los proyectos de FOSUVI, entraríamos y veríamos el proyecto de Ley, lo
30 que quiero es llegar, pasar el plan estratégico, que para mí es un tema de matices y muy
31 corto, el plan estratégico y los otros temas, manual de cumplimiento, la Oficialía de
32 cumplimiento, en dos platos el 10, 12, 13 y 14, hasta el 15 porque creo que la donación no
33 es importante, por favor, dejar el proyecto, el análisis de proyecto de Ley pasarlo
34 inmediatamente después de los temas de FOSUVI y correr todos los temas para abajo.

1 **Director Presidente:** Gracias doña Eloísa así que vamos a ver, la orden del día se hizo en
2 función de todo lo que tiene que quedar aprobado para este año, por eso es que se pusieron
3 todos los puntos en ese orden, no sé si la Administración quiera complementar algo con
4 respecto al criterio, sobre todo lo que tiene que ver con cumplimiento normativo, manual de
5 cumplimiento, todo ese tipo de cosas que tengo entendido que por SUGEF tiene que quedar
6 listo.

7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes, Dagoberto Hidalgo presente. Primero que todo, no yo
8 no vería problema en el cambio del orden y en todo caso los temas que tienen que ver con
9 las oficialías es un tema de 5 minutos a lo sumo, entonces si se cambia el orden vamos a
10 abordarlo.

11 **Director Presidente:** ¿ Pero tiene que quedar este año?

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** No necesariamente, preferible, pero no necesariamente tendría que
13 quedar este año.

14 **Director Presidente:** Perfecto, entonces la moción de orden de doña Eloísa es cambiar el
15 punto 16 al 10.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, el último punto como número 10.

17 **Director Presidente:** Pero el 10 es Plan Estratégico.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, estoy viendo que inmediatamente después, creo que el
19 tema de Plan Estratégico va a ser casi presentar y dejar, estudiarlo y aprobarlo el año
20 entrante, no creo que tengamos oportunidad, es un tema también espeso, largo y con
21 mucho tema, entonces creo que esos temas los tenemos que escuchar hoy algunas cosas,
22 pero no vamos a analizarlo y dejarlo aprobado, lo demás sí sé que no es estrictamente
23 necesario que lo dejemos aprobado.

24 **Director Presidente:** Bueno, entonces ponemos a votación este cambio de agenda del
25 pasar el punto No. 16 a No. 10.

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

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

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

29 **Director Presidente:** Aprobado.

30 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado.

31 **Directora Pernús Ulibarri:** Aprobado.

32 *****

33

1 **3° Solicitud de aprobación de 140 bonos extraordinarios en el proyecto Veredas del**
2 **Río**

3 **Director Presidente:** Continuamos compañeros, con la solicitud de aprobación de 140
4 bonos extraordinarios en el proyecto Veredas del Río, si gusta se presenta doña Ericka.

5 **Sra. Masís Calderón:** Ericka Masís, Asesoría Legal: presente.

6 [Se incorpora a la sesión el Ing. Sebastián Barahona Martínez, funcionario del
7 Departamento Técnico]

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, esta es la presentación del proyecto Veredas del Río, que
9 se ubica en Liberia, Guanacaste, La Zaranda S.A. es la Empresa Constructora y Grupo
10 Mutual Alajuela La Vivienda en la entidad autorizada son 140 operaciones de bono familiar
11 de vivienda en la modalidad de S-02, donde compramos los lotes completamente
12 urbanizados y construimos las viviendas.

13 Un monto total del proyecto de 3.991.035.987 colones, el promedio de la solución es de
14 28.5 millones y esta vez se hizo un cálculo extrayendo el IVA y los gastos de formalización
15 para que ustedes pudieran ver el comparativo, lo que impacta estos montos en el promedio
16 de la solución y el financiamiento total y nos da un monto promedio de solución resultante
17 de 27.2 millones.

18 El proyecto completo son 23 meses de ejecución, el contexto se encuentra en Liberia, como
19 bien lo saben, Liberia es cabecera de cantón y una de las ciudades podríamos decir más
20 importante de Guanacaste, entonces no voy a entrar en mayor detalle con respecto a las
21 distancias de la Municipalidad y terminales de buses, porque bien sabemos que quizás es
22 este, una de las, como les decía, unas de las cabeceras de cantón más grandes en las
23 zona rural, en la dirección completa es en el Barrio Chapulín, 100 metros al oeste y 300
24 metros al norte en la entrada del Liceo El Laboratorio.

25 En el mapa, pueden ver la ubicación completa del proyecto Veredas del Río como lo pueden
26 ver está prácticamente dentro del cuadrante de la ciudad de Liberia; fotografías de los lotes,
27 la de más al norte, la que está allá en la esquina esa son los lotes propuestos, la
28 urbanización es más grande, como lo puedes ver aquí tiene una entrada y tiene una zona
29 de lotes de este lado, tiene otra en el centro y este tiene los del fondo.

30 El presente informe es para los 140 lotes del fondo; estas son otras de las fotografías aéreas
31 donde pueden conceptualizar la ubicación, estas son ya fotos internas del estado actual de
32 los lotes, como pueden ver, se encuentran completamente las calles asfaltadas cordón,
33 caño, acera, todos los servicios del tendido eléctrico, señalización vial vertical y horizontal,
34 esta es la entrada al proyecto, tenemos facilidades comunales cerca como Florida Bebidas,

1 los parques, inclusive la misma universidad, hoteles, tenemos inclusive el Walmart de
2 Liberia allí muy muy cerca, como a los 100 metros del proyecto.

3 El proyecto se denomina Veredas del Río, es un S-02 de 140 lotes, el sistema constructivo
4 es sistema prefabricado de columnas y baldosas y como es S-02, ya todas las áreas
5 públicas, calles, juegos infantiles y parques están cedidos a la municipalidad, ese es el
6 diseño del sitio completo; don David, si me permite el control, los 140 lotes que se están
7 proponiendo en este primer grupo son estos de aquí del fondo, esos que ven ahí en color,
8 tenemos el plan de inversión con respecto al terreno y propietario de la cédula 3-101-
9 582318 Sociedad Anónima, representada legalmente por Evan Leiva Badilla, en total son
10 23.059 metros cuadrados, distribuidos en estos 140 lotes que corresponden al final un
11 financiamiento de $\text{¢}2.183.715.894,84$, no tienen anotaciones ni gravámenes los lotes y de
12 las obras de infraestructuras que se encuentran pendientes únicamente está la habilitación
13 de los juegos infantiles, esto lo hacen principalmente por un asunto de resguardo y
14 seguridad de estos elementos e inclusive la misma Municipalidad, como ya ella recibió estas
15 áreas, le pide inclusive al desarrollador ahí una garantía para que estos sean colocados,
16 entonces para que también ustedes lo tengan claro.

17 Con respecto a las viviendas, tenemos las nuestras viviendas típicas de dos dormitorios,
18 sala, comedor, cocina, área de baños y pilas exteriores para núcleo numerosos estándar
19 de cuatro o menos miembros que tienen 42 metros cuadrados, tres dormitorios con la
20 misma configuración que les cité antes nada más que ahora son 52 metros para familias
21 numerosas y una configuración muy similar al área de 42 metros, nada más que con
22 adecuaciones para una persona con discapacidad lo que amplía el área 45,63 metros
23 cuadrados, el monto total para la construcción de estas viviendas, de estas 140 viviendas
24 es de $\text{¢}1.749.949.762,16$ céntimos en promedio de vivienda nos da 12,4 millones
25 aproximadamente, ya el costo el total del proyecto, entonces viendo la inversión
26 general les decía son $\text{¢}3.991.035.987,38$, la construcción de las 140 viviendas,
27 $\text{¢}1.747.000.000$ aproximadamente, los lotes, la compra de esos 140,
28 $\text{¢}2.183.000.000$ aproximadamente, hay aproximadamente 14 millones para la
29 fiscalización, 3 millones para el kilometraje y un total de gastos de formalización de
30 las 140 operaciones de $\text{¢}42.131.937,31$.

31 En los gráficos de abajo pueden ver la distribución de estos diferentes montos y su peso
32 porcentual con respecto al plan de inversión general. Esta es una comparativo que
33 hacemos como les decía, para que vieran los costos, cuanto bajaba la solución, si

1 excluíamos para que se viera la importancia, el peso que tiene el IVA, verdad y como
2 pudimos ver en promedio la solución de vivienda, llega a bajar inclusive hasta 1.5
3 aproximadamente, con respecto al plazo son 23 meses distribuidos de la siguiente manera
4 4 meses para la formalización, 10 meses para la construcción de las obras de
5 infraestructura pendientes y las 140 viviendas, 4 meses para la devolución de garantías, 3
6 meses para el cierre técnico de la entidad y 2 meses para nuestro cierre técnico y financiero.
7 Con respecto a los riesgos en sitio, no se evidencia en realidad ningún riesgo y todo esto
8 está muy bien documentado tanto por el fiscal de inversión de la entidad autorizada como
9 por el profesional responsable. Así mismo, la matriz de riesgo son las que generalmente
10 se han estudiado y analizado, esta matriz de riesgo la trabajamos con la Unidad de Riesgos
11 y es la que venimos presentando en la mayoría de los proyectos, analizamos los riesgos en
12 sus diferentes etapas y ahí están mapeados eventos principalmente por condiciones de
13 clima, materiales, contratos, diseños, regulaciones y un tema de los profesionales,
14 generalmente el riesgo lo calificamos como bajo o medio y se detalla muy bien en la
15 descripción la mitigación que tendrían ante esa eventual presencia de esos riesgos, ahí
16 ahora pueden ver en detalle las imágenes con la planta y unos renders de la distribución de
17 cada una de las viviendas, esta es la de los dormitorios, esta es la vivienda de tres
18 dormitorios y la vivienda con adecuaciones para personas con discapacidad.
19 Estos son también renders con unas imágenes de la volumetría tanto de cada vivienda
20 como del conjunto completo, ahí pueden ver aspectos de arborización que también están
21 planteados dentro del plan que ellos están proponiendo y las zonas de juegos infantiles.
22 Con respecto a la procedencia de las familias, tenemos 133 familias que habitan en un radio
23 de diez kilómetros, 4 familias que habitan entre los 18 y 19 kilómetros, 2 familias que habitan
24 entre los 32 y los 39 kilómetros y 1 familia que habita a 350 kilómetros, estas siete familias
25 que superan los 18 kilómetros del proyecto; básicamente, lo que la entidad autorizada nos
26 indicó es que son familias que se han tenido, que son de la zona, pero que se han tenido
27 que ir a vivir a otros, a otros sitios, por aspectos inclusive de pandemia y de que estas otras
28 tienen que alquilar porque no han encontrado vivienda en la zona, entonces han tenido que
29 irse más lejos, pero todas son del centro de Liberia.
30 Eso nos da entonces un total de vivienda típica del 88%, familias con núcleo numeroso del
31 9% y familias con personas con discapacidad del 3%, con respecto a la empresa
32 desarrolladora es La Zaranda S.A, cuenta con 12 años de experiencia, pueden ver
33 proyectos como Las Brisas desde el año 2001 hasta Proyecto como Vistas de Guadalupe
34 que es el más reciente y el que está todavía en proceso constructivo, han tenido experiencia

1 vasta con entidades autorizadas como Grupo Mutual, Fundación Costa Rica Canadá y
2 Coopenae, principalmente, con respecto a los criterios legales emitidos por el licenciado
3 Oscar Espinoza, Asesor Legal del Grupo Mutual Alajuela y ratificado también por la
4 licenciada Mayela Solano, Gerente General de la entidad autorizada.

5 Con respecto a las obligaciones sociales y la Ley 8204, se verifica que estén cumpliendo
6 con todas las instituciones que ahí pueden observar y se emitió por parte del Oficial de
7 Cumplimiento de la entidad autorizada la licenciada Flor María Morales Soto las políticas
8 conozca a su cliente tanto de la empresa desarrolladora del proyecto como de la empresa
9 vendedora, entonces, como recomendación final tenemos el proyecto se denomina Veredas
10 del Río.

11 Son 140 soluciones habitacionales, un monto total de ₡3.991.035.987,38, entidad
12 autorizada al Grupo Mutual Alajuela la Vivienda y La Zaranda S.A., es la empresa
13 desarrolladora, 23 meses para todo el proceso y los condicionamientos adicionales son los
14 que se detallan en los informes de la Dirección FOSUVI y del Departamento Técnico, la
15 recomendación final, sería, aprobar el proyecto presentado por Grupo Mutual Alajuela la
16 Vivienda en su calidad de autorizada y tomar en cuenta el estado actual de los lotes
17 urbanizados y las características de las viviendas a construir en el proyecto denominado
18 Veredas del Río, ubicado en Liberia, Guanacaste y acoger esta recomendación emitida por
19 los fiscales de inversión y la Gerencia General de Grupo Mutual de comprar 140 lotes y
20 construir la misma cantidad de viviendas por un monto total de ₡3.991.035.987,38, ahí
21 pueden ver ya la distribución de cada uno de los componentes que ya también se ha
22 explicado en esta presentación; eso sería.

23 **Director Presidente:** Muchas gracias, ¿algún comentario sobre el proyecto?

24 **Directora Pernús Ulibarri:** Entendí que queda todo arborizado, queda todo arborizado el
25 proyecto.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Ellos tienen un plan de, sí señora, un plan de arborización en los
27 ante jardines, vamos a ver si se les puede cargar el video (se proyecta video).

28 **Director Presidente:** Una pregunta muy rápida, ustedes dijeron que se iban a hacer
29 retenciones únicamente para el tema de los juegos infantiles porque hay que hacerlo, pero
30 me pareció que había un tema con la infraestructura eléctrica y había una solicitud asociada
31 a hacer una retención de la estructura eléctrica, ¿eso se mantiene?

32 **Sra. Salas Rodríguez:** No, que raro probablemente se nos quedó de otro proyecto porque
33 aquí no.

34 **Director Presidente:** Adelante doña Eloísa.

- 1 **Directora Pernús Ulibarri:** ¿Las casas sí cuentan con todo el tema de la ventilación?,
2 porque es una zona calurosa, la verdad, ¿eso sí está chequeado?, entiendo que esto es un
3 desarrollo que van a ser 450 viviendas al final.
- 4 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señora
- 5 **Directora Pernús Ulibarri:** Aquel famoso condominio.
- 6 **Sra. Camacho Murillo:** Eso inició como un condominio y cuando vinieron aquí a hacer la
7 propuesta, que fue don Minor Rodríguez, con FUPROVI y nosotros les solicitamos que
8 hicieran el cambio a una urbanización porque era imposible que el BANHVI pudiera comprar
9 y manejar un condominio de 450 soluciones, bueno eso fue hace como tres años y durante
10 ese tiempo ellos estuvieron haciendo el cambio y ahora el proyecto viene como
11 urbanización.
- 12 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿El sistema sanitario cuál es?
- 13 **Sra. Camacho Murillo:** Tanque séptico.
- 14 **Directora Pernús Ulibarri:** Tanque séptico, en esta cantidad de viviendas, a mí lo que me
15 da lástima es que sean casas en prefabricado, sinceramente, casas ahí, juntas todas, me
16 refiero por el tema estético....
- 17 **Sra. Camacho Murillo:** El tema de la mampostería es que nos encarece un poco más el
18 proyecto, ¿verdad?, pero sí, creo que estéticamente se vería muchísimo mejor en otro
19 sistema.
- 20 **Directora Pernús Ulibarri:** ¿Ellos nunca valoraron hacer esto en mampostería y que costo
21 tendría?
- 22 **Sra. Camacho Murillo:** No, no lo tenemos acá como una valoración porque nunca
23 inicialmente vino en mampostería, siempre lo propusieron en prefabricado, yo supongo que
24 los proponen prefabricado porque es mucho más rápido de construir, que es la normal,
25 veamos el tema que ellos utilicen siempre en relación a lo rápido de construir un proyecto,
26 el metro cuadrado hablando solo de metro cuadrado de viviendas sin poner adicionales
27 anda como en ¢30.000 colones más o menos en relación a hacerlo con mampostería o
28 hacerlo con prefabricado
- 29 **Directora Pernús Ulibarri:** De diferencia.
- 30 **Sra. Camacho Murillo:** Sí señora.
- 31 **Directora Pernús Ulibarri:** No es mucho.
- 32 **Sra. Camacho Murillo:** Perdón, igual, nosotros podríamos proponerles a ellos..., ellos
33 dan en el proceso de segregación, que se haga la valoración, pero tendríamos que hacer
34 luego entonces un cambio acá en Junta.

-
- 1 **Directora Pernús Ulibarri:** Yo estaría dispuesta, estaría dispuesta a hacerlo, porque esto
2 no es un proyecto de 60 casas, ni 30, ni nada, es demasiado grande.
- 3 **Director Carazo Campos:** Le daría un plus mucho más grande, además el lugar y todo.
- 4 **Director Presidente:** Ccompañeros con lo que les mencionaba, en el dictamen final para
5 análisis para obra eléctrica para cada propiedad, tampoco se han llevado a cabo las obras
6 correctivas del tendido de media tensión, al respecto se recomienda que se lleve a cabo la
7 retención de un porcentaje considerable del valor de los lotes, según criterio de la
8 Administración, perdón, pero me surge la duda.
- 9 **Sr. Barahona Martínez:** Don Roy, en este caso la disponibilidad eléctrica está al frente de
10 la finca, no está todavía para cada uno de los lotes, entonces, más o menos por ahí es que
11 va el condicionamiento en esta parte eléctrica, ahí, si no me equivoco un poste que tenía el
12 anclaje de un lote, pero es la única modificación que se debe realizar.
- 13 **Director Presidente:** Pero entonces esta recomendación de hacer una retención
14 importante.
- 15 **Sra. Salas Rodríguez:** No, eso tiene que ser posiblemente que se nos quedó de un
16 proyecto anterior, porque aquí ya toda la obra eléctrica está desarrollada, es simplemente
17 la conexión, como calentar las líneas.
- 18 **Directora Pernús Ulibarri:** Para aclarar, todo el sistema, toda la instalación eléctrica del
19 proyecto, todo está.
- 20 **Sra. Camacho Murillo:** Sí señora.
- 21 **Directora Pernús Ulibarri:** Con todo lo que son los transformadores, todo, cómo se llama,
22 transformadores, todo.
- 23 **Sra. Camacho Murillo:** Todo está.
- 24 **Directora Pernús Ulibarri:** ¿Lo único que falta, es conectar cada casa y que cada familia
25 tenga su instalación?
- 26 **Sra. Camacho Murillo:** Así es.
- 27 **Director Presidente:** Es un error, entonces.
- 28 **Directora Pernús Ulibarri:** Sí, es un error muy complicado.
- 29 **Sra. Camacho Murillo:** Sí, no hay que hacer retención en la obra eléctrica.
- 30 **Director Presidente:** Bueno, en caso de ser aprobado se debe antes corregir el informe.
- 31 **Sra. Camacho Murillo:** Mañana mismo lo corregimos y se los enviamos.
- 32 **Directora Pernús Ulibarri:** Y esos 150.000 colones que van a retenerse, porqué se retiene
33 este proyecto, me imagino por qué, pero digo yo que este proyecto tiene aceras, cordón y
34 calle, está completamente urbanizado,

-
- 1 **Sra. Camacho Murillo:** Por los parques, juegos infantiles.
- 2 **Directora Pernús Ulibarri:** Es por los parques infantiles básicamente, estoy entendiendo
- 3 que este proyecto está totalmente recibido, pero como estamos viendo una etapa de 250
- 4 lotes, en el fondo, esos 150 lotes tienen sus áreas verdes claramente definidas, ¿cuáles
- 5 son los parques, las obras que les tocan para decir, sino hiciéramos el resto, si nunca se
- 6 hiciera el resto, para saber, esta comunidad queda con sus parques toda la parte
- 7 proporcional la tiene claramente definida?
- 8 **Sra. Camacho Murillo:** Sí, está por etapas.
- 9 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario, consulta?
- 10 **Directora Pernús Ulibarri:** Yo sí pediría si lo vamos a aprobar, que se analice la posibilidad
- 11 de que el desarrollador analice la posibilidad de unas casas en mampostería, quizá nos va
- 12 a pedir un poco más de plata, pero sí vale la pena y la diferencia no es mucha y realmente
- 13 es el impacto de esta inversión tan grande que está haciendo el Banco que probablemente
- 14 nos traerían otras etapas, para que lo analicen por favor.
- 15 **Director Presidente:** Vamos a incluirlo como una solicitud.
- 16 Bueno, discutido este tema ponemos a aprobación de la Junta esta solicitud de aprobación
- 17 de estos 140 bonos extraordinarios en el proyecto Veredas del Río.
- 18 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 20 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 21 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 22 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 23 **Directora Pernús Ulibarri:** Aprobado en firme y siempre insisto en que hagan esa solicitud
- 24 al desarrollador.
- 25 **Sra. Camacho Murillo:** Así es.
- 26 **Sr. López Pacheco:** Perdón es para esta misma etapa, no para la siguiente.
- 27 **Sra. Camacho Murillo:** Para esta.
- 28 **Director Presidente:** Sí, yo esperaría que se valore. Muchas gracias, continuamos con el
- 29 tercer punto que es un punto similar solicitud de aprobación de 61 bonos extraordinarios en
- 30 el proyecto El Silencio. Muchas gracias, compañeros.
- 31 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se
- 32 anexa a esta acta y se retira de la sesión el Ing. Barahona Martínez].
- 33 *****
- 34

1 **4° Solicitud de aprobación de 61 bonos extraordinarios en el proyecto El Silencio**

2 **Sr. López Pacheco:** Hay que conectar a un Ingeniero virtualmente.

3 **Directora Pernús Ulibarri:** Mariella, ¿es el proyecto que tiene calles por todo lado verdad?,
4 Mariela El Silencio.

5 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí,

6 **Directora Pernús Ulibarri:** Lo sentía bastante enredado a mi gusto para mi análisis,
7 porque trataba de entender lo que quería decir el ingeniero con haber aceptado más porque
8 no sé qué había pasado y no sé cuánto; entonces yo les pediría que aquí empecemos
9 porque nos digan cuáles son las especificaciones que tenemos, qué es lo que nosotros
10 manejamos para entender este informe, a mí, digo yo, es la primera vez que veo un informe
11 y no lo comprendo de verdad, lo leí y desde el punto de vista de él está hablando cosas que
12 uno no sabe, pero las da por sabidas, entonces ahí es donde yo estaba confundida.

13 **Director Presidente:** Adelante compañeras por favor.

14 **Sr. López Pacheco:** Hay que esperar a que se incorpore el ingeniero.

15 [Se incorpora virtualmente a la sesión el Ing. Esteban Serrano Chavarría, funcionario del
16 Departamento Técnico]

17 **Sra. Salas Rodríguez:** Este es el proyecto El silencio desarrollado por la empresa
18 Constructora Davivienda S.A. y la entidad autorizada Coopenae, son 61 soluciones
19 familiares en total, ¢1.772.250.266,36, el financiamiento completo, la solución promedio 29
20 millones, aquí volvemos a hacer el ejercicio de extraer el IVA y los gastos de formalización
21 y aquí todavía baja muchísimo más ese porcentaje, la solución que nos da un resultante
22 26.7 millones; 18 meses es la ejecución total del proyecto, este proyecto se ubica en San
23 Rafael de Guatuso, Alajuela a 1.2 Km del cementerio de Guatuso, tenemos la clínica a tres
24 kilómetros, la escuela entre 400 metros y un kilómetro, hay varias escuelas, dos
25 específicamente, plazas y parques a los 300 metros, municipalidad a los 3,5 kilómetros, la
26 policía a los 2.6 kilómetros, estaciones de bus a los 300 metros y comercio variado entre
27 los 400 metros y los 3.5 km, esta es la ubicación, el proyecto está acá, esta es la cancha
28 principal aquí al frente dice la Asociación de Desarrollo El silencio por esto funciona como
29 una escuela, aquí está una de las escuelas y la otra escuela está aquí en esta otra parte,
30 esto tiene una cancha pero en realidad la cancha principal es está porque está funciona
31 inclusive ahí se nota como redondel; en esta propiedad de aquí es donde se piensa construir
32 la estación de Bomberos de Guatuso y es según lo que hemos logrado investigar con la las
33 llamadas telefónicas que hacemos a las referencias para lograr este determinar nosotros el
34 monto de la razonabilidad de los costos de la tierra lo que nos estaban diciendo inclusive el

1 mismo desarrollador, la municipalidad así nos lo confirmó es que el desarrollo de Guatuso
2 se va a empezar a extender hacia esta zona, verdad, parte importante de esto es que el
3 cementerio está un poquito más para acá y aquí en esta parte es que van a empezar a
4 construir la estación de bomberos.

5 Esta es otra imagen aérea en donde vemos ahí el centro de Guatuso, San Rafael que queda
6 aproximadamente a 3,5 kilómetros, estos son un poco de las imágenes del equipamiento
7 urbano más inmediato, tenemos pulpería, cementerio, iglesias, escuela, plaza, el acueducto
8 y el equipamiento urbano al kilómetro donde empezamos a encontrar la gasolinera, bancos,
9 comercios, áreas de salud, policías, correos y mucho más.

10 Este es el estado actual de la finca y las fotografías aéreas del complejo, lo que doña Eloísa
11 comentaba y que este proyecto lo hace un poco particular y por eso es que tal vez este es
12 el trato de explicar un poco diferente, es que, generalmente nosotros tenemos una finca,
13 tenemos una calle, tenemos una finca enclavada y el desarrollo de las calles internas nada
14 más, hay un mejoramiento de media calle pública pero es muy reducido porque es
15 prácticamente lo que enfrenta este lote, esta finca tiene la particularidad que como está
16 metida dentro del cuadrante, tenemos calles públicas a todo alrededor, entonces es el
17 mejoramiento de la calle pública de viene a todo el perímetro y el desarrollo de la calle
18 interna del proyecto es una que viene en este sentido de acá, entonces parte de lo que hace
19 que los costos de infraestructura se vean un poco más elevados con respecto a otros
20 proyectos es eso, que hay más metraje en infraestructura por lote que el comparativo que
21 hacemos nosotros, digamos en otros proyectos, pero es por la configuración particular que
22 tiene este, de estar metido entre cuadrantes.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero lo que pasa es que aquí me imagino que las calles
24 externas van a quedar en lastre como están.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, hay que hacer.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, es más infraestructura, porque están hablando de
27 cunetas, cordón y caño, las calles es una inversión bastante alta, ahora podemos ver porque
28 los costos suben.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, hay que hacer mejoras a media calle y sí hay que asfaltarlas a
30 media calle.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, lo que normalmente correspondía.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Corresponde, pero como le decía, en una finca donde, por ejemplo,
33 qué se yo, las mejoras a calle pública si yo tengo una finca aquí enclavada, que es lo que
34 generalmente nos sucede en nuestros proyectos S-01, ellos empiezan a desarrollar las

1 calles del proyecto alrededor, o sea internamente, en realidad la calle, lo que enfrenta a
2 calle pública generalmente en esas fincas es muy poquito, lo veíamos en Veredas; en
3 Veredas es adelante del boulevard lo que enfrenta si acaso son unos 20 o 50 metros ese
4 es digamos su mejor a calle pública y después viene el desarrollo de todas las calles
5 internas, aquí este proyecto es al revés, más bien tiene más metraje en desarrollo de toda
6 la mejora de la calle pública y menos con respecto a la calle interna.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** No es una de esas calles está asfaltada.

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Esta, la principal, esta es de lastre y esta es de lastre.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Las otras dos habría que mandarle

10 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí hay que asfaltarlas hasta la mitad y hay que desarrollarle todo
11 de tragantes, pozos, cordón de caño, aceras, etcétera.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

13 **Sra. Salas Rodríguez:** Este proyecto es un S-01, compra de terreno en verde, desarrollo
14 de obras de infraestructura y construcción de viviendas, son 61 lotes de uso habitacional,
15 tiene la particularidad de que estos lotes ya están segregados y la calle y los juegos
16 infantiles ya están esos lotes recibidos por la Municipalidad; al final se van a construir 56
17 viviendas típicas y cinco viviendas de núcleo numeroso, estas viviendas serán en sistema
18 de mampostería con tratamiento de aguas residuales por medio tanque séptico y drenajes;
19 tendrán los condicionamientos típicos de un sistema de mampostería con losa de
20 cimentación y viga de amarre, como les decía tanque séptico y drenaje, su estructura de
21 techos, las ventanas en marcos de aluminio y el resto de componentes semejantes a todas
22 las que se financian de acuerdo a la normativa que así está estipulado.

23 Ese es el diseño del sitio como les mencionaba, ahí se puede observar claramente que
24 están marcando esa mejora de media calle que comentábamos ahora, en amarillo pueden
25 ver los lotes donde se ubicarán viviendas de dos dormitorios, en anaranjado donde se
26 ubicarán las viviendas de tres dormitorios, el área de parques color verde, el que es un
27 poquito más como verde musgo juegos infantiles y facilidades comunales en azul; el plan
28 de inversión con lo que respecta a la compra de los terrenos asciende a ¢105.359.576,00,
29 el propietario del terreno es Inversiones Vargas Amaya, cédula jurídica 3-101-448825 y el
30 área total de a financiar o a comprar en este proyecto es de 15.265 metros cuadrados, al
31 final la finca completa es de 18.878,00 metros cuadrados, pero como les decía ya el área
32 de parque, juegos infantiles, facilidades comunales y de calles está donado a la
33 Municipalidad, entonces por eso es que viene ese cuadro y el área del lote promedio es de
34 250 metros cuadrados, este proyecto no está dentro del transitorio de los lotes que

1 definieron un área máxima de 210, entonces aquí se hace, se hace un castigo y al final de
2 esos 15.265 metros cuadrados que es digamos lo que componen la totalidad de los lotes,
3 únicamente estamos financiando como 12.250, porque entonces hacíamos la reducción de
4 los 250 metros, todos a 210 y se financia únicamente los 210.

5 Con respecto a las obras de infraestructura ascienden a ¢813.467.382, ahí pueden ver en
6 detalle los movimientos de tierras aproximadamente 68 millones, instalaciones
7 provisionales 2 millones de colones, hay un sistema de aguas pluviales que influye todo el
8 cordón, caño y acera 121 millones, sistema de aguas negras 55 millones, 51 millones el
9 agua potable, la vialidad 63 millones, 44 millones en electrificación, rampas y aceras en 18
10 millones, señalización vial 3 millones, juegos infantiles y zonas verdes 14, limpieza final
11 unos 3 millones de colones, ese es el detalle, después venimos con las viviendas, tenemos
12 dos tipos de viviendas la del núcleo estándar de 42.48 metros cuadrados y la de núcleo
13 numeroso con tres dormitorios de 51,43; lo que pasa es que las viviendas de 42 tienen
14 cuatro configuraciones diferentes, porque se sectorizaron de acuerdo a los estudios de
15 suelos, las longitudes de los drenajes, entonces se hizo esa diferenciación, entonces es
16 donde nos presentan a nosotros cuatro presupuestos diferentes, pero es básicamente la
17 diferencia es en el metraje de los metros cuadrados.

18 Estas son las plantas arquitectónicas de las viviendas a desarrollar, la vivienda típica y la
19 de núcleo numeroso que es básicamente la misma de la vivienda típica con un dormitorio
20 en la parte posterior.

21 El plan de inversión general, tenemos un costo total de ¢1.772.250.266,36, la compra del
22 terreno por ¢105.359.576 colones, las obras de infraestructura por ¢813.467.380,92, la
23 construcción de 61 viviendas por 815.626 colones, no, perdón, estoy leyendo mal
24 ¢815.626.733,56, la fiscalización aproximadamente 13 millones, el kilometraje 6 millones y
25 los gastos de formalización 18.5 millones aproximadamente. Las familias todas son de San
26 Rafael de Guatuso, las 61 familias y aquí nos indicó la Municipalidad que la mayoría viven
27 ahorita en zona de vulnerabilidad a los márgenes del Río Frío y el Río Venado; tenemos
28 entonces el 92% de las familias que son típicas de cuatro o menos miembros y el 8% de
29 estas familias son del núcleo numeroso, es decir, cinco o más miembros.

30 Con respecto al desarrollador, la empresa constructora Davivienda cuenta con 17 años de
31 experiencia, en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, tenemos proyectos con ellos desde
32 el año 2008, como pueden ver ahí que es Ramasal hasta el último que es Aurora de Luz
33 aprobado el año pasado, ha desarrollado proyectos con COOPENAE, COOCIQUE,
34 Coopeservidores, CoopeAnde, Grupo Mutual Alajuela, entre otras entidades autorizadas.

1 Con respecto a los requisitos anexos al formulario fueron verificados cada uno de ellos y
2 pueden detallarlo en el informe técnico, ahí también tenemos un anexo en donde se van
3 explicando cada uno de ellos; no voy a entrar en mayor detalle ahorita.

4 Con respecto al criterio legal es este emitido por las licenciadas Marialena Mora Schlager y
5 la Licda. Kathya Nazaria Mora Schlager, todas de Magnalex Abogados y así mismo estos
6 criterios son ratificados por el Gerente General de Coopenae, el señor José Eduardo
7 Alvarado Campos, con respecto a las obligaciones sociales y la Ley 8204 fueron verificados
8 que tanto la empresa constructora como la desarrolladora y la vendedora cumplieran con
9 sus obligaciones en Caja, el IMAS, Fodesaf, el INA y Hacienda y también se verificó por
10 parte de la entidad autorizada y su oficial de cumplimiento la política Conozca a su Cliente
11 para la empresa vendedora de los terrenos y la desarrolladora, estas realizadas por la
12 Licenciada Flor de María Morales Soto; asimismo se hizo la verificación de la matriz de
13 riesgos donde también se fueron definiendo diferentes eventos todos clasificados en riesgo
14 bajo medio con diferentes mitigaciones.

15 En resumen tenemos entonces, el Conjunto Residencial El Silencio son 61 soluciones
16 habitacionales por ¢1.772.250.266,36, Coopenae es la entidad autorizada y el desarrollador
17 constructor Constructora Davivienda S.A., el plazo total es de 31 meses, 18 meses para la
18 ejecución de las obras y recepción de estas, cuatro meses para la formalización, cuatro
19 meses para la devolución de retenciones y garantías y cinco meses para el cierre técnico y
20 financiero, donde están tres meses en la entidad y dos meses en el BANHVI, como
21 condicionamientos adicionales, se solicita que se incluyan los definidos en el informe de la
22 dirección FOSUVI y la subgerencia de operaciones y el departamento técnico.

23 La recomendación final sería desde el punto de vista técnico de ingeniería acogemos la
24 recomendación de los ficales y la gerencia de la entidad autorizada para autorizar el
25 financiamiento para el desarrollo del proyecto El Silencio, al amparo del Art. 59 de la Ley
26 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por un monto total ¢1.772.250.266,36,
27 siendo Coopenae la Entidad Autorizada y el proyecto ubicado en Guanacaste con la
28 empresa desarrolladora Constructora Davivienda S.A. Los condicionantes del contrato son
29 los normalmente definidos que no los voy a leer, pero bueno, ahí los pueden ver, la entidad
30 autorizada, el constructor, los términos de garantía, los plazos que ya los mencionamos,
31 tenemos algunos condicionamientos generales con respecto al fideicomiso, el tema de los
32 desembolsos, las responsabilidades de la entidad autorizada y eso sería muchas gracias.

33 **Director Presidente:** doña Eloísa.

1 **Directora Pernús Ulibarri:** Sí, primero quisiera que me dijeran, me explicarás qué son los
2 costos usuales y no usuales que ellos usan mucho en su informe, pero que yo ahí es donde
3 me perdía porque no sé qué son usuales y no usuales aquí en el Banco, entonces nos
4 explicás eso primero, y segundo, cuando yo veo los lotes y los tamaños de los lotes y el
5 monto total del proyecto al final yo no veo que reduzca ningún tamaño de ningún lote, o
6 sea, los lotes los están registrando con el área que tienen, el monto que tienen, de tal
7 manera que las casas que están en los lotes más grandes son más altos, tienen un valor
8 más alto que las que están en los lotes más pequeños, entonces me parece que ahí no hay
9 una reducción de nada.

10 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señora, con todo gusto. Bueno, con respecto a los costos
11 usuales y no usuales, nosotros lo tenemos así definido y normado que bajo la premisa de
12 la directriz 27, que nos definía una serie de características básicas que tenían que tener
13 esas viviendas, nosotros como departamento técnico analizamos esas características y
14 definimos una vivienda, digamos, típica o estándar; a partir de esa vivienda típica y estándar
15 agarramos y definimos parámetros y costos de cuánto puede costar esa vivienda y lo
16 hacemos en dos sistemas constructivos, lo más comúnmente usados que son mampostería
17 y prefabricados y definimos rangos, entonces inclusive estos son los rangos que maneja el
18 Departamento de Análisis y Control también para los casos de Artículo 59 individuales, esta
19 vivienda típica tiene ciertas características que son las estándar, una cimentación estándar,
20 un sistema estructural, de acuerdo al código sísmico un diseño simplificado y etcétera,
21 etcétera de acuerdo a lo que la directriz 27 tiene, eso es lo que nosotros llamamos costos
22 usuales; los costos no usuales son las actividades que están en el presupuesto por obras
23 constructivas que hay que desarrollar a esas viviendas por particularidades que tiene el
24 terreno, por ejemplo, una condición diferente del suelo que estas la tienen. entonces yo
25 tengo que hacer una cimentación especial, entonces eso a mí se me sale del rango que yo
26 tengo establecido y ese es el costo no usual que yo manejo y esto lo hacemos para nosotros
27 poder determinar qué tan viable o no, es al final el costo y si estas viviendas, si no tuvieran
28 estas características si les quitamos estas particularidades que tienen, si estas cumplen
29 realmente los rangos que están establecidos de acuerdo a la directriz, entonces
30 básicamente es eso; nosotros hacemos todo un análisis y decimos, por ejemplo, cuáles no
31 son costos no usuales, está definido 12 metros lineales de drenaje, entonces todo lo que
32 supere eso, esa longitud de drenaje va a ser costo no usual, les decía en diseño
33 simplificado estamos hablando de una placa corrida estándar, si ya entonces ellos van a
34 definir una losa de cimentación, bueno, entonces eso es un costo no usual, se saca la

1 diferencia, del costo estandarizado contra la propuesta y así cualquier otra obra que sea
2 requerida a veces hay sistemas sanitarios que requieren un fajo, entonces eso va a ser un
3 costo no usual, etcétera, etcétera, y después, con respecto a la valoración de los lotes, en
4 la página, en las páginas 28, sí, en los cuadros donde dicen los parámetros de
5 financiamiento, usted puede notar ahí que los precios de los lotes nosotros venimos y
6 agarramos, definimos y se valoran los 210 metros cuadrados pero esto va a depender
7 también, Esteban tal vez ahí me puedes explicar si es por la configuración que hay lotes
8 medianeros y esquineros que cambian los precios de los lotes.

9 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, claro, bueno, primero buenas tardes; efectivamente,
10 dependiendo de la ubicación del lote así va a cambiar el valor, sin embargo, en este caso,
11 nosotros lo que hicimos fue valorar 210 metros cuadrados, que es la magnitud máxima o el
12 área máxima que nosotros tenemos para financiar, entonces, como lo pueden ver, en donde
13 se hizo la valoración en la diapositiva de la valoración inicialmente se estaba teniendo una
14 opción de venta de 165 millones, luego el fiscal hizo una valoración y lo bajó a 141 millones
15 y adicionalmente nosotros hacemos una valoración de sitio y debido a estos tamaños de
16 lotes que rondan alrededor, digamos en promedio 150, hacemos una reducción del valor
17 debido al tamaño que tienen estos lotes, estos lotes recordemos que ya son segregados,
18 entonces no se pueden cambiar de dimensión, por eso es que tienen esta configuración,
19 normalmente en otra condición se hubiese pedido que bajaran el tamaño o la dimensión,
20 pero en este caso ya tenemos lotes ya segregados, por tanto, el valor de estos lotes se
21 baja, se hace una reducción por tamaño y obviamente por nuestra directriz que solo permite
22 210.

23 **Directora Pernús Ulibarri:** Es que no le entiendo, bueno, primero quiero decirles que si
24 los lotes están de ese tamaño ese es un problema del desarrollador, no del Banco.

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí correcto.

26 **Directora Pernús Ulibarri:** Sí usted ve todos los lotes, es que todos los lotes están sobre
27 210.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí hay unos poquillos, como uno o dos.

29 **Directora Pernús Ulibarri:** Entonces, ¿cuál es la lógica?, si el metro cuadrado urbanizado
30 va a costar tanto, se le rebajen los metros cuadrados urbanizados que es lo mismo que
31 hace que un S-002 lo tienen por lotes urbanizados decimos no, de 300 metros le bajamos
32 a 210 y el desarrollador está de acuerdo, entonces aquí tenemos que hacer exactamente
33 lo mismo, tenemos que rebajarle, vea el cuadro 23, los parámetros de financiamiento por
34 unidad habitacional y ahí aparecen todos los lotes, el precio del lote, que todos varían de

1 acuerdo al tamaño, la infraestructura, que me imagino que varía de alguna manera también,
2 pero casi todo es parecido, se le aplica el monto de infraestructura similar, no obstante son
3 lotes diferentes, de diferentes frentes, etcétera, para al final resultar en soluciones
4 obviamente de casi 30 millones y medio porque es un lote de 278, la casa es regular, tipo
5 uno, una casa normal.

6 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, sí, tal vez ahí le voy a explicar cómo fue que nosotros hicimos
7 el cálculo, ellos nos ofrecen 15.295 metros cuadrados de terreno y nos dicen estos 15.295
8 metros cuadrados de terreno yo se los voy a vender en 165 millones de colones, esos son
9 los detalles que pude ver en la página seis del informe, después viene el avalúo de la
10 entidad autorizada y a nosotros nos dice bueno, esos lotes, esos 15.265 metros cuadrados
11 que es la suma de todas esas áreas hay algunos lotes que superan los 210 metros
12 cuadrados, entonces vamos a valorar únicamente en lugar de 15.265, vamos a valorar
13 12.810 metros cuadrados nada más y es entonces donde la entidad autorizada nos dice a
14 nosotros el costo por esos 12.810 es de 142 millones, después venimos nosotros y
15 hacemos nuestros cálculos, las referencias, todas las homologaciones que hacemos y
16 nuestra razonabilidad por los 12.810 que ya sacamos la diferencia de los lotes que en
17 promedio valen 250, los bajamos todos y nos dan los 105 millones que finalmente es el
18 precio que la empresa que el vendedora acepta para la compra del terreno en verde.

19 **Directora Pernús Ulibarri:** Sí, pero obviamente para mí el cálculo no es así, el cálculo que
20 hacemos, o sea, hemos dicho que no se aceptan lotes de más de 210, no en verde, los
21 lotes urbanizados de 210 metros, si ese señor, si aquí en esa finca tenían de todos los
22 tamaños y nosotros vamos nada más vamos a eliminar el terreno en verde y toda esa
23 infraestructura que se van a utilizar en los lotes que son de más de 210, todos los lotes, la
24 urbanización al final resulta en equis por metro cuadrado.

25 **Sra. Camacho Murillo:** Perdón Mariella, doña Eloísa eso no dice la reglamentación.

26 **Directora Pernús Ulibarri:** No, yo no sé qué dice la reglamentación eso me dice a mí la
27 lógica.

28 **Sra. Camacho Murillo:** Vamos a ver, la reglamentación de la disminución dice el terreno,
29 de hecho, todos los lotes que nosotros hemos hecho, que eso lo hemos hecho con SYNSA,
30 con proyectos de otros desarrolladores, toda la vida hemos disminuido el tamaño de lote en
31 verde.

32 **Directora Pernús Ulibarri:** Pues es un gran error, le cuento.

33 **Sra. Camacho Murillo:** Pero doña Eloísa hemos venido aquí, lo hemos explicado y eso se
34 ha aprobado así y nunca nos han dicho que es un error porque siempre y si ustedes leen

1 la normativa, dice se pagan 210 metros del terreno, no dice de las obras de urbanización y
2 creo que si nosotros cometimos un error, es porque así lo dice el acuerdo y no nos
3 especifica que tenemos que disminuir las obras de infraestructura y todos los proyectos
4 desde que salió esa normativa hasta hoy han sido tal cual lo estamos haciendo hoy.

5 **Director Carazo Campos:** No dice si es lote urbanizado o no.

6 **Sra. Camacho Murillo:** No, no señor.

7 **Directora Pernús Ulibarri:** Súper ilógico y además usted sabe que el error no crea
8 derecho, dicen los abogados, eso me lo decían a mí. Sinceramente le sé decir cuando
9 dijimos que se cambiara 300 metros cuadrados a 210 metros cuadrados se sobreentiende
10 que es el lote urbanizado, si ustedes me dicen que cuando es un S-002 le rebajamos el
11 metro cuadrado urbanizado y que cuando es S-001 le rebajamos el lote en verde, cuál es
12 esa y dónde está la igualdad ahí, estamos tratando en forma diferente, o sea, yo en
13 particular, yo no estoy de acuerdo, no lo voy a aprobar.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** Martha, Roy.

15 **Sra. Camacho Murillo:** Sí señora.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Puedo hablar.

17 **Director Presidente:** Adelante doña Lina, por favor.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias, yo tengo un aporte, no estoy entendiendo de
19 esta discusión, nosotros estamos pagando lotes de ¿qué tamaño?, como si fueran de qué
20 tamaño.

21 **Sra. Camacho Murillo:** 210 metros cuadrados.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y en realidad de ¿qué tamaño son?

23 **Sra. Camacho Murillo:** De 250, 200 en promedio 250 para no decir.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces yo no entiendo la lógica de que nos moleste
25 que la gente tenga un lote más grande si a nosotros nos cuesta lo mismo, es como la misma
26 lógica que hay de no querer que alguien tenga una casa con cuatro cuartos si la consiguió
27 por el precio de una de uno, y decir no, no, es que debe tener solo un cuarto, no puede
28 tener cuatro, aunque la hay conseguido más barata.

29 **Director Presidente:** Gracias doña Lina, algún otro comentario.

30 **Directora Pernús Ulibarri:** Es que lógicamente que todos estaríamos felices de que la
31 gente tuviera lotes hasta de 500 metros o más, lo que pasa es que lo que se estableció en
32 ese momento, aquí en la Junta anteriormente era 300 metros cuadrados el lote mayor que
33 se aceptaba para una familia extensa, digamos, financiada con el Artículo 59, pues hay una
34 cosa que yo no entiendo lo que me están diciendo porque este Banco no compra proyectos,

1 este Banco financia proyectos a desarrolladores bajo su propio riesgo y eso es clarísimo lo
2 que dice la Ley, o sea, cuando dicen es que compramos una finca, no nosotros no
3 compramos nada, nosotros no proponemos un proyecto, es una entidad autorizada, nos
4 dicen qué características, se lo financiamos o no se lo financiamos, pero nosotros no
5 compramos; después, lo que hace este Banco es que una vez que está construido el
6 proyecto, entonces individualiza y ya le da el bono a la familia, lo que hace este Banco es
7 darle el bono a la familia para que compre un lote en ese proyecto, pero no, no, nunca,
8 nunca, eso nunca he visto que diga que nosotros compramos, ni somos dueños ni nada por
9 el estilo, porque entonces no estamos financiando desde ahí estaríamos dándoles el..., no
10 sería financiamiento, yo sé que hay toda una cuestión que para mí hay que analizar de los
11 contratos, que hay que cortar ahí, pero entonces si yo lo estoy financiando a un
12 desarrollador, ya sea S-001 o S-002 como queramos, su proyecto que lo va a presentar a
13 cuenta y riesgo porque así lo dice claramente, entonces él dice no me presente lotes de
14 más de 210, o sea, yo nunca, no hubiera pensado que era el lote en verde, yo estoy
15 financiando un proyecto de tantos lotes con infraestructura y todo, realmente la forma de
16 que una vez en verde y después le pagamos una infraestructura si el lote es de 500,
17 entonces, no lo entiendo.

18 **Director Presidente:** Don Marcos.

19 **Director Carazo Campos:** Yo creo que por eso cuando el acuerdo se toma hay que
20 tomarlos con mucha claridad, que entre legal y entre todo mundo para que esto llegue al
21 final a las entidades, desarrolladores, ellos sabrán su proyecto pues tengan claridad lo que
22 tienen que apegarse, verdad, si esto se ha venido haciendo así y el acuerdo está mal
23 tomado, por decirlo en ese sentido, verdad, que no quedó claridad de que yo voy con lo que
24 dice doña Eloísa que tiene certeza de que un lote si le va a dar dinero y es urbanizado,
25 pues debería hacerse de esa manera, entonces en este momento no está claro lo del
26 acuerdo y demás, entonces, si eso no está claro y no quedó con claridad, tenemos que
27 analizarlo en su momento y tomar las previsiones del caso, volver a revisar el acuerdo y ver
28 ese tipo de cosas y ver el lote máximo, lote mínimo, si es el verde, si es urbanizado y con
29 todas las demás condiciones, que hay muchas condiciones más que creo que hay que
30 tomarse en cuenta a la hora de pagar proyectos, creo que esa parte es importante
31 analizarla, pero si eso ya se ha hecho en otras ocasiones y el acuerdo está en ese sentido
32 y el proyecto ya viene sobre eso, no sé si tal vez doña Ericka tiene el acuerdo por ahí o lo
33 tendrán.

34 **Sra. Camacho Murillo:** Nosotros lo tenemos don Marcos.

1 **Director Carazo Campos:** Si ya eso está así y si ya se han aprobado proyectos y las
2 entidades han aprobado proyectos en esta misma línea, pues yo creo que hoy venir a decir
3 que estamos inconformes, sí se puede, sin aprobar el proyecto, no podemos imprecarlo
4 porque ya hay un acuerdo, ¿verdad?, que lo rige de esa manera y que se ha dado antes,
5 sí creo que como dijo doña Eloísa hay que revisarlo y tomar un acuerdo antes de tomar otra
6 decisión de esto, gracias.

7 **Director Presidente:** Doña Martha.

8 **Sra. Camacho Murillo:** Sí, tal vez para aclarar el tema, vamos a ver, este acuerdo se tomó
9 en el 2018, nosotros lo tenemos y cuatro años después doña Eloísa es la primer vez que
10 nos dicen esto y la verdad honestamente yo le digo, o sea, nosotros le damos la certeza
11 jurídica a las entidades autorizadas si ustedes nos la dan a nosotros a lo interno, entonces
12 la verdad es que yo no he devuelto ningún proyecto porque la urbanización se haya
13 financiado en lotes de más de 210 metros cuadrados, podemos leer el acuerdo y el acuerdo
14 habla del terreno y no dice sus obras de urbanización y yo sí creo que esa claridad es
15 importante para que las entidades autorizadas también puedan tener una arma, digámoslo
16 así, y poder rechazar un proyecto, porque, como le digo, hasta ahora incluso pueden haber
17 más proyectos en trámite que tengan esta condición, ¿verdad?

18 **Director Presidente:** Doña Ericka no se si querías mencionar algo.

19 **Sra. Masís Calderón:** Sí, eso era básicamente, tenemos el acuerdo y lo vamos a leer aquí,
20 lo que decía, pero sí, igualmente yo comparto, digamos, la posición, de hecho, el análisis
21 que hicimos ahora en una mañana, en la tarde de ayer y también el análisis aparte de esto
22 que dice doña Eloísa, obviamente no vamos a pensar que vamos a castigar solamente la
23 construcción, que el acuerdo puede hasta que no lo diga y entonces tendríamos que tomar
24 un acuerdo la Junta o la Administración presentar una recomendación para que la Junta
25 tome el acuerdo de aquí en adelante, porque no podemos ser retroactivos, sin embargo, sí
26 uno castiga el terreno debería castigar la construcción o la urbanización porque es donde
27 también estamos incurriendo en gastos, igualmente yo le decía hoy a doña Martha, que el
28 análisis que yo hacía es que esos terrenos, o sea, es un terreno, digamos, no es en verde
29 porque ya están segregados y en principio nosotros estamos construyendo sobre lotes
30 urbanizados y ahora estos terrenos como en otros casos que me explicaba doña Martha
31 que se han aprobado acá, las áreas comunes, las áreas de la Municipalidad ya están
32 entregadas a la Municipalidad, entonces si la Municipalidad quiso recibir la urbanización, el
33 área de juegos sin juegos, o sea, esto es un asunto municipal, verdad, entonces no veo
34 porque el BANHVI tenga que venir ahora a financiar , el parque o las zonas de juegos, pero

1 si eso era lo que correspondía en su momento de manera previa al constructor
2 desarrollador, además de las calles, verdad, como dice doña Lina también las calles ya
3 están a nombre de la Municipalidad, entonces el mantenimiento ahorita le corresponde a
4 Municipalidad, ahorita nosotros estamos diciendo que estaríamos haciendo como un bono
5 colectivo, un bono comunal dando mantenimiento a las áreas y demás, pero bueno, no
6 estoy diciendo con esto que no se haya aprobado, que se han aprobado así, sí se han
7 aprobado, que es un elemento a considerar, además de lo que está señalando doña Eloísa
8 considero que sí debería de ser mucho más ahora que no tenemos recursos y que estamos
9 limitados con los recursos y estar financiando este tipo de cosas, pero bueno, eso
10 solamente es una inquietud que presenta la asesoría legal para un análisis futuro, en
11 adelante. Ahora, otra cosa importante es que en este caso podría valorarse a la discusión
12 que el vendedor de los lotes es una sociedad y el constructor es otra, pero los apoderados
13 son los mismos, entonces Vargas son los mismos apoderados que los de la sociedad
14 constructora, entonces, eventualmente si quisieran pensar en un condicionamiento especial
15 de una retención o más podría hacerse en caso de los lotes para las desarrolladoras como
16 esta.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, vamos a ver, el tema del área del lote, el área máxima creo
18 que hay que ponerlo en contexto y hay que entender cuáles son los antecedentes de porqué
19 se estableció un área máxima pensando un poco en optimizar el uso de los recursos y no
20 destinar exceso de estos hacia la solución de vivienda y no se hizo, no se dio suficiente
21 especificación para diferenciar entre un lote que este en verde y un lote que este
22 urbanizado, pero lo que quiero decir con esto, es que el fondo, la naturaleza de haber puesto
23 esa restricción para el momento que se tomó era justamente pues no invertir en un terreno
24 muy grande hacia cada una de las familias, el proyecto presenta una situación particular y
25 eso es lo que nos tiene enredados, la condición particular es que está segregado y se está
26 tramitando para efectos nuestros exactamente como si fuera un S-001, creo que eso es lo
27 que hace la diferencia, entonces eso no significa que es malo, que es ilegal o que es
28 antijurídico, es una condición propia del terreno, aquí lo que uno podría cuestionarse es
29 cómo el gobierno local recibió el proyecto, segregó, visó e individualizó en estas
30 condiciones, pero bueno, esa es una condición del gobierno local, es una condición dada,
31 que, a nosotros, excepto que encontremos una irregularidad o ilegalidad trasciende los
32 alcances de las competencias. Ahora, en relación a la inversión en los lotes que ya fueron
33 traspasados a la Municipalidad, aquí lo que tiene que prevalecer en principio, es el interés
34 nuestro como actividad de dotar a las familias de condiciones mínimas para que vivan bien

1 en el proyecto en el que van a vivir y ese es un asunto de simple decisión, nosotros
2 podríamos decidir no financiar esa obra y que la asuma el desarrollador, no es ilegal
3 hacerlo, como tampoco es ilegal decidir considerando que el Banco tiene la posibilidad de
4 poner límite al monto máximo del financiamiento, de dejar eso a cuenta del desarrollador,
5 entonces Erika aquí lo que tenemos que tener claro es si es ilegal o no la construcción sobre
6 esos terrenos, que a mi juicio no lo es y si la decisión es no invertir y que lo asuma el
7 desarrollador, pues eso es una decisión, como también podemos decidir y se vio en el caso
8 anterior, nos interesa que revisen el sistema constructivo que creemos que es mejor el
9 prefabricado no es malo, la mampostería no es mala, ninguno es, es un tema de costos.
10 Así que, eso con relación al tema de la inversión en los lotes de la Municipalidad y vamos
11 a revisar de una vez el acuerdo, si le parece.

12 **Sra. Camacho Murillo:** Yo lo tengo aquí.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo podemos ver rápido, de todos modos es cortito.

14 Parámetros de financiamiento de lote, establecer como área máxima financiable de lotes
15 210 metros cuadrados, para todos los proyectos colectivos que sean tramitados al amparo
16 del Artículo 59, todos los proyectos, cualquiera que sea, siempre que sea Artículo 59,
17 cuando el plan regulador de la zona establezca áreas mínimas de lote que excedan el
18 parámetro del punto anterior, el sistema procederá a financiar el área mínima definida por
19 la municipalidad local en dicho documento, lo cual tiene todo el sentido, los casos de
20 erradicación de tugurios en los que se preserve la distribución arquitectónica previo al
21 asentamiento no aplicará las disposiciones indicadas, lo cual también tiene sentido, por lo
22 tanto, en este mismo acuerdo en el punto 2, se estableció como, se planteó lo siguiente:
23 modificar el acuerdo 8 de la sesión 30-2018 del 4 de mayo de 2018, de la Junta Directiva
24 referido a la aprobación del reglamento de programa de financiamiento para compra de
25 grupo de viviendas para el inciso b) del Artículo 6, donde se establecía que el área máxima
26 del lote a financiar corresponderá a la definida por la normatividad vigente del sistema y
27 luego lo que se hace son una serie de excepciones, en un transitorio la aplicación de la
28 reglamentación, que es lo que se ha discutido en otras ocasiones, de manera que el
29 acuerdo lo que estableció fue un área máxima de lote a financiar en cualquiera de las
30 modalidades de proyectos financiados con recursos del Artículo 59.

31 A mí me parece que si la norma está establecida hoy tenemos que sacarla, tenemos que ir
32 de inmediato a hacer una revisión exhaustiva de esto y hacer las apreciaciones
33 correspondientes, lo cual me parece bien y nos vamos a llevar la tarea para que los primeros
34 días de enero, por favor, don Walter, Marta y el equipo hagamos una revisión rápida y

1 traigamos una propuesta para que la Junta la conozca y una recomendación por supuesto
2 de las unidades técnicas.

3 **Director Presidente:** Adelante por favor.

4 **Director Carazo Campos:** Solo quería agregar un punto con algo que dijo Ericka; cuando
5 uno hace un proyecto frente a calle pública el deber del desarrollador o quien lo haga tiene
6 que hacer todas las mejoras frente a calle pública, media calle las tiene que hacer, llámese
7 acera, calle, cordón y caño, alcantarillado, todo, no es que se le va a hacer las calles a la
8 Muni, es que por fraccionar frente a calle pública, el desarrollador o quien haga el proyecto
9 tiene que hacerlas eso siempre así, eso lo dice la ley de fraccionamiento y urbanizaciones,
10 entonces aquí no es que quieren hacer lo que quieren hacer, es que la ley así lo dice,
11 entonces el tema de este proyecto es que por tres lados tiene calle pública y por tres lados
12 la media calle tienen que repararla, ojalá que la Municipalidad vaya y repare la otra media
13 calle para que quede completa la calle, porque al final se hace solo una parte que es la
14 parte típica del proyecto que colinda con tres calles públicas, que eso poco se ve, entonces
15 al final tienen que hacer la reparación de media calle, quiera o no quiera cualquier
16 desarrollador, entidad o quien vaya a hacer un desarrollo como estos.

17 **Director Presidente:** Vamos a ver, Dagoberto, a mí me parece que hay una irregularidad
18 aquí tal vez no es del Banco, pero vamos a ver, en la buena y sana teoría esos lotes ya
19 están segregados, en la buena y sana teoría yo estoy viendo ahí una pieza urbana que
20 debería estar servida, que debería tener infraestructura, o sea que yo no debería sufragar
21 toda la infraestructura como si fuera un S-001, ¿me explico?, entonces, aquí la gran
22 pregunta es por qué si esta calle que aparece en este plano y que se ve ahí como un trillo
23 ¿por qué tiene que pagarla el Sistema? si ya hay lotes frente a esa calle que ya debería
24 tener infraestructura, que debería estar servida, debería tener servicio eléctrico, debe tener
25 cunetas, debería tener agua potable; por qué debe pagarla el Sistema, no pienso que eso
26 sea lo adecuado, independientemente de la mejora vial, que eso es claro que hay que
27 hacerlo, pero ese monto de infraestructura comparado con el monto de las viviendas en ese
28 terreno que claramente es parte de un cuadrante urbano y que está servido, a mí me parece
29 que es una duda bastante razonable.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, por eso decía que sí cabe, el cuestionamiento es por qué razón el
31 gobierno local, quienes hayan autorizado el visado y demás, lo hicieron, de manera que si
32 tenemos dudas razonables entonces nuestras obligaciones es revisarlo a detalle.

33 **Director Presidente:** Doña Martha ¿usted quería mencionar algo?

1 **Sra. Camacho Murillo:** Sí, vamos a ver don Roy, eso que usted menciona también, no es
2 la primera vez que sucede, vamos a lo mismo, por ejemplo, el año pasado nosotros
3 aprobamos en el octubre del año pasado 28 millas y 28 millas tenía exactamente la misma
4 condición y así es para atrás, hemos aprobado proyectos donde los terrenos están
5 segregados, no así urbanizados, alguna, a causa de una práctica y le digo que anterior,
6 porque eso ya no se volvió a hacer, es que algunos desarrolladores lo hacían con la
7 Municipalidad, para luego, al final del proyecto, no tener que pasar por todo el proceso de
8 segregación, le estoy contando lo que sucedía y se permitió en el Banco de hace muchos
9 años, todavía el año pasado le digo 28 millas lo aprobamos con esta condición y se explicó
10 y se dijo lo que acaba de decir don Dagoberto evidentemente es para darle una calidad de
11 vida a estas familia, que además, estas familias vienen de un riesgo de donde están
12 viviendo actualmente, entonces la Municipalidad muchas veces hacía esto para que los
13 proyectos salieran más rápido, nosotros detuvimos ya este tipo de proyectos, ya esa
14 comunicación se le hizo a los entes y a las empresas, no hacer las obras significa no poder
15 hacer las casas a estas familias, porque la Municipalidad, sobre todo esta Municipalidad
16 que no son de las más ricas del país, verdad, Guatuso no es una zona altamente rica y la
17 gente más bien necesita las viviendas, por eso le digo que ya se ha hecho y esa es la razón
18 por la que nosotros no lo vemos irregular, porque realmente las municipalidades siempre
19 nos lo piden y le voy a poner otro ejemplo, el AyA siempre nos exige a nosotros un montón
20 de obras y también el Banco ha pagado todas las obras que el AyA pide en todos los
21 proyectos, ¿por qué? porque si el BANHVI no los financia no tenemos proyecto y no hay
22 agua y las Municipalidades incluso piden agua para todas las obras y eso el BAHVI lo ha
23 pagado típicamente, entonces digamos que es un comportamiento que creo que entonces
24 el Banco va a tener que revisar y vamos a tener que poner las reglas claras como lo acaba
25 de decir también don Dagoberto porque si no estamos perjudicando de aquí para atrás lo
26 que se ha hecho y no se ha normado para ir para adelante, yo creo que sí deberíamos de
27 revisarlo, comunicarlo de forma tal que las reglas queden claras, incluso insisto no solo
28 nosotros para ellos, sino para nosotros, para no traerles algo que a ustedes no les gusta
29 ahora.

30 **Director Presidente:** La pregunta es por qué se tramita como S-001 si en la buena y sana
31 teoría debería ser un S-002 y las obras de infraestructura deberían ser parte de lo que se
32 incluya no en el proyecto sino como parte de la Municipalidad o una contraparte del
33 desarrollador, pero bueno, creo que hay dudas, existen dudas y me parece que vamos a

1 ocupar que nos aclaren varios aspectos Dagoberto con relación a este proyecto antes de
2 votar.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** No de acuerdo, vamos a hacer lo siguiente.

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, Roy

5 **Director Presidente:** Un segundito doña Lina, ya le doy la palabra.

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tal vez aquí vamos a poner todo esto en una perspectiva lógica, qué
7 pasa si nos hubieran planteado un proyecto con una finca reunida o como lo conocemos, si
8 todo está bien, si cumple con la normativa, terminamos adquiriendo el terreno a precio de
9 en verde, financiamos las obras de infraestructura y tendríamos las casas, en principio eso
10 es lo que pasaría, a mí me parece que el punto de decisión tiene que ir enfocado en el
11 análisis de razonabilidad del precio de venta del terreno para garantizarnos que esté a
12 precio de en verde, de manera que sea un S-001 con finca reunida o sea un S-001 con
13 lotes segregados que no vayamos a incurrir en un costo sobre el terreno sólo por el hecho
14 de que los lotes están segregados, esa es la lógica de cuánto estamos pagando por el
15 proyecto, que igual lo pagaríamos si esto perfectamente nos lo pueden plantear haciendo
16 una reunión de fincas, presentan un solo terreno y eso sí nos van a los costos posteriores
17 de la construcción, claro tienen que reconfigurar, rediseñar y me parece que hay un tema
18 que tenemos que revisar el análisis de razonabilidad de costos del valor de terreno en verde
19 y es un tema de índole legal para revisar si lo actuado se apega a derecho, entonces lo
20 revisamos con más detalle.

21 **Director Presidente:** Doña Lina y luego doña Mariana.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, gracias, yo tengo dos preocupaciones concretas, la
23 primera, que, por supuesto que lo que Eloísa dice que un error no crea derecho, así es. Lo
24 que pasa es que una política que es aprobada y recurrentemente aprobada durante cuatro
25 años, de alguna manera sí da cierta seguridad jurídica a las entidades y a los consultores
26 si el Banco tiene cuatro años de hacer lo mismo y todo le parece fregado parar esto en este
27 momento y decirle sabe qué lo que, usted estaba haciendo esto a mí se me despertaron un
28 montón de dudas que es la impresión que yo tengo, lo que está pasando, la segunda es
29 que, si preferimos que esta plata se nos vaya a un superávit y dejar esto para el futuro,
30 bueno, a mí personalmente también me parece un error, me parece que tener un superávit
31 no nos ayuda a conseguir fondos, no nos ayuda a una buena impresión y más bien
32 quedamos muy mal como institución.

33 **Director Presidente:** Gracias doña Lina. Doña Mariana.

1 **Directora Grillo Espinoza:** A mí me gustaría hacer una solicitud en mi caso y también
2 como que estamos entrando a esta Junta, como es poco tiempo, me gustaría, tal vez para
3 enero que nos puedan presentar esas reglamentaciones sobre los lotes que estamos
4 viendo acá para conocer más y ya tener bien claras las reglas del juego, como lo decía
5 Martha, porque creo que si vamos a aplicar para uno pues tenemos que aplicar para todos
6 y me gustaría ver ese tema, gracias.

7 **Director Presidente:** Marcos y cerramos con vos.

8 **Director Carazo Campos:** Yo igual que Mariana creo que bueno, este es el primer
9 proyecto que nosotros vemos de esta manera y creo que si está en todas las regulaciones
10 y existen todos los criterios técnicos y legales para votarlo, entonces yo diría que lo
11 votemos, el que quiera votarlo que lo vote, el que quiera votar en contra que lo vote, pero
12 que lo votemos y pensando en este tema superávit y que en enero entremos a ver ese tema
13 y que hagamos regulaciones que tengamos que hacer para los nuevos proyectos de 2023-
14 2024 y hasta cuando Dios nos tenga acá y, que bueno que estas cosas salen, porque si no
15 hubiera venido este proyecto no nos hubiéramos dado cuenta de esto y hubiera seguido y
16 que bueno que las cosas salen y podemos ir mejorando, y yo creo que esa es la idea de
17 esto que vayamos mejorando y que el camino se vaya allanando y que todas las entidades,
18 desarrolladores tengan una línea certera de hacia dónde tienen que ir porque el día de hoy
19 si cambiamos esto estamos cambiando lo que se ha hecho en muchas ocasiones.
20 Entonces yo creo que es importante votarlo y si tenemos que dejar algún condicionamiento
21 para algunas cosas, pues es que lo dejemos y que se analice técnica legalmente el tema
22 de las áreas de parque y todo ese tema y lo demás, pero el ejercicio por tanto votarlo y que
23 se vote como cada uno así lo quiera.

24 **Director Presidente:** Muchas gracias don Marcos.

25 Bueno, suficientemente discutido este tema, ponemos a votación esta Junta esta solicitud
26 de aprobación de estos 61 bonos extraordinarios del Proyecto El Silencio, don Guillermo
27 Alvarado no se presentó.

28 **Director Alvarado Herrera:** Guillermo Alvarado Presente.

29 **Director Presidente:** Va a votar.

30 **Director Alvarado Herrera:** No, yo no he estado en la discusión de este proyecto, acabo
31 de llegar, me voy a abstener de conocerlo, primero quisiera disculparme por la llegada
32 tardía.

33 **Director Presidente:** No se preocupe. Don Marcos.

1 **Director Carazo Campos:** Lo apruebo en firme y a petición de que este dinero se ejecute
2 y que se pueda realizar el proyecto y que en el camino se puedan tomar las decisiones
3 referentes a este caso.

4 **Director Presidente:** Gracias, doña Mariana, perdón doña Lina, como no está acá, perdón,
5 doña Lina disculpe.

6 **Directora Barrantes Castagnaró:** Gracias, yo también lo apruebo, lo apruebo porque ha
7 sido la práctica institucional por muchos años, me parece que no podemos no darles
8 seguridad jurídica a nuestros clientes.

9 **Director Presidente:** Mariana.

10 **Directora Grillo Espinoza:** Yo también lo apruebo en firme, en la misma línea que Marco,
11 yo esperando que en enero nos puedan traer todas estas dudas y lo hago en firme, gracias.

12 **Director Presidente:** Yo lo voy a votar en contra porque me parece que un suelo en teoría
13 urbanizado no se debería cargar todos los costos nuevamente de urbanización al sistema,
14 entonces lo voto en contra. Don José Rodolfo.

15 **Director Rojas Jiménez:** Yo lo apruebo.

16 **Director Presidente:** Gracias, doña Eloísa.

17 **Directora Pernús Ulibarri:** Yo lo voy a votar en contra porque el acuerdo y la discusión
18 que se da en aquella época, de los cuales todos estábamos, somos muchos los que
19 estamos presentes, fue claro que lo que queríamos era reducir la inversión del Sistema en
20 el tema de los proyectos, todos los proyectos financiados con recursos del Banco que fueran
21 Artículo 59, dado que se estaba financiando 800 metros, cuando hicimos lotes, se
22 sobreentiende que son urbanizados, yo creo que cuando hablamos aquí de lotes para arriba
23 y lotes para abajo nadie se le ocurre que es un lote en verde y toda la discusión se basó en
24 que eran lotes urbanizados, obviamente estamos hablando de eso, si no, para qué, para
25 qué tanto, porque la solución si es un terreno en verde pues es muy pequeña contra la
26 urbanización, que es de alto impacto en un proyecto, yo por eso lo voto en contra y estoy
27 clarísima, el que esto se haya aprobado en el pasado y bajo una interpretación errónea a
28 mi criterio, no crea derecho a partir de que entonces uno tiene que votar a favor porque
29 hubo un error o una mala interpretación o lo que fuera, pero en ese momento me estoy
30 dando cuenta que está equivocado y por eso mantengo mi posición, gracias.

31 **Director Presidente:** Gracias, entonces queda aprobado con 4 a 2, ¿cierto don David?

32 **Sr. López Pacheco:** Sí señor.

33 **Director Presidente:** Continuamos con el punto número 4 que es una solicitud.

1 **Directora Barrantes Castagnaro:** Perdón, yo en firme también se me olvidó decir que era
2 en firme.

3 **Director Presidente:** Muchas gracias, doña Lina.

4 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva, con el voto negativo de los
5 Directores Jiménez Céspedes y Ulibarri Pernús, por las razones antes apuntas, y con la
6 abstención del Director Alvarado Herrera, toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta
7 y se retira de la sesión el Ing. Serrano Chavarría].

8

9 **5° Solicitud de aprobación de 50 bonos extraordinarios en los territorios indígenas**
10 **Altos San Antonio y Cabécar de Talamanca**

11 **Director Presidente:** Pasamos al siguiente punto que es el número cuatro, que es la
12 solicitud de aprobación de 50 votos extraordinarios en los territorios indígenas de Altos de
13 San Antonio, Cabécar, Talamanca.

14 **Sra. Salas Rodríguez:** Estos son 48 bonos en Talamanca y Altos de San Antonio,
15 presentado por Coocique y la Constructora Davivienda, el territorio indígena alto de San
16 Antonio y Cabécar Talamanca se ubica en Limón, ahí como pueden ver en el Caribe sur
17 donde se ve el puntito este verde y los altos de San Antonio están en Puntarenas, es que
18 ya lo volví a perder, gracias; aquí tenemos el territorio de San Antonio, Altos de San Antonio
19 y aquí el de Talamanca Cabécar, 13 casos son en San Antonio y en Cabécar de Talamanca
20 tenemos 35 en poblados como China Kicha, Gavilán Canta, es que yo no veo aquí,
21 Orochico, Progreso, San Vicente y Sibuju, es que Don David no crean esto me lo hace así
22 chiquitito, veo dos pantallas, perdón.

23 Se proyecta la construcción de 40 soluciones habitacionales en los poblados que ya les
24 acabo de mencionar, 13 son en San Antonio y 35 son en Cabécar Talamanca, de estos
25 tenemos 7 casas en madera de 50 metros en Talamanca y una casa de 42 metros en San
26 Antonio y 25 en Cabécar Talamanca y tenemos viviendas también en sistema constructivo
27 prefabricado, 12 en San Antonio y 3 en Talamanca, las 48 familias tienen la nota de la
28 Asociación de Desarrollo Integral, donde dicen que ellos son indígenas de la zona y que
29 son poseedoras de forma pública, pacífica e ininterrumpida de un terreno dentro de su
30 territorio, que es donde se va a desarrollar la vivienda.

31 Con respecto a la tipología constructiva en madera, estas son en madera nacional con todos
32 sus elementos estructurales, las viviendas se cimentan sobre pedestales de madera y este
33 tienen estructura en toda su estructura, la única sería la estructura de techo que serían
34 hierro galvanizado, perdón, la cubierta, porque la estructura también es en madera, las

1 viviendas se ubican en la zona del territorio indígena que no cuenta con servicios de agua
2 potable, se utilizará letrina.

3 Con respecto al sistema prefabricado es el convencional de columnas y baldosas, tiene una
4 altura de cielo a piso de 2.5 m, cielo en tablilla de pvc, piso lujado, ventanearía en aluminio
5 natural y sistema de agua potable con tanque séptico y drenajes. Todos los presupuestos
6 se encuentran revisados y avalados por el ingeniero Ónix Chaves Villalobos y el profesional
7 responsable arquitecto Hernán Cordero Paniagua, con respecto al sistema eléctrico está
8 diseñado con sistema convencional y sistema fotovoltaico hay de las dos propuestas y está
9 definido en el informe realizado por el ingeniero Allan Calvo García, informe BANHVI DF-
10 DT-IN-1147-2020.

11 Con respecto a los diseños esta es la vivienda de 50 metros cuadrados para núcleos
12 familiares numerosos ahí pueden ver la planta arquitectónica hay una elevación, el área de
13 ducha y de servicios sanitarios, son núcleos aparte del resto de la planta.

14 Tenemos aquí también la vivienda de 42 metros, la planta arquitectónica, la elevación y
15 donde se ve también la ducha y el servicio sanitario, como les decía en núcleos aparte y
16 esta es la vivienda típica convencional de sistema prefabricado de 42 metros donde también
17 se pueden observar todos los sistemas, estos están ubicados principalmente en las zonas
18 podríamos decir más urbanas y de mejor acceso en los territorios indígenas.

19 Ese es el detalle según las áreas constructivas y el costo individual, ahí pueden ver el área
20 construcción, la cantidad de casos, cuanto es lo definido por el transporte, los gastos de
21 formalización, así como los gastos de kilometraje y formalización.

22 En total tenemos $\text{¢}663.461.767,78$ y el plazo total es de seis meses para la tramitación de
23 los permisos, construcción y entrega de todas las viviendas.

24 La recomendación don Roy sería con base en los antecedentes expuestos y la normativa
25 vigente, se recomienda autorizar la emisión de 48 bonos de extrema necesidad en los
26 territorios indígenas de Cabécar Talamanca y Alto San Antonio, siendo el entidad
27 autorizada Coocique R.L., 48 soluciones habitacionales, por un financiamiento total de
28 $\text{¢}663.461.767,78$ en la modalidad de extrema necesidad en territorio indígena, un bono
29 promedio de $\text{¢}3.8$ millones de colones, siendo la empresa Constructora Davivienda S.A.,
30 con un plazo de seis meses en total.

31 Los condicionamientos adicionales son los comúnmente indicados en estos trámites de
32 grupos individuales en territorio indígena, no hay ninguna particularidad adicional, pedimos
33 nada más que los condicionamientos además de los aquí indicados se incluyan los que ya

1 están definidos en el informe de la dirección FOSUVI y el informe del Departamento
2 Técnico; eso sería don Roy, gracias.

3 **Director Presidente:** Muchas gracias compañera, ¿comentarios sobre estos 48 casos?,
4 al no haber comentarios entonces sometemos a votación esta solicitud de aprobación de
5 estos bonos extraordinarios en los territorios indígenas de Altos de San Antonio y Cabécar
6 Talamanca.

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

9 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme

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

11 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme

12 **Director Presidente:** Aprobado en firme

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

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

15 **Director Presidente:** Muchas gracias.

16 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se
17 anexa a esta acta].

18 *****

19

20 **6° Solicitud de aprobación de 10 bonos extraordinarios en el territorio indígena Bribri**

21 **Director Presidente:** Pasamos al punto 5 que es la solicitud de aprobación de 10 bonos
22 extraordinarios en el territorio indígena Bribri.

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, estos son diez bonos extraordinarios en Bribri Talamanca
24 con Fundación Costa Rica Canadá y la empresa SEPROE S.A. en Territorio Talamanca (ya
25 podría perder el pulso), bueno, es este que vemos aquí, puntito azul y tenemos diez casos
26 en total, tenemos 1 en Suretka, 3 en Bajo Cuen, 1 en Maleruk, 1 en Shiroles, 1 en Amubri
27 y otro en Tsuiri, 1 en Katsi y otro en Soki; al final este son 9 casas de 45 metros cuadrados
28 en madera y una de 42 metros cuadrados en prefabricado de baldosas y columnas, al igual
29 que en el resto del territorio indígena se tiene la constancia de la Asociación de Desarrollo
30 Integral, donde dice que todas estas familias son poseedoras de forma pacífica, pública e
31 ininterrumpida de un terreno dentro de su territorio que es donde se le va a construir la
32 vivienda.

33 Con respecto a las viviendas en madera son en madera nacional, en todos sus elementos
34 estructurales, equipamientos y componentes complementarios se cimentan sobre prismas

1 prefabricados de concreto y la madera a utilizar es laurel, con respecto al sistema
2 prefabricado es el sistema convencional de columnas y baldosas, altura de piso, cielo de
3 2.5 m, cielo en tablilla PVC, piso lujado, ventanearía en aluminio, instalación en un sistema,
4 en todo su sistema de agua potable y sistema sanitario con tanque séptico y drenajes.

5 Los presupuestos en este caso fueron avalados por el arquitecto José Manuel Hidalgo
6 Vásquez como fiscal de inversión y desarrollados por el ingeniero Pedro González Miranda
7 en su calidad de profesional responsable, con respecto al sistema eléctrico está cumplido,
8 diseñado para cumplir con las especificaciones establecidas en el código eléctrico, según
9 lo que dice el dictamen de nuestro ingeniero electricista Allan Calvo García en su informe
10 de DF-DT-IN-690-2021.

11 Estas son algunas de las imágenes la elevación principal y la planta arquitectónica de la
12 vivienda en madera de 45 metros y tenemos la imagen de la elevación principal y la planta
13 de la vivienda en sistema prefabricado para un total de 9 viviendas en madera y 1 vivienda
14 de sistema prefabricado, ahí pueden ver el detalle del costo de las viviendas, el transporte,
15 gastos de fiscalización, kilometraje, formalización y el monto unitario y total de bono familiar,
16 para estos 10 casos asciende a ¢169.920.692,65 y un plazo de seis meses para la
17 tramitación, permisos, construcción y entrega a todas las viviendas.

18 La recomendación don Roy del sería con base en los antecedentes expuestos y la
19 normativa vigente, se recomienda autorizar la emisión de estos 10 bonos de extrema
20 necesidad en el territorio indígena de Talamanca, siendo la entidad autorizada Fundación
21 Costa Rica Canadá, 10 casos en total por un monto de financiamiento total de
22 ¢169.920.692,65, un bono promedio de 16.2 millones, siendo la empresa constructora
23 SEPROE S.A. y un plazo definido de seis meses en total.

24 Al igual que en los casos anteriores los condicionamientos son los mismos para este grupo
25 de casos indígenas a desarrollar, no hay ninguna particularidad adicional, lo único es que
26 se solicita que se incluyan las recomendaciones contenidas tanto en el informe de la
27 Dirección FOSUVI como en el del departamento técnico, eso es don Roy, gracias.

28 **Director Presidente:** Muchas gracias compañera, ¿comentarios sobre estos bonos?, de
29 no haber ningún comentario, entonces sometemos a votación esta solicitud de aprobación
30 de 10 bonos extraordinarios en Bribí.

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

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

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

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

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

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

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

5 **Director Presidente:** Muchas gracias muy amables.

6 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 5** que se
7 anexa a esta acta].

8 *****

9

10 **7° Solicitud de aprobación de 7 bonos extraordinarios en las Barras del Tortuguero**

11 **Director Presidente:** Pasamos al punto 6 que es la solicitud de aprobación de 7 bonos
12 extraordinarios en las Barras del Tortuguero.

13 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, sí, señor, estos son 7 bonos en las comunidades de
14 Parismina, Tortuguero y Colorado Norte, ahí pueden ver la ubicación de estos poblados;
15 básicamente son familias que viven en las Barras del Tortuguero, son algunas de las
16 fotografías aéreas de los poblados.

17 La entidad autorizada es Fundación Costa Rica Canadá, son 7 casos de extrema necesidad
18 por un financiamiento total de ¢143.482.638,05, como les decía en las comunidades de
19 Parismina, Pacuare y Colorado norte y sur.

20 Tenemos 1 vivienda de 42 metros y 6 viviendas de personas adultas mayores, el bono
21 promedio desde 20.5 millones de colones, la entidad autorizada, el fiscal es el ingeniero
22 Oscar Fallas Gaspar y la empresa constructora SOMABACU, cuyo representante legal es
23 el señor Mario Sánchez Sibaja, el plazo completo de 8 semanas para la obtención de los
24 permisos de construcción, logística y construcción de estas 7 viviendas, ahí pueden ver un
25 detalle de las elevaciones tanto de la casa de 47 metros como la casa de 56 metros, que
26 es la de los adultos mayores.

27 Estas son las áreas totales contando las pasarelas, el área interna de la primera es de 42
28 metros y la segunda de 48 son las viviendas, todas en el sistema constructivo de alta, ahí
29 pueden ver el detalle, la cantidad, bueno, los tipos de las viviendas, los presupuestos, el
30 transporte, que nos suma un total de ¢143.482.638,05 céntimos.

31 La recomendación sería entonces con base en los antecedentes expuestos y la normativa
32 vigente se recomienda autorizar la emisión de estos 7 bonos de extrema necesidad para
33 las familias que se detallan en la Dirección FOSUVI actuando Costa Rica Canadá en calidad
34 de entidad autorizada y la empresa Constructora Sociedad Maderera de Barrio Cuba, como

1 constructora de las soluciones habitacionales, estos condicionamientos son prácticamente
2 los mismos que se desarrollan para este tipo de viviendas en los grupos que se desarrollan
3 en Las Barras; la única particularidad es que se incluya las recomendaciones
4 adicionalmente incluidas en tanto el informe de la Dirección FOSUVI como en el informe
5 técnico, eso es don Roy, gracias.

6 **Director Presidente:** Muchas gracias compañera, ¿comentarios sobre esta solicitud?, al
7 no haber, entonces sometemos a votación esta solicitud de aprobación de 7 bonos
8 extraordinarios en Las Barras del Tortuguero.

9 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger una recomendación de la Administración y en
10 firme.

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

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

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

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

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

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

17 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 6** que se
18 anexa a esta acta].

19 *****

21 **8° Solicitud de aprobación de 34 bonos extraordinarios individuales**

22 **Director Presidente:** Muchas gracias, pasamos al siguiente punto 7, solicitud de
23 aprobación de 34 bonos extraordinarios individuales.

24 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, tenemos 34 bonos individuales por ¢663.846.268,74, de los
25 cuales cuatro son de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda por ¢72.399.678,85 todos son de
26 compra del lote y construcción extrema necesidad, 21 casos de Mutual Cartago por
27 405.540.936,69, todos los casos son de compra de lote y construcción extrema necesidad,
28 9 casos de CoopeAnde por ¢185.905.653,20 todos son compra de lote y construcción de
29 extrema necesidad, eso es don Roy, gracias.

30 **Director Presidente:** ¿Comentarios sobre ese grupo de casos?; bueno, de no haberlo
31 entonces sometemos a aprobación esta solicitud de 34 bonos extraordinarios individuales.

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

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

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

1 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme

2 **Director Presidente:** Aprobado en firme

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

4 **Directora Pernús Ulibarri:** Aprobado en firme

5 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 7** que se
6 anexa a esta acta].

7 *****

8

9 **9° Solicitud de anulación de un bono extraordinario tramitado por ASEDEMASA**

10 **Director Presidente:** Muy amables, pasamos al punto número 8, que es una solicitud de
11 anulación de bono tramitado por Asedemasa.

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señor, así es.

13 Este es un bono que fue este solicitado por el entidad autorizada Asedemasa su anulación
14 el 13 de diciembre de este año, es el caso #100-0004110, a nombre de Alexander Rivera
15 León, cédula de identidad No. 603120777, del programa de Extrema Necesidad, por el
16 monto de ¢15,702,400.02, aprobado en el acuerdo de Junta Directiva N° 05, de la Sesión
17 37-2022 del año 2022, se solicita la anulación por la desintegración del núcleo familiar,
18 según el estudio del trabajador social y la entidad autorizada localiza al señor Rivera para
19 formalizar y continuar con el trámite, pero él indica que ya no continuará con su proceso,
20 entonces, por lo tanto, se solicita la anulación de dicho caso.

21 **Director Presidente:** Muchas gracias compañera, ¿algún comentario?... ponemos a
22 votación entonces esta solicitud de anulación de bono extraordinario presentado por
23 Asedemasa.

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

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

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

27 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme

28 **Director Presidente:** Aprobado en firme

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

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

31 **Director Presidente:** Muchas gracias.

32 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 8** que se
33 anexa a esta acta].

34 *****

1
2
3 **10° Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de**
4 **administración de recursos del proyecto Santa Luisa II**

5 **Director Presidente:** Pasamos al punto número 9, que es una solicitud de financiamiento
6 adicional y ampliación del plazo del contrato de administración de Recursos del Proyecto
7 Santa Luisa II.

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Este tema ya lo habíamos expuesto el lunes anterior, entonces,
9 bueno, básicamente para ponerlos en un contexto rápido, este es un S-002 donde se había
10 pedido el cálculo de reconocimiento por aumento de precios, trajimos el monto total del
11 financiamiento adicional y la Junta Directiva hizo unas consultas básicas. Básicamente era
12 sobre los plazos en los que se había calculado ese análisis, que si se había hecho desde
13 el inicio en el que se había aprobado el acuerdo de Junta aquí hay que aportar, aclarar que
14 no fue así, inclusive así está consignado en el informe técnico desde octubre del 2018 que
15 es donde están las fechas de los presupuestos y hasta agosto del 2020 ahí no hubo ningún
16 cálculo evidentemente este dicho atraso no es imputable al BANHVI, por lo tanto no se
17 reconocieron esos costos, el plazo considerado por la entidad autorizada y que fue que se
18 ratificó en el informe técnico y fue el que se expuso el lunes anterior incluía únicamente el
19 plazo constructivo que era desde la orden de inicio que se dio en agosto del 2020 hasta
20 octubre del 2021 que esta no es la fecha de finalización de obras sino es la fecha en la que
21 se generó el último desembolso, que es a partir de ahí en donde se calculan todos los
22 índices para hacer el cálculo del aumento de precios.

23 Entonces, esa era la primera aclaración. La segunda era sobre el IVA, si estaba incluido y
24 efectivamente está incluido dentro del monto solicitado y corresponde al 8% que es el que
25 según la gradualidad lo que le toca a este proyecto en este momento pagar y corresponde
26 un total de 12.000.000.2 aproximadamente del monto completo, entonces, ya atendiendo
27 estas aclaraciones, la recomendación sería aprobar un financiamiento adicional por
28 aumento de precios en el proyecto Santa Luisa II por un monto total de
29 ¢165.746.855,76 desglosados de la siguiente manera: aumento de precios para el
30 constructor de ¢164.513.008,20 y el aumento de precios correspondiente a la fiscalización
31 del ente autorizada por un monto de ¢1.233.847,56. Además, había una solicitud de
32 financiamiento adicional, perdón, de ampliación de plazo, donde se pedía un mes para
33 realizar el desembolso por aumento de precios contado a partir de la firma el nuevo contrato
34 tres meses adicionales al punto anterior para la presentación del cierre técnico y financiero

1 y dos meses adicionales para el cierre técnico en el BANHVI, por lo tanto, era necesario
2 realizar una adenda contrato de administración de recursos con los plazos recomendados
3 en la presente solicitud, dichos plazos es básicamente para hacer el desembolso y tramitar
4 el cierre técnico y financiero, gracias don Roy.

5 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

6 **Directora Pernús Ulibarri:** Yo nada más quiero recordar, que no sé si lo hicieron aquí, que,
7 en estos casos, según la recomendación del abogado, bueno, y obviamente la he oído en
8 otros lados y de otros abogados, se tiene que hacer de una forma súper exhaustiva donde
9 tiene que demostrar que realmente es que ese dinero, digamos, le corresponde al
10 desarrollador, digamos, que en ningún momento en estas etapas él está indicando que él
11 tuvo una responsabilidad, porque realmente corresponde lo que realmente era incontrolable
12 para él, entonces mi pregunta es, ¿se hizo ese análisis profundo?.

13 **Sra. Salas Rodríguez:** Claro que sí, inclusive, como le decía, el plazo al final de este ajuste
14 de precios es únicamente durante el proceso constructivo, no se trajo los presupuestos, que
15 el monto que él había presupuestado en octubre del 2018, ese mismo presupuesto lo
16 mantuvo y lo trajo agosto del 2022 y los ajustes se hicieron con respecto a las variaciones
17 que iban teniendo mes a mes, de acuerdo los desembolsos, los índices de precios; así fue
18 como se hizo el cálculo e inclusive se analizó también cuánto era el contrato, plazo del
19 contrato completo, que en ese caso el contrato creo que era de 18 meses para la
20 construcción de las de las viviendas y cuánto tiempo realmente tardaron este proceso y
21 este proceso duró 15 meses, entonces inclusive podríamos decir que las construyó un poco
22 más rápido y pudo salir, pudo salir antes, eso tampoco se le está conociendo, esos meses
23 están de más porque al final el cálculo se realiza de acuerdo a lo que fue ejecutado en cada
24 desembolso.

25 **Director Carazo Campos:** 15 meses.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, 15 meses.

27 **Directora Pernús Ulibarri:** Yo lo que entendí, porque eso no es un tema normal, eso no
28 es un ajuste típico, ¿verdad?, de precios, es que, hizo las actividades en el momento que
29 le correspondía, no fue que él se atrasó en algunas de esas y está cobrando, o sea, eso
30 tiene que haberse hecho un análisis muy detallado del cronograma que él tenía versus la
31 realidad, entonces mi pregunta es: ¿eso se corroboró, la entidad lo trabajó, es súper
32 detallado, tenemos todo el respaldo de todo ese trabajo para que a futuro cualquier cosa
33 podamos mostrar que ese es ese ajuste que se está conociendo aquí está fundamentado
34 técnica y financieramente?

- 1 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí señora, como le digo, se va haciendo de acuerdo con los avances
2 de obra que va entregando la entidad autorizada.
- 3 **Directora Pernús Ulibarri:** Perdón, lo que me refiero nada más Mariella es que el avance
4 de obra lo van entregando, pero ese avance de obra según lo programado.
- 5 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto, inclusive en ese caso terminaron antes, no duraron
6 los 18 meses, duraron 15.
- 7 **Directora Pernús Ulibarri:** Es que el tema del ajuste, cuando dice gastos de la actividad
8 podés haberlo hecho en el mes tercero y le tocaba hacerlo en el primero, entonces, mi
9 pregunta es si lo hizo en el tercero ya es un problema de él no es un ajuste porque lo hizo
10 en una fecha que no correspondía, por eso cuando lo leía ahí el señor que decía tiene que
11 hacerse un análisis muy bueno, muy muy fino digamos, para reconocerle lo que realmente
12 se amerita por el tema de incremento de precios.
- 13 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario?, bueno, entonces sometemos a votación
14 esta solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de
15 administración de recursos del proyecto Santa Luisa II.
- 16 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración y en
17 firme.
- 18 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 20 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 21 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 22 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 23 **Directora Pernús Ulibarri:** Yo voy a votar en contra por las razones que ya argumenté en
24 el pasado con relación a que esto lo interpreto como un segundo bono y legalmente no
25 estamos autorizados para poder hacerlo.
- 26 **Director Presidente:** Muchas gracias.
- 27 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva, con el voto negativo de la
28 Directora Ulibarri Pernús por las razones antes apuntadas, toma el **Acuerdo N° 9** que se
29 anexa a esta acta].
- 30 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, solo tenía una pregunta doña Martha.
- 31 **Sra. Camacho Murillo:** Dígame.
- 32 **Director Alvarado Herrera:** Y es que en la segunda reasignación que nos trajeron había
33 un proyecto de bono comunitario por presentar algo a cielo abierto o al aire libre.
- 34 **Sra. Camacho Murillo:** Sí, Juan Diego al Aire Libre.

- 1 **Director Alvarado Herrera:** Juan Diego al Aire Libre, quisiera preguntar qué pasó.
- 2 **Sra. Camacho Murillo:** El proyecto ya está, ya lo revisamos, tiene informe, pero no nos
- 3 han ingresado los recursos de Hacienda, normalmente don Guillermo, Hacienda nos
- 4 deposita después del 26 del 27, esperemos que no llegue y si nos llega la otra semana, lo
- 5 traeríamos la primer Junta de enero.
- 6 **Director Alvarado Herrera:** Gracias.
- 7 **Sra. Camacho Murillo:** Con gusto.
- 8 **Directora Pernús Ulibarri:** Perdón.
- 9 **Director Presidente:** Doña Eloísa.
- 10 **Directora Pernús Ulibarri:** Y nosotros podemos adjudicar en enero recursos que eran de
- 11 este año.
- 12 **Marta** Sí señora.
- 13 **Directora Pernús Ulibarri:** ¡Ah! Pensé que no podíamos y por eso corríamos tanto.
- 14 **Sra. Camacho Murillo:** En el caso del bono colectivo sí, porque estaba programado y
- 15 Hacienda y lo que queda, si queda algo, y tenemos que aprobarlo ya, prácticamente
- 16 estamos en cierre se pasa a compromisos del siguiente año, porque tenemos más adentro,
- 17 digamos, registrados que los que estén, tenemos más registrado que la plata disponible y
- 18 como ya no nos da tiempo a hacer la redistribución, lo justificamos así.
- 19 **Directora Pernús Ulibarri:** Gracias.
- 20 **Sra. Camacho Murillo:** Bueno, buenas noches.
- 21 [Se retiran de la sesión la licenciada Camacho Murillo y la arquitecta Salas Rodríguez]
- 22 **Director Presidente:** Continuamos entonces con un nuevo punto 10, que es la
- 23 presentación de criterio técnico ilegal y análisis de riesgos sobre el proyecto de Ley 23.450,
- 24 que es la creación del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- 25 *****
- 26
- 27 **11° Presentación de criterio técnico y legal y análisis de riesgos sobre el proyecto de**
- 28 **ley “Creación del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda”, expediente legislativo**
- 29 **No. 23.450**
- 30 **Director Presidente:** Continuamos entonces con un nuevo punto 10, que es la
- 31 presentación de criterio técnico ilegal y análisis de riesgos sobre el proyecto de Ley 23.450,
- 32 que es la creación del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda. Adelante Dagoberto.
- 33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, muy bien, buenas noches, buenas tardes. Bueno, en
- 34 cumplimiento de 2 acuerdos de esta Junta Directiva que surgen posteriores al 3 de

1 noviembre, cuando se presenta a la Asamblea Legislativa el expediente 23.450, hemos
2 preparado en conjunto en la Administración, con la participación de la Unidad de Riesgos y
3 la Asesoría Legal, el criterio técnico y jurídico del proyecto en cuestión.

4 Vale aclarar que es un análisis que únicamente considera esos dos aspectos, no considera
5 ningún aspecto de tipo político, puesto que evidentemente no le corresponde al Banco y no
6 estamos en la instancia donde el proyecto tiene que ser discutido, pero bueno, como tiene
7 que ver directamente con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Banco, pues
8 entonces se atienden estos dos acuerdos de Junta Directiva. Para poner en contexto,
9 bueno, es sabido para todos que el gobierno de la República, pues ha entrado en el análisis
10 de un conjunto de iniciativas que tienen, entre otros objetivos, la simplificación del aparato
11 estatal y por lo tanto ha impulsado en esa línea una serie de reformas o propuestas, al
12 menos de reforma institucional.

13 Atendiendo esa disposición del Gobierno, pues dirigido desde el Ministerio de Vivienda se
14 lleva a cabo todo un análisis para valorar varias alternativas dirigidas específicamente al
15 sector vivienda y ordenamiento territorial como comúnmente le conocemos.

16 El Gobierno atendiendo ese objetivo, precisamente presentó el expediente 23.450 el
17 pasado 3 de noviembre a la Asamblea Legislativa con una propuesta que se ha denominado
18 Creación del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda; por su parte, esa propuesta fue
19 publicada en el Diario Oficial la Gaceta el pasado 22 de noviembre, durante la etapa de
20 evaluación de lo que pretende el Gobierno, pues entonces se valoraron varias alternativas
21 que buscaban justamente cumplir con ese objetivo, se valoraron varios escenarios para la
22 presentación de este proyecto de ley, entre los temas valorados el 24 de junio del 2022, se
23 presentó por parte de la rectoría un proyecto de ley que en principio tenía la creación del
24 Ministerio de Vivienda y la integración del INVU y se consideraba en el caso del Sistema o
25 del BANHVI una serie de reformas a la Ley 7052, menciono esta porque fueron varios
26 escenarios los que se hicieron.

27 Se hizo un escenario, por ejemplo, donde se trasladaban parcialmente algunas funciones
28 del Banco el sistema, otro escenario donde la parte financiera se ponía en un vehículo
29 financiero de propósito especial, un escenario donde iban las tres instituciones, pero
30 finalmente, de todos los análisis realizados, esta fue una propuesta que en principio
31 conoció, por lo menos se presentó, sin embargo, se reciben instrucciones a través de
32 gobierno y se nos solicita, se solicita a la rectoría la presentación de un proyecto de ley que
33 llevará las tres instituciones y bueno, precisamente es el expediente 23.450 que hoy vamos
34 a valorar.

1 La Junta Directiva tomó dos acuerdos, en una primera instancia en la sesión 63-2022
2 requirió realizar un análisis técnico y legal del proyecto de ley y posteriormente, en la sesión
3 67-2022 amplía la solicitud y solicita esta Junta Directiva que se realice un análisis de
4 riesgos, particularmente, particularmente los temas referidos a la cartera de crédito del
5 FONAVI y la operación de las asociaciones mutualistas de ahorro y préstamo o mutuales
6 como comúnmente le conocemos, de manera que entonces entramos en el proceso de
7 análisis del proyecto.

8 El proyecto de ley tiene esta estructura, aquí no me voy a detener, no obstante, es un
9 proyecto que está compuesto por 7 capítulos, 36 artículos, 12 transitorios, tiene esta
10 estructura por artículo, la creación del Ministerio habla de la rectoría, tiene un apartado
11 específico para la creación del órgano de valuación inmobiliaria que, como ustedes vieron
12 en el texto refería antes a lo que hoy es el órgano de normalización técnica que está en el
13 Ministerio de Hacienda, define los objetivos del Ministerio, las funciones del Ministerio,
14 define las competencias y todo lo que tiene que ver con la organización, establece cuál es
15 la máxima autoridad en el Ministerio y por último, tiene un artículo que habla del
16 financiamiento, el diez es, perdón, el diez es el del órgano de valuación inmobiliario y así
17 sucesivamente avanza el proyecto; tal vez cosas importantes, se crea el Sistema Nacional
18 del Hábitat, se establece cuál es la conformación del Sistema Nacional del Hábitat, en el 13
19 se establece cuál es la rectoría de este sistema, en el 14 las atribuciones del jerarca, por
20 otro lado, ya en el capítulo cuarto, es un capítulo dedicado específicamente los artículos
21 que van del 15 al 17, el Fondo de Subsidios del Hábitat, el 15 establece el Fondo de
22 Subsidio del Hábitat, el 16 establece cómo se va a financiar este fondo, en el artículo 17
23 está todo lo contenido en el otorgamiento de los subsidios de este fondo, ya para el capítulo
24 5º, y básicamente se habla del otorgamiento de financiamiento por parte del Ministerio y en
25 sus artículos del 18 al 21 establece básicamente en el 18 la creación de vehículos
26 financieros para la gestión de crédito, en el 19 refiere a lo que hoy está en la Ley 7052, que
27 son las entidades autorizadas, en el 20 refiere a los objetivos de los vehículos financieros y
28 reglamenta en el artículo 21; para el capítulo 6 se incorpora todo lo que tiene que ver con
29 una serie de reformas, modificaciones o derogatorias y en otras normas también, aquí no
30 voy a no voy a entrar en detalle.

31 Entrando en lo que es propiamente al análisis que se ha realizado con las áreas técnicas,
32 tenemos en resumen lo siguiente: abordamos en una primer parte del documento todo lo
33 que tiene que ver con aspectos de legalidad y constitucionalidad de la propuesta, un análisis
34 sobre lo que impacta a nivel de derogatoria de algunas leyes, se toca el tema de disolución

1 de personas jurídicas, específicamente en cuanto al marco jurídico que regula los derechos
2 y las obligaciones de las personas jurídicas que se están derogando, se toca el tema del
3 procedimiento de liquidación que está establecido en la Ley Reguladora en el Banco Central
4 del Conassif, se analiza lo referente a las competencias de un Ministerio versus las
5 competencias que tendría un órgano descentralizado, se toca también el tema de la
6 autonomía administrativa y separación de funciones y hay un tema desarrollado también en
7 el análisis jurídico relativo a la reserva de ley, por su parte, ya un poco en atención a la
8 segunda parte del acuerdo de Junta Directiva se especifica y habla un poco sobre el marco
9 legal del sector mutualista y los principios de seguridad y riesgos que esto que esto implica.
10 El tema de la garantía del Estado también lo desarrollamos en el análisis, actividad
11 financiera ordinaria vrs las funciones propias de un ente o un ministerio, hacemos referencia
12 también a algunos aspectos o conceptos técnico-jurídicos del funcionamiento y operación
13 de la estructura que se está proponiendo que podrían requerir quizás un poco más de
14 detalle o podrían resultar un poco indeterminados, y ponemos como ejemplo el vehículo de
15 propósito especial.

16 Por otro lado, también valoramos cómo esta propuesta podía o no tener conexión o
17 vinculación con otras normas que tendrían, que tenderían también a ser impactadas y
18 finalmente, hay un apartado también donde tocamos el concepto del bono familiar de
19 vivienda o el subsidio como hoy queda en la propuesta del proyecto de ley y finalmente
20 incorporamos una matriz de análisis de riesgos que trabajó a la unidad de riesgos, Ericka y
21 Vilma si hay algún tema que yo voy a ir relativamente rápido que merezca un alto o
22 ampliación, por favor, nada más me interrumpe.

23 El análisis tiene dos partes que contiene todo lo que he señalado anteriormente; primero
24 partimos de un análisis, digamos general del proyecto de ley y luego en la segunda parte
25 tocamos artículos puntuales, algunos artículos que consideramos relevantes que sean
26 considerados.

27 Del punto de entrada tenemos que el proyecto de ley por la forma en que está
28 contextualizado o planteado podría violentar la técnica legal de derogatoria de algunas
29 leyes y, por lo tanto, hay que profundizar, hay que valorar si esto podría rozar con aspectos
30 de inconstitucionalidad del procedimiento por varias cosas, primero se tiene que todos los
31 actos y comportamientos de la Administración Pública “nacen por ley” y por lo tanto deben
32 “morir”, como indicamos acá por ley, la personalidad jurídica puede ser atribuida por ley,
33 acto estatal, ya que las personas jurídicas, de las personas jurídicas solo el Estado es de
34 pleno derecho y como tal, eso está contenido en el artículo 33 del Código Civil,

1 concretamente en el caso de las instituciones BANHVI e INVU tenemos claro que son entes
2 descentralizados y que por lo tanto, si nacen por una ley, pueden morir también igualmente
3 por ley, a qué vamos aquí, de no disolverse o liquidar las instituciones, podríamos en
4 principio, se podría en principio estar violentando el principio de abrogación estipulado en
5 el artículo 129 constitucional que estipula que la ley no queda abrogada ni derogada si no
6 es por un acto posterior, este es un tema importante que debe ser abordado, debe ser
7 analizado en la discusión del proyecto del proyecto de ley.

8 Otro elemento importante es que en el caso del Banco al ser un ente, es un ente
9 descentralizado que tiene actividades de intermediación financiera, que además es
10 administrador de unos fondos y es propietario de un conjunto de bienes incluidos los
11 contratos de crédito que tenemos en ejecución, el desarrollo de proyectos habitacionales
12 que están en marcha y otras, pues son actividades propias, ordinarias y de funcionamiento
13 de una institución de esa naturaleza y podrían ser contrarias al rol y las competencias de
14 un ente ministerial.

15 Este es un elemento que también consideramos relevante y que ha sido abordado en este
16 análisis jurídico, pero que también es señalado como uno de los elementos que deben ser
17 considerados desde el punto de vista de la gestión de los riesgos.

18 Aquí la conclusión es que, si se desea o se quiere valorar que el Ministerio llegue a asumir
19 dichas funciones pues estaríamos en una posición donde en lugar de ser un ministerio pues
20 debería ser un ente descentralizado, de la propuesta también se desprende que de
21 constituirse esta nueva estructura estaría asumiendo las funciones del BANHVI y del INVU,
22 asume todos sus activos, asume sus pasivos, sus obligaciones y es importante que un
23 proyecto de esta naturaleza también incorpore un procedimiento de liquidación, ese es un
24 aspecto también relevante; del proyecto de ley también podría desprenderse que hace falta
25 profundizar un poco más con relación a la regulación que debe ser más precisa sobre los
26 programas, los proyectos, los sistemas de financiamiento y la población meta a atender,
27 aquí lo que estamos señalando es que si se pretende que algunas de estas cosas sean
28 implementadas vía reglamentaria podríamos caer en una condición irregular si
29 pretendemos llevar a nivel de reglamentos algo que no esté contenido en la ley, aquí
30 entonces la llamada, la observación, es en el sentido de asegurar y verificar si todos los
31 aspectos a los que nos estamos refiriendo a un proceso de reglamentación estén
32 contenidos en la ley.

33 Otro elemento importante ya lo tocamos un poco en un punto anterior, pero la lectura
34 detallada uno pensaría que se deduce y se ve que se le está otorgando al Ministerio

1 algunas competencias para realizar intermediación financiera, por qué, bueno, en algún
2 lado se habla de captación de recursos, entonces, si una de las competencias como
3 funciones es la de captar recursos, uno diría bueno, es porque se va a hacer intermediación
4 financiera, lo cual, al entender nuestro y del análisis jurídico, bien podría entenderse como
5 algo improcedente para una estructura de esta naturaleza y que por lo tanto no es
6 compatible con un ministerio.

7 La labor de intermediación financiera a como está planteada consideramos, viene a
8 contravenir lo que establece la Ley Orgánica del Banco Central, en el sentido de que se
9 impartan temas de orden financiero y bancario que deben necesariamente ser modificadas
10 y que, por lo tanto, a como está planteado podría generar alguna laguna de tipo de tipo
11 jurídico.

12 Puntualmente el tema de normar vía reglamento algunos aspectos contenidos en la ley
13 señala el análisis jurídico que puede estar violentando los principios de separación de
14 funciones y de independencia de los poderes que están consignados en los artículos 9, 11,
15 105 y 121, inciso 1 y 124 de la Constitución Política, por lo tanto, es un aspecto que debe
16 ser también revisado o por lo menos considerado como parte del análisis, la Ley 7052
17 habilita las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda está
18 contenido en los títulos 4 y 7 de esta de esta ley, por lo tanto, si la propuesta o el proyecto
19 de ley deroga la Ley 7052, entonces esto estaría en principio dejando sin marco legal todo
20 lo relativo a las entidades autorizadas, sus competencias, sus obligaciones, sus
21 responsabilidades y los objetivos para los que han sido constituidas en la Ley 7052, esto,
22 evidentemente, podría estar impactando en el rol de las entidades autorizadas, además hay
23 un tema importante y es que en la Ley 7052 está contenido el capítulo que refiere a las
24 entidades mutualistas, de manera que si no se hace esa precisión, si no se analiza esto es
25 más o menos como estar dejando sin marco jurídico a las mutuales de ahorro y préstamo,
26 y a su vez, todos sabemos lo que representan ambas instituciones, ambas mutuales, las
27 dos que hoy existen en el financiamiento general de la vivienda popular y los programas de
28 vivienda de clase de clase media, pero más allá de lo que represente esto para las dos
29 mutuales también generaría un impacto importante a nivel del sistema financiero en
30 general.

31 En el proyecto se cita el término de vehículo financiero de propósito especial, es un tema
32 que en general no tiene una definición precisa o una conceptualización jurídica, pero
33 consideramos de ese análisis que es un concepto que resultaría confuso y que, a como
34 está planteado estaría haciendo falta una definición jurídica, un ejemplo es relacionado con

1 ese tema y de propósito especial y esto es una pregunta ¿cómo se velará por las
2 responsabilidades administrativas de quienes vayan a supervisar o controlar este tipo de
3 “vehículos financieros de propósito especial”?, normalmente, cuando se recurre a la figura
4 del fideicomiso, uno piensa en el traslado de algunos activos o algunos, o un patrimonio
5 para que sea administrado y a su vez liquidado; no obstante, si estamos hablando de
6 trasladar, por ejemplo, una cartera de crédito o un conjunto de activos hay que considerar
7 también que no es solo para que sean administrados y liquidados, el planteamiento es como
8 para que siga funcionando el Fondo Nacional de Vivienda o el FONAVI o el Fondo de
9 Subsidios para la Vivienda, de manera que cualquier vehículo de propósito especial debe
10 ser analizado a profundidad para garantizar que pueda no solo administrar una cartera, sino
11 que pueda darle continuidad al fondo o al patrimonio que le ha sido encomendado y la
12 situación más particular tiene que ver con la cartera de crédito, por qué la cartera de crédito,
13 porque además de administrarla hay que garantizar la captación de recursos para poder
14 seguir cumpliendo con las obligaciones y los contratos que están vigentes. de manera que
15 hay que hacer un doble rol, un rol de administrar una cartera y por otro lado, realizar
16 captación para poder cumplir con las obligaciones, como todos sabemos al menos en el
17 caso de la cartera del FONAVI hay aspectos de calce de plazos que resulta importante
18 tomar en cuenta porque los financiamientos evidentemente están a un plazo mayor que los
19 plazos a los que se puede captar, de manera que, cualquier figura que se utilice como
20 vehículo financiero pues debe tomar esas consideraciones, además de otros aspectos de
21 orden operativo, como el proceso de recuperación de las carteras, los procesos
22 eventualmente de cobro administrativo, cobro judicial, remate judicial, administración de los
23 bienes, todos esos aspectos es importante ampliarlos, detallarlos y saber cuál es el mejor
24 el mejor mecanismo.

25 **Sra. Masís Calderón:** Ahí don Dagoberto tal vez importante que el ejemplo que usted ponía
26 que el fideicomiso efectivamente no está contemplado en el Código de Comercio y toda la
27 regulación jurídica y normativa en cuanto a la Constitución como fenece y todo lo demás,
28 está contemplado, mientras que obviamente en esta definición no tenemos un marco legal,
29 que es lo que decíamos a qué se refiere ese vehículo especial judicial.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias Ericka. Por otro lado, en cuanto al tema del mercado
31 financiero y la garantía del Estado la Ley 7052, la ley del Sistema Financiero Nacional para
32 la Vivienda tiene un capítulo completo al mercado financiero y a la garantía del Estado en
33 general, este aspecto no está considerado y está vacío, lo cual afectaría ambos temas,

1 particularmente el tema de la garantía del Estado; como sabemos hay un capítulo que
2 regula el otorgamiento de la garantía subsidiaria limitada del Estado a un sector del sistema.
3 Por otro lado, hay cierta desvinculación o desligue de la norma propuesta con relación a
4 otra que ya existe y que es vinculante al sistema aquí lo que hay que revisar en un estricto
5 sentido jurídico, es si esa falta de correlación con otra norma podría impactar en la eventual
6 aprobación de la propuesta y aquí citamos un par de ejemplos como la Ley de creación del
7 Régimen Especial de Viviendas Comunitarias o la ley que pretende incorporar la variable
8 social al sistema financiero nacional para la vivienda para apoyar los temas de orden social
9 y de convivencia de las familias que son beneficiarios de un subsidio habitacional. Hasta
10 aquí aspectos generales que deben ser considerados y repito son temas técnico-jurídicos
11 y de riesgo que deben ser considerados en la discusión en la instancia que corresponde,
12 pero que consideramos era importante puntualizar.

13 Sí vamos a analizar algunos artículos ya en concretos por ejemplo, en artículo en el Artículo
14 1, que es el que habla de la creación del Ministerio, vamos a ver, la creación del Ministerio
15 no es el problema se hace por ley, es un instrumento formal y legal y se crea, aquí el tema
16 surge a partir de que se establece de que esta nueva estructura asume las funciones, el
17 patrimonio y las competencias del INVU y del MIVAH que como ya dijimos son entidades
18 descentralizadas que tienen actividades de financiamiento, actividades de intermediación
19 financiera para poder llevar a cabo esos programas de financiamiento, son a su vez
20 administradoras de fondos, titulares de bienes muebles e inmuebles, créditos en distintas
21 etapas, en distintas condiciones, incluidos todo que en cartera de recuperación puede ser
22 administrativo o puede ser judicial, hay una serie de procesos judiciales, también hay
23 procesos de proyectos constructivos en ejecución y programas de adquisición de bienes
24 inmuebles, entre otros.

25 Todas estas funciones, todas las competencias a juicio del análisis jurídico realizado, son
26 propias de un ente descentralizado y no de un... de un ente ministerial, eso es para
27 relacionar las observaciones anteriores ya propiamente con algunos artículos, el artículo
28 dos, por ejemplo.

29 **Sra. Masís Calderón:** Don Dagoberto perdón, ahí igual en punto 1, importante rescatar
30 obviamente, el problema no es que se cree un ministerio porque perfectamente se crea por
31 Ley, además de lo que señala don Dagoberto el tema de las entidades descentralizadas es
32 que nosotros consideramos que esta ley viene a derogar una ley, pero no disuelve a las
33 personas, a las entes descentralizados al INVU como tal, entonces la persona jurídica sigue

1 existiendo, entonces el INVU y el BANHVI sigue existiendo sin que exista ley. entonces eso
2 es importante.

3 **Sra. Hidalgo Cortés:** Perfecto. El artículo 2 es una observación, un poco de forma si se
4 quiere, así que voy a ir al 3, el punto 3, perdón, en el artículo 4 se establecen los objetivos
5 del ministerio, lo cual no es gran problema, sin embargo, hay dos aspectos que vale la pena
6 resaltar, por un lado, se establece en el inciso c) el objetivo de promover proyectos de
7 vivienda urbana, inclusiva, sostenible, etcétera, el inciso d) habla de proponer proyectos
8 para atender necesidades, etcétera, los términos proponer y promover vienen a ser
9 conceptos jurídicos indeterminados y podría uno pensar que el proponer proyectos esto no
10 generaría inconvenientes si se refiere a proyectos de vivienda en el terreno del Estado y
11 generados por el mismo Estado, pero no serían procedentes si se refieren a proyectos que
12 provienen de iniciativa o de sujetos privados y que estos impulsan bajo su cuenta y riesgo,
13 como son proyectos que hoy, por ejemplo, financia el sistema, aquí la observación de fondo
14 es que el sistema, la ley 7052 es más que el BANHVI, La ley 7052 es el Sistema Financiero
15 Nacional para la Vivienda que al final de cuentas es la puesta formal en marcha de un
16 esquema que contiene una de las alianzas público privadas más importantes que tiene
17 nuestro país, de manera que, la propuesta podría estar poniendo en riesgo lo que hoy está
18 funcionando bajo esa modalidad y lo segundo es que en todo caso el proponer un proyecto,
19 el promoverlo, etcétera, etcétera referiría a todos aquellos bienes que sean del Estado, en
20 cuyo caso es un tema también que hay que también revisar y considerar, el artículo 5 regula
21 funciones del Ministerio, en general son funciones efectivamente de un ente rector, lo cual
22 pareciera estar bien bajo el entendido de que la función del Ministerio de Vivienda es
23 precisamente la generación de la política pública, el establecimiento de lineamientos
24 generales para que las restantes instituciones, alineen su marco de gestión a esa política
25 pública, sin embargo, aquí resaltamos algo y es que en el inciso d) se habla de evaluar
26 sistemática integralmente la calidad de la infraestructura de las viviendas de interés social,
27 así como la infraestructura urbana, etcétera, etcétera.

28 En este tema la observación va en el sentido de que el Ministerio podría estar asumiendo,
29 está asumiendo responsabilidades por la calidad de la infraestructura de las viviendas, en
30 cuyo caso hay un tema de quizás de roles, de responsabilidades que es importante valorar,
31 de competencias sabiendo que existe una estructura de entidades autoridades que rescata
32 el mismo proyecto de ley, la presencia de la figura de los desarrolladores o consultores, los
33 profesionales responsables, etcétera, de manera que hay un tema de rol y competencias
34 también que sería conveniente de valorar.

1 Por otro lado, en el inciso 3 se señala y se habla de proporcionar a las personas que
2 carezcan de recursos necesarios para obtener una solución habitacional la posibilidad de
3 tener acceso a la misma a través de la adquisición en propiedad o por medio de la
4 modalidad de arrendamiento, usufructo, etcétera, de una vivienda, pareciera que este inciso
5 otorga nuevamente al Ministerio funciones propias de una entidades descentralizadas de
6 financiamiento habitacional, por otro lado, en el inciso x) se establece la promoción del
7 financiamiento para el desarrollo territorial, aquí básicamente el señalamiento va en el
8 sentido de que se está asumiendo ese rol de dar, y llevar a cabo labores de financiamiento
9 o de intermediación financiera que podrían ser incompatibles con la naturaleza jurídica,
10 como ya lo como ya lo no lo señalamos.

11 El artículo 6 establece las competencias entre las que es importante destacar, las que están
12 en el inciso e), el f) y el g). El (e) que habla de adquirir bienes inmuebles, el f) celebrar
13 contratos y realizar actos administrativos, el g) habla de conceder créditos a través de los
14 vehículos financieros de propósito especial con garantía hipotecaria, etcétera, y el h) habla
15 de establecer los vehículos de propósito especial, aquí lo que queremos resaltar es que los
16 alcances de los planes de financiamiento, los beneficiarios, la naturaleza de los recursos,
17 tipos de proyectos, entidades autorizadas, son reserva de ley, no pueden regularse vía
18 reglamentaria como lo sugiere el proyecto de ley, aquí el tema es un tema de fondo, tiene
19 que ver con la reserva de ley como señalamos al inicio de la presentación de no llevar a la
20 vía reglamentaria aspectos que no están totalmente claros o establecidos en la ley marco.

21 El artículo 9 refiere a la fuentes de financiamiento, aquí la observación, digamos a la que
22 queremos hacer referencia es que se establece como parte de las fuentes de financiamiento
23 de recaudación tributaria del impuesto sobre bienes inmuebles a cargo de las
24 municipalidades, aquí el tema que hay que valorar, considerar y tomar en cuenta a la hora
25 de decidir es lo relacionado a la autonomía municipal y tributaria, este artículo también
26 refiere a un porcentaje de las utilidades derivadas de la gestión de crédito del Ministerio,
27 entonces podría haber algún contrasentido porque por un lado hablamos de vehículos de
28 propósito especial y por otro lado hablamos de la gestión del crédito, entonces hay que
29 aclarar bien el concepto de si estamos realizando gestión de crédito o eso está en manos
30 de otra figura.

31 El punto 7 lo voy a pasar rápido porque en realidad se refiere al órgano de evaluación
32 inmobiliaria, entonces no voy a detenerme quizás ahí porque es un tema un tanto diferente.
33 En el artículo 11 se crea el Sistema Nacional del Hábitat, como una articulación de los entes,
34 órganos, de estructuras, las relaciones funcionales, métodos, procedimientos y recursos de

1 todas las instituciones en principio no vemos un gran problema en esto, con la salvedad de
2 lo que se indica en el inciso c) que refiere al subsistema de financiamiento para la hábitat y
3 el territorio, aquí estamos hablando concretamente respecto a las entidades autorizadas
4 por proyecto, solo menciona el tipo de entidades autorizadas, está contenido en el artículo
5 19 con una redacción similar a la que hoy tiene la ley, pero para llevar a cabo todo esto, no
6 se regula o no se considera cuáles son las competencias, cuáles son las atribuciones,
7 cuáles son las obligaciones de estas entidades autorizadas y nuevamente podríamos caer
8 en la falta de definición de aspectos claros en la ley, para posteriormente poderlos llevar a
9 la vía reglamentaria y es que la ley ya hoy tiene un conjunto de reglamentos que de
10 derogarse quedaría sin ningún efecto.

11 En el artículo 12 incisos c) se establece el subsistema de financiamiento, es lo mismo.

12 Okey, entonces Ericka se le fue dos veces, el 14 habla las atribuciones del jerarca y el inciso
13 g) señala la posibilidad de que el jerarca pueda autorizar adquisición de hipoteca,
14 gravámenes, enajenaciones de bienes, así como contratar empréstitos nacionales o
15 extranjeros, aquí el tema es que en vía este artículo pretende facultades de derecho para
16 comprar bienes, para gravarlos, para enajenarlos, por lo cual, de acuerdo al análisis, podría
17 ser una actuación improcedente desde la perspectiva legal y constitucional.

18 En el punto 11 se señala que el proyecto de ley también suprime las regulaciones para el
19 caso del FOSUVI, esto es importante donde está contenido hoy la figura del bono familiar
20 de la vivienda, en el artículo 17, en esa línea se establece el otorgamiento de los subsidios
21 provenientes del fondo, aquí el tema a resaltar es que debemos tomar en cuenta que los
22 planes de inversión, los requisitos básicos para que los potenciales beneficiarios que se
23 postulen, la naturaleza jurídica del bono familiar de vivienda, etcétera, etcétera, son
24 aspectos que son reserva, son materia de reserva de ley, de manera que deben quedar
25 claramente establecidos para después implementarlos vía reglamentación, procedimientos
26 y otros, y no podría quedar en un enunciado general únicamente del subsidio habitacional.

27 Aquí lo que se señala entonces es que se está eliminando lo que hoy conocemos como el
28 bono familiar de vivienda y con ello todos los programas que este tiene y por lo tanto podría
29 estarse afectando la reserva, las reservas de ley; el fondo de subsidio del hábitat se crea con
30 el objetivo de financiar el otorgamiento de los subsidios para proyectos, ordenamiento
31 territorial, desarrollo urbano y los programas habitacionales de mejoramiento, aquí quizás
32 lo que debemos tomar en cuenta es que hoy de acuerdo a las fuentes de financiamiento de
33 lo que es el Fondo de Subsidios para la Vivienda, contenido en la Ley 7052 tiene una fuente
34 y a su vez tiene un destino específico, de manera que, si ampliamos el alcance de esos

1 recursos, pues entonces también habría que ir a modificar otras normas, la norma que
2 establece de dónde vienen los recursos y las normas que dice en qué se usan los recursos,
3 lo cual es posible si se ajustan las leyes y si hay una correlación entre el marco normativo,
4 digamos que en lo jurídico eso se puede resolver, el tema que tenemos que considerar
5 tomando en cuenta la naturaleza de los programas del bono familiar de vivienda, refiere un
6 poco a cómo se van a determinar las prioridades en que vamos a invertir si se deja sin
7 contenido un objetivo u otro y eso pues evidentemente es un tema a valorar y es un tema
8 que debemos hacer expreso para que los tomadores de decisión sepan que si el pastel
9 siendo el mismo, lo repartimos con más invitados, entonces va a haber menos posibilidades,
10 eso no es ilegal, pero es una consideración que desde el punto de vista del fin para el que
11 fue creado el sistema y fue creado el BANHVI es un tema que tenemos que señalar.

12 En el artículo 18, bueno, ya esto creo que luego lo he tocado, habla puntualmente de los
13 vehículos financieros, durante la discusión de este tema en las que participé cuando se
14 estaban analizando las distintas alternativas, yo hacía 2 observaciones, la primera
15 relacionada, como para decirlo sencillo, en manos de quién poner ciertas cosas que se
16 querían trasladar fuera del BANHVI o fuera del INVU porque en el caso nuestro es el
17 FONAVI, en el caso del INVU, el sistema de ahorro y préstamo, la observación iba en el
18 sentido de que a la hora de elegir quién es ese sujeto o dónde va a estar ese vehículo
19 financiero de propósito especial era importante, además del tema de las funciones, roles,
20 las competencias y las posibilidades, valorar quién es; partiendo de que en el caso de la
21 banca pública o la banca estatal, hacía yo la aclaración de que tenemos que ir a la historia,
22 revisar los datos y ver cuál es la participación de estas instituciones en el sistema, para qué,
23 no para no llevarlo, sino para ver si estamos cumpliendo con el objetivo que se perseguiría
24 con esto, que es lograr mayor eficiencia.

25 Está demostrado que la participación de las instituciones de orden público en el Sistema
26 Financiero Nacional para la Vivienda no es bueno y eso no, no lo estoy diciendo sólo aquí,
27 se los he señalado a ellos en las diferentes conversaciones que hemos tenido, para ser
28 instituciones tan grandes este no es un negocio, este no es su rol y eso deberíamos
29 considerarlo, y el otro tema iba en el sentido de que es mal que administremos una cartera
30 o liquidar una cartera, hay que pensar en cómo captar los recursos, cómo liquidarlos, cómo
31 recuperar, cómo cobrar administrativamente, cómo cobrar judicialmente, cómo liquidar los
32 bienes, de manera que, si se pretende establecer un vehículo financiero de este tipo,
33 entonces habría que profundizar en cuáles son los roles, las competencias y además, quién
34 podría llevarlo a cabo para no desmejorar los resultados.

1 El tema del artículo 19 ya lo mencioné, aquí es nada más para puntualizar dónde está la
2 observación con relación al sector mutualista por un lado, de manera que, si dejamos sin
3 contenido o sustento marco jurídico al sector mutualista, se puede generar varios impactos,
4 el impacto por la relevancia y la importancia de este sector en el nicho de mercado en el
5 que nosotros participamos y por otro lado, de no corregirse esto, de no aclararse este tema,
6 también podríamos estar generando un efecto de inseguridad de cuenta ahorrantes,
7 inversionistas y clientes que si analizan esto en detalle, podrían correr a retirar sus recursos
8 y por otro lado, eso impactaría también en el comportamiento de las tasas de interés al caer
9 una de las fuentes de financiamiento más importantes que tiene este sector como es la
10 captación del público, las obligaciones con el público y que incide en la estructura del costo
11 de fondeo que ellas tienen, eso de no aclararse y ya hemos señalado de que la derogatoria
12 de la ley podría estar eliminando las mutuales, el artículo 20 hace referencia a algunos
13 beneficios de los vehículos financieros y aquí también no me voy a detener, la observación
14 es en el sentido de que no es factible que una ley limite la potestad del Poder Legislativo
15 de aplicar a ciertos sujetos tributos a futuro, bueno, eso es un tema que ya habrá que
16 analizar con más profundidad en un ámbito tributario, nada más lo señalamos para resaltar
17 que es un aspecto a mencionar.

18 Paso al 17, el artículo 34 del proyecto indica que se deroga la Ley del Sistema Nacional de
19 Ahorro y Préstamo, sin embargo, la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
20 derogó esa ley en forma expresa en el año 86 y precisamente el Sistema Financiero
21 Nacional para la Vivienda fue el que vino a derogarlo es un tema ahí que hay que corregir.
22 En el punto 18 refiere al artículo 36 de la propuesta de ley que pretende derogar la ley del
23 impuesto solidario, como se señala en el análisis jurídico, el proyecto de ley sería
24 insuficiente como para proponer la extinción de entes como el INVU y el BANHVI y de sus
25 patrimonios, competencias y atribuciones.

26 En el artículo, en el transitorio 8, se indica que la Junta Directiva del INVU y el BANHVI
27 continuarán en sus funciones hasta el vencimiento de sus nombramientos o hasta que entre
28 en vigencia la nueva estructura. Aquí la observación va en el sentido de valorar si por un
29 lado se deroga la Ley 7052 y eso no arrastra competencias, atribuciones, obligaciones,
30 como se nombra a la Junta, qué pasa si sale un miembro, qué pasa si hay que sustituirlo,
31 es un asunto que hay que profundizar, estoy voy a pasarlo rápido, creo que ya lo hemos
32 tocado, los vehículos financieros, eso es centrado un poco en el análisis técnico jurídico y
33 luego viene el tema de los de los riesgos, nosotros les aportamos en la documentación
34 enviada una matriz y se ha trabajado con la unidad, don David, yo estoy perdido.

1 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, en el punto anterior, ahí lo importante es que en los
2 transitorios se habla de un plazo, en un transitorio de 18 meses y en otro de 24 meses, la
3 norma no es clara en definir qué va a pasar en la transición, o sea, mientras que se
4 constituyen los vehículos financieros, mientras que se hace el reglamento, la ley queda sin
5 disposición, o sea, no sabemos qué pasa con los miembros de Junta porque no está ..., no
6 sabemos qué va a pasar, quién va a administrar los recursos porque no está nombrado el
7 vehículo financiero, entonces esa es la observación, que mientras que se hace, se publica,
8 entra en vigor la ley, se publica el reglamento hay un vacío ahí que no hay norma o
9 disposición reglamentaria.

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Para resumirlo creo que ya las cosas han sido analizadas. Primero
11 mencionar que este análisis contiene... aunque el acuerdo de Junta Directiva hablaba
12 particularmente de la cartera de crédito y del tema de las mutuales, es un análisis de riesgos
13 un poco más, más amplio, considera los riesgos que identifica la Unidad de Riesgos en
14 temas legales, financieros y sociales, tributario y operativo, etcétera, etcétera. El
15 documento los señala y para comprender un poco más la información que les enviamos,
16 tenemos el tipo de riesgo, tenemos, digamos, una especie de enunciado de riesgo para
17 identificarlo el origen del riesgo, básicamente lo que hace es decir, en qué parte del texto
18 se ubica, en qué artículo, capítulo y por otro lado se plantean por parte de la unidad de
19 riesgos una especie de análisis, en qué consiste el riesgo y porque es que lo determinamos.
20 El primero habla del desarrollo de actividades o funciones de borde financiero y propias de
21 un ente descentralizado que pueden estar limitadas a un ministerio ya eso lo he
22 mencionado.

23 El otro habla de la derogatoria de la Ley 7052 y consecuentemente el cierre y todo lo que
24 implica el sistema, lo cual podría implicar unas erogaciones asociadas a las rescisión de
25 contratos comerciales, suspensión de aprovechamiento de inversiones realizadas,
26 etcétera, etcétera, aquí básicamente a lo que refiere es que deben ser aspectos que en el
27 análisis deben ser considerados, contratos vigentes, obligaciones, plazos, créditos,
28 captaciones, que son cosas que si no se puntualizan en cualquiera de los casos, puede ser
29 el BANHVI, el mismo INVU puede representar un riesgo que hay que trabajar o mitigar.

30 Esto voy a pasarlo porque es más de orden administrativo, habla del tamaño de las
31 organizaciones también. El 4, de tipo legal, la generación y fortalecimiento de instituciones
32 de instrumentos financieros podría verse limitado por la legislación vigente aplicable solo a
33 entidades financieras esto es un poco relacionado con lo que hablábamos de las
34 competencias de índole financiero que se estarían dando a un ministerio; que son fusiones,

1 que en todo caso tienen que cumplir con ciertas normas establecidas, por ejemplo, a nivel
2 de Banco Central unas, otras a nivel de la Superintendencia General de Valores, perdón de
3 Entidades Financieras y CONASSIF, etcétera, uno de tipo financiero que hay que valorar
4 es la recuperación de las operaciones de crédito constituidas podría interrumpirse por
5 limitaciones legales u operativas porque como señalábamos antes no es solo administrar
6 una cartera, es una cartera que es viva, es una cartera dinámica, que es viva y que tiene
7 que estar en constante recuperación y en caso de atrasos u otro, pues también implica una
8 serie de gestiones, ahí la definición de la población muerta del subsidio para viviendas
9 podría limitar el alcance del beneficio eso va relacionado un poco en lo que hablamos en la
10 parte anterior de la presentación el bono familiar de vivienda y todos sus programas vrs un
11 subsidio habitacional.

12 La eliminación de la garantía del Estado de las operaciones que ejecuta el BANHVI
13 particularmente en el FONAVI, eliminaría algunas ventajas comparativas para la obtención
14 del crédito aquí básicamente lo que se hace referencia es que la garantía del Estado
15 constituye una ventaja cuando la entidad requiere buscar en el mercado recursos para
16 realizar los procesos de intermediación financiera, eso por un lado si lo vemos desde el
17 Fondo Nacional de Vivienda, pero situación similar ocurre con entidades como las mutuales
18 que tienen garantía del Estado y que eso también les da cierta ventaja a la hora de captar
19 recursos.

20 El 8 ya lo hemos mencionado, es la declaratoria de la Ley 7052 podría tener un vacío en
21 cuanto a la continuidad del funcionamiento de las entidades mutualistas, por aquí se hace
22 un análisis al respecto, pero no voy a detenerme en esto.

23 Consecuentemente a la derogación de la Ley 7052 sucede lo mismo con toda la
24 reglamentación que regula las entidades autorizadas, sus responsabilidades, competencias
25 y atribuciones, la continuidad de administración del Fondo de Garantías podría verse
26 comprometido porque no se establecen disposiciones concretas al respecto, esto es
27 importante también, recordemos que en nuestro caso concreto administramos un fondo de
28 garantías que andará por los 50 mil millones, vamos a ver si Vilma lo puso, sí, 46.000 mil
29 millones de un fondo de garantía que aportan las mutuales de manera que si este aspecto
30 no se considera en el texto o en la propuesta lo dejaríamos en un vacío y eso podría tener
31 repercusiones.

32 Los plazos previstos para disponer de la nueva reglamentación ajustada en términos
33 indicados en el proyecto de ley podrían implicar, el señalamiento aquí de riesgos es que

1 mientras eso sucede, se podría crear una especie de paralización o de inseguridad en las
2 operaciones de las instituciones que se fusionen.

3 Bueno, esto es seguridad jurídica, ya lo mencioné, podemos pasar, ausencia de
4 autoridades tomadores de decisión durante el período de transición esto refiere
5 básicamente a la Junta Directiva es un tema también para considerar, la dependencia a
6 fuente de recursos dependientes del presupuesto de la República no eliminaría las
7 debilidades que en esta materia se han ejecutado en la situación actual del Sistema
8 Financiero Nacional para la Vivienda, aquí un poco la observación es en el sentido de
9 valorar si uno de los aspectos que queremos mitigar como es la limitación de los recursos
10 o los recursos limitados podría haberse mejorado o atendido con la implementación de esta
11 nueva estructura aunque se señala que podría haber una diversificación de fuentes de
12 financiamiento, la pregunta es, ¿el problema que hoy tenemos en esta materia podríamos
13 resolverlo con esto?, es un tema que tenemos que valorar y por otro lado, lo referente al
14 uso de los recursos, que ya hemos mencionado y ya con eso; disposiciones y extensiones
15 tributarias, podríamos encontrar en la Ley de Fortalecimiento de Finanzas Públicas ese es
16 un tema que hay que ver desde la perspectiva tributaria, no fue abordado, no fue abordado
17 en esta ocasión, esto es importante y tenemos que valorarlo es un tema que hay que
18 estimarlo pero el uso de un vehículo de propósito especial no va a ser gratis tenemos que
19 ver cuánto nos van a cobrar, cuánto estarían cobrando estos vehículos de propósito
20 especial por la administración, sólo por la administración de los recursos, establecer, por
21 ejemplo, un fideicomiso requiere necesariamente de acuerdo al Código de Comercio,
22 necesariamente requiere el establecimiento de unos honorarios porque así está en el
23 código de comercio de manera que, si establecemos unos honorarios o unos costos
24 administrativos máximos, tenemos que hacer estimaciones de cuánto cuesta administrar
25 las inversiones, las carteras de crédito, los bienes inmuebles o las carteras de bienes
26 abultados y hacer un análisis comparativo para determinar si tenemos ahorros o si por el
27 contrario tenemos costos adicionales, en un ejercicio muy preliminar solo partiendo de lo
28 que establece el proyecto de ley de un 4% de costos administrativos para esos vehículos
29 hemos estimado que el costo anual podría andar, don Guillermo me corrige, pero superior
30 a los 15 mil millones de colones tomando en cuenta las carteras nuestras y las del INVU,
31 es un ejercicio muy preliminar, muy a mano alzada, la observación va en el sentido de que
32 tenemos que valorar y poner en la balanza costo beneficio, cuánto nos ahorramos y cuánto
33 nos podría costar, aunque a hoy no es un tema que esté definido ni que se esté dando

1 como una unidad alternativa, es claro que requiere un proceso de identificación del vehículo
2 y de recibir esta oferta, pero hay que valorarlo.

3 **Director Presidente:** Dagoberto necesitamos ir cerrando para ver si tenemos un chance.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por último, la rigidez presupuestaria de operación y gestión de los de
5 los fondos al entrar a un mecanismo donde el presupuesto se define por la vía del
6 presupuesto nacional y estando todo en manos de un Ministerio.

7 Nada más quiero reiterar que este análisis es en estricto sentido técnico y que debe ser un
8 insumo para que esta Junta Directiva y las autoridades tomadoras de decisión lo tengan en
9 consideración y, como he indicado, no abordamos temas de índole político porque no me
10 compete como responsable de la administración del Banco, pero sí me compete este
11 señalar estos estos elementos en conjunto con el trabajo que ha hecho el equipo. Al final
12 de cuentas, yo creo que ninguna de las tres instituciones reconocemos las oportunidades
13 de mejora, perdón, no dejamos de reconocer las oportunidades de mejora y sabemos que
14 efectivamente, después de 35 años hay que hacer cambios, hay que hacer ajustes y que al
15 igual que las demás instituciones que han entrado en un proceso similar, debe ser el primer
16 paso ver dónde están esas oportunidades de mejora y bueno, el Banco en eso también
17 debe alinear su modelo de gestión, sin duda, y así lo he manifestado a las autoridades,
18 básicamente ese es el análisis, ustedes tienen los documentos que supongo han sido
19 analizados y si hubiere alguna consulta con Vilma.

20 **Director Presidente:** Muchas gracias don Dagoberto, un momento de comentarios.

21 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, en mi deber de emitir criterio en este órgano colegiado,
22 yo sí me voy a permitir emitir mi criterio dividido en dos campos, el primero es relacionado
23 a la estructura estatal y el segundo a las observaciones específicas del proyecto, retomando
24 temas técnicos pero igual políticos, es necesario mencionar el análisis de este proyecto
25 observando las normas constitucionales y legales que ya definen la arquitectura estatal
26 concreta desde la constituyente de 1949, existe un ordenamiento superior que define cuál
27 estado debe tutelar y proveer de la máxima solidaridad, productividad y bienestar nacional,
28 así como también define cuáles preceptos, mecanismos e instrumentos debe mantener el
29 gobierno para funcionar eficazmente y hacer funcionar coordinadamente el complejo
30 aparato institucional, el proyecto de análisis pretende darle al Ministerio una supuesta
31 rectoría del sector vivienda, centralizando su accionar y el Gobierno Central mediante la
32 creación de un Ministerio, con la premisa que ello sería más eficiente y eficaz, no obstante,
33 esta rectoría ya está por el ordenamiento jurídico, la Sala IV sentenció desde 1998 que la
34 rectoría es una competencia constitucional que se le asigna al Poder Ejecutivo según el

1 artículo 140.3 (“*Son deberes y atribuciones que corresponden conjuntamente al Presidente*
2 *y al respectivo Ministro de Gobierno: Punto 3. Sancionar y promulgar las leyes,*
3 *reglamentarlas, ejecutarlas, y velar por su exacto cumplimiento*”), y también según la define
4 con meridiana nitidez la Ley General de la Administración Pública (LGAP) No. 6227 de 1978
5 en cinco artículos: art. 26.b (“*El Presidente de la República ejercerá en forma exclusiva las*
6 *siguientes atribuciones: ... b) Dirigir y coordinar las tareas de Gobierno y de la*
7 *Administración Pública central en su total conjunto, y hacer lo propio con la Administración*
8 *Pública descentralizada*”), art. 27.1 (“*Corresponderá a los Ministros conjuntamente con el*
9 *Presidente de la Republica las atribuciones que les señala la Constitución y las leyes, y*
10 *dirigir y coordinar la Administración, tanto central como, en su caso, descentralizada, del*
11 *respectivo ramo*”), art. 98 señala en el punto 1. (“*1. El Poder Ejecutivo, dentro del ramo*
12 *correspondiente, podrá renovar y sustituir, sin responsabilidad para el Estado, al inferior no*
13 *jerárquico, individual o colegiado, del Estado o de cualquier otro ente descentralizado, que*
14 *desobedezca reiteradamente las directrices que aquel le haya impartido sin dar explicación*
15 *satisfactoria al respecto, pese a las intimaciones recibidas. Cuando se trate de directores*
16 *de instituciones autónomas la remoción deberá hacerla el Consejo de Gobierno” ...*), art. 99
17 (“*1. Habrá relación de dirección cuando dos órganos de administración activa tengan*
18 *diversas competencias por razón de la materia y uno de ellos pueda ordenar la actividad,*
19 *pero no los actos, del otro, imponiéndole las metas de la misma y los tipos de medios que*
20 *habrá de emplear para realizarlas, dentro de una relación de confianza, incompatible con*
21 *órdenes, instrucciones o circulares” ...*) y art. 100 en su punto 1 señala, (“*1. Cuando un*
22 *órgano tenga potestad de dirección sobre otro, podrá impartirle directrices, vigilar su*
23 *cumplimiento y sancionar con la remoción al titular que falte a las mismas en forma reiterada*
24 *y grave, sin justificar la inobservancia, el 2 señala: El órgano director no tendrá como tal*
25 *potestad jerárquica sobre el dirigido, y éste tendrá en todo caso discrecionalidad para*
26 *aplicar las directrices de acuerdo a las circunstancias. ...*”).

27 Es claro entonces que la rectoría por parte del Presidente y sus Ministros ya está definida
28 por la Constitución y la normas, por lo que la pretensión del proyecto no es del todo válida.
29 Entrando entonces por ello al análisis de la estructura institucional del sector vivienda y
30 urbanismo, nos hace entonces estudiar con propiedad la estructura institucional del sector
31 de la vivienda y el urbanismo, para lo cual debemos también incluir dos leyes importantes,
32 la Ley Orgánica del Ambiente (LOA) No. 7554 de 1995 que vino a dirimir estratégica,
33 conceptual y legalmente la noción de ORDENAMIENTO TERRITORIAL...

34 **Director Presidente:** Don Guillermo discúlpeme que lo interrumpa.

-
- 1 **Director Alvarado Herrera:** Sí.
- 2 **Director Presidente:** Cuánto tiempo más piensa usted que se va a demorar, porque es mi
3 responsabilidad guardar un poco el tiempo y dar oportunidad a los demás que participen en
4 el tema.
- 5 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a demorar 14 minutos, lo dije en la sesión pasada y
6 me parece un punto medular cuando el Gobierno está proponiendo una ley que no solo
7 pone en riesgo esta Institución sino el Sistema.
- 8 **Director Presidente:** No, lo entiendo muy bien, entonces por favor si puede resumir un
9 poquito
- 10 **Director Alvarado Herrera:** Estoy haciendo mi lectura.
- 11 **Director Presidente:** Muchas gracias, tal vez resumir un poquito.
- 12 **Director Alvarado Herrera:** No, no, no lo voy a resumir, lo traje por eso por escrito, lo
13 señalé en la sesión pasada y llevo dos sesiones esperando que se vea este punto para
14 poder hacerlo.
- 15 **Director Presidente:** Le voy a rogar que sea lo más breve posible.
- 16 **Director Alvarado Herrera:** Estoy en eso, para eso estudié el tema y lo puse en blanco y
17 negro.
- 18 ...y la Ley Orgánica del MINAE (LOMINAE) No. 7152 de 1990 que también aporta en este
19 estudio, las cuales explican claramente que el Ministro del MINAE es el rector del
20 ordenamiento territorial.
- 21 Señala el art. 50 de la Constitución: “... *Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y*
22 *ecológicamente equilibrado. ... El Estado garantizará, defenderá y preservará ese derecho*”.
- 23 Las autoridades ambientales son entonces las llamadas a liderar el ordenamiento territorial,
24 lo cual es congruente con sus potestades superiores para ordenar la materia de recursos
25 naturales, que son de ámbito mayor y de más jerarquía competencial que del desarrollo de
26 viviendas y asentamientos urbanos. Y la Ley Orgánica del Ambiente no deja lugar a dudas
27 que le corresponde al Ministro de Ambiente la misión fundamental, conjuntamente con el
28 Presidente, de dirigir este esencial campo, incluidas el tema de vivienda y asentamientos
29 humanos como categorías subsumidas en ésta. La Constitución diferencia el derecho citado
30 como parte fundamental de lo enunciado en el mismo artículo de “*El Estado procurará el*
31 *mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción*
32 *y el más adecuado reparto de la riqueza*”, así como el señalado en el artículo 65 que señala:
33 “*El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar*
34 *del trabajador*”. La LOMINAE en su artículo 1 señala que el Ministro de Ambiente es el

1 RECTOR DEL SECTOR y el artículo 2 dentro de las funciones del MINAE se enuncia con
2 claridad la preeminencia de éste en la tutela y administración de lo relacionado a la
3 formulación, planificación y ejecución de las políticas de recursos naturales y de protección
4 del ambiente. Los recursos naturales y la protección ambiental son elementos
5 fundamentales mucho mayores en su ámbito de cobertura, protección, disponibilidad y
6 utilización, que el elemento de “vivienda y asentamientos humanos”. O sea, primero hay
7 que conocer y determinar la ubicación, protección y desarrollo deseable y posible de tales
8 recursos o sea, tierra, ríos, vegetación, población animal, bosques, recursos minerales, etc.
9 para poder decidir con absoluta racionalidad y equilibrio ambiental y socioeconómico, a
10 dónde construir ciudades y pueblos, carreteras y caminos, áreas para el desarrollo
11 industrial, agropecuario, comercial y turístico, etcétera.

12 Por otra parte, la Ley de Planificación Nacional en su artículo 2 endosa al Sistema de
13 Planificación Nacional bajo la estricta dirección de MIDEPLAN, la prioritaria función de: “a)
14 *Hacer un trabajo continuo de estudios, inventarios, análisis técnicos y publicaciones sobre*
15 *el comportamiento y perspectivas de la economía, la distribución del ingreso, la evolución*
16 *social del país y otros campos de la planificación, tales como desarrollo regional y urbano,*
17 *recursos humanos, mejoramiento de la administración pública y recursos naturales.”*
18 Además de lo anterior, la Ley No. 4240 de Planificación Urbana de 1958 establece
19 definiciones y vinculaciones entre MIDEPLAN y el INVU, y entre el INVU, MIDEPLAN y el
20 MINAE, aunque ésta última no es explícita pero sí implícita en cuanto a la materia de
21 recursos naturales y las actividades económicas a contemplar en un Plan Nacional de
22 Desarrollo Urbano, que en conjunto no dejan lugar a dudas del porque desde que
23 MIDEPLAN propició la sectorialización interinstitucional, el INVU forma parte esencial del
24 sector ambiente por su ACTIVIDAD en “planificación de recursos naturales, distribución de
25 la población y actividades económicas”. La naturaleza inter orgánica de las relaciones entre
26 instituciones, está presente en el ordenamiento del Estado y son los ministros con el
27 Presidente los llamados a liderar con autoridad y responsabilidad, tales relaciones y
28 procesos con la menor conflictividad posible. Se debe partir entonces del hecho innegable
29 y lacónico de que no puede ningún país depender de un único GRAN MINISTERIO
30 TODÓLOGO para apoyar al Presidente de la República en las complejas tareas de
31 desarrollo social y económico que una Constitución impone a todo un Estado y a sus
32 Poderes constitutivos.

33 La división del trabajo y la especialización orgánica-funcional y competencial, obliga a que
34 cada DERECHO CONSTITUCIONAL sea atendido preferentemente por una Cartera

1 ministerial que constituye, con su Ministro, el aparato institucional de apoyo directo al
2 Presidente. Aparte de dichas Carteras o Gobierno Central, tales derechos viejos o nuevos
3 exigen del aporte de instituciones flexibles, no sometidas a la rigidez unitaria del conjunto
4 de ministerios. Para ello, en Costa Rica los Constituyentes crearon el régimen de entes
5 autónomos en los artículos 188, 189 y 190 con autonomía de gobierno y administración
6 producto de la lamentable experiencia anterior del autoritarismo, arbitrariedad y corrupción
7 del Gobierno Central.

8 En el caso específico del BANHVI su ley constitutiva también le señala la RECTORIA en
9 forma expresa al señalar: *“Artículo 6: Para el cumplimiento de sus objetivos, el Banco*
10 *Hipotecario de la Vivienda tendrá las siguientes atribuciones y funciones: ... h) Ajustar sus*
11 *acciones a las políticas, lineamientos y directrices que dicte el Estado en materia de*
12 *vivienda, desarrollo urbano y asentamientos humanos”*. Además, el Ministro del MIVAH ha
13 presidido su Junta Directiva y el Poder Ejecutivo tiene derecho a nombrar dos miembros
14 más de su seno.

15 Es claro que existe una normativa legal que permite una indispensable vinculación y
16 articulación entre las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.
17 Donde el papel de rectoría del sector de ordenamiento territorial lo ejerce el MINAE, el cual
18 cuenta con el apoyo técnico especializado del INVU y MIDEPLAN para realizar la
19 planificación urbana, y la coordinación del MIVAH como ente rector del sector vivienda,
20 quien debe dirigir los lineamientos políticos sobre vivienda y asentamientos humanos, con
21 el concurso de dos entes especializados a cargo de su implementación: el INVU y el
22 BANHVI. El proyecto de ley desconoce este marco normativo porque el ministerio propuesto
23 invade las funciones ya establecidas en cuanto a la rectoría del Ministro del MINAE en el
24 ordenamiento territorial y del Ministro de MIDEPLAN en el ordenamiento urbanístico.

25 Entrando al análisis del Proyecto: El proyecto plantea en su exposición de motivos la
26 necesidad de evaluar el rol e impacto efectivo en las políticas urbanas y de vivienda del
27 país, así como en la reducción efectiva de las problemáticas territoriales y de déficit
28 habitacional presentes, pero dicha evaluación no se proporciona. Lo que se entrega es una
29 serie de especulaciones muy inconsistentes, poco profundas, que nunca arrojan luz sobre
30 la raíz verdadera de los males socioeconómicos en el campo de la vivienda y del
31 ordenamiento territorial. No se define la problemática, no se presenta un diagnóstico, ni la
32 estrategia de abordaje y, por ende, no justifica los cambios estructurales.

33 Especial mención debo señalar que el análisis de los resultados del sistema SFNV y del
34 BANHVI es parcializado e inexacto, no refleja la realidad de lo que ha significado tener una

1 estructura y gestión público-privada capaz de haber otorgado más de 411.000 viviendas,
2 constituyéndose en que una de cada cuatro viviendas construidas en el país es producto
3 del trabajo del sistema. Lo que es reconocido a nivel latinoamericano y mundial.

4 La Ley del INVU de 1958 es clara al adjudicarle sus competencias en materia de
5 ordenamiento, incluidas algunas que no se han cumplido como lo es el Plan Nacional de
6 Desarrollo Urbano, según lo exige su artículo 4, y menos el reportar cada primer bimestre
7 de cada año al Poder Ejecutivo ni éste a la Asamblea Legislativa como lo ordena el artículo
8 6. Sin embargo, como se señaló en la Ley Orgánica del Ambiente el INVU no podía ni es
9 “rector” de nada, pues ésta es una competencia de mayor autoridad del Ministro de
10 Ambiente. También el INVU tendría que hacerlo bajo la autoridad a cargo de MIDEPLAN, e
11 igualmente cumplir los lineamientos en vivienda y asentamientos humanos señalados por
12 parte del MIVAH. Es al Poder Ejecutivo al que le compete dictarle al INVU y a todo ente
13 autónomo las políticas superiores vía decreto o, cuando éste no alcance, vía
14 DIRECTRICES según la Ley General de la Administración Pública.

15 Igualmente, si hubiera señalamientos al BANHVI, sería culpa directa de la falta de TUTELA,
16 dirección y coordinación, que el MIVAH y su Jerarca como ministro rector del sector,
17 conjuntamente con el Presidente de la República, no han querido ejercer (incluso al presidir
18 la Junta Directiva del BANHVI). La tutela de la que hablamos incluso implica la “vigilancia
19 de que las leyes se cumplan” según lo señalado por el artículo constitucional 140.3. Vigilar
20 el fiel cumplimiento de las leyes una vez promulgadas, habilita la consiguiente acción del
21 Poder Ejecutivo pertinente para obligar a la institución que incurra en desviaciones ilegales
22 o disfuncionales a rectificar el rumbo, incluso su pena de sentar responsabilidades.

23 **Director Presidente:** Don Guillermo ya lleva más de 14 minutos.

24 **Director Alvarado Herrera:** Ya voy a terminar, tengo el derecho de expresar mi punto de
25 vista.

26 **Director Presidente:** Lo tiene.

27 **Director Alvarado Herrera:** Sin ninguna coacción, yo comprendo cuál es su papel.

28 **Director Presidente:** Yo lo respeto mucho don Guillermo, nada más le pido que vaya
29 cerrando.

30 **Director Alvarado Herrera:** Yo comprendo cuál es su papel, comprenda don Roy el de
31 este miembro de Junta, yo lamento que se haya cargado la agenda como se cargó, lo
32 advertí en la sesión pasada.

33 [Durante esta exposición, se retiran de la sesión los Directores Grillo Espinoza y Rojas
34 Jiménez]

1 Señalaba que vigilar el fiel cumplimiento de las leyes una vez promulgadas habilita la
2 pertinente acción del Poder Ejecutivo pertinente para obligar a la institución que incurra en
3 desviaciones ilegales o disfuncionales a rectificar el rumbo, incluso su pena de sentar
4 responsabilidades.

5 Un Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, por más que se le reestructure y dote
6 de más competencias en otros campos, como lo son el ordenamiento territorial y urbano,
7 nunca alcanzará la visión y especialización necesaria para asumir actividades de la manera
8 firme, enérgica y funcional requerida por grupos de especialistas de muy distinta formación.
9 Por último, se debe señalar que transferir tales funciones a un nuevo ministerio tan
10 sobrecargado de funciones operativas o logísticas en campos tan especializados y tan de
11 distinta jerarquía como lo son el ordenamiento territorial y urbanístico, la vivienda y la
12 intermediación financiera, con la normativa que rige al gobierno central bajo la contratación
13 administrativa, autoridad presupuestaria, servicio civil, entre otras, además de ser juez y
14 parte, es de esperar que dichas funciones no solo no sean cumplidas a cabalidad con
15 eficacia sino también se pueda caer en la politización y la corrupción.

16 Lo que se requiere es que el MIVAH debe ejercer verdaderamente su función de rectoría
17 del sector de vivienda y asentamientos humanos, dictando la política de vivienda y su
18 entorno, y por supuesto, la vigilancia en su cumplimiento. Por lo tanto, su estructura y
19 funcionalidad debe estar construida bajo ello y no pretender sustituir la acción de un órgano
20 especializado como lo es el BANHVI.

21 Por último, del análisis del articulado debemos señalar las siguientes inconsistencias de
22 carácter de gestión operativa, legales y constitucionales, así como de viabilidad política:

- 23 1. El proyecto de Ley deroga la Ley No. 7052 del Sistema y creación del BANHVI,
24 trasladando las funciones de intermediación financiera al nuevo Ministro, lo que es
25 legalmente incorrecto al no cumplirse con lo que establece la Ley Orgánica del
26 Banco Central de Costa Rica No. 7558 y, por ende, tampoco se puede cumplir
27 tampoco con la normativa SUGEF en materia de la supervisión financiera.
- 28 2. Al derogarse la Ley 7052, su estructura, definiciones, alcances y gestión ya no
29 estarían en aplicación o funcionamiento, y el proyecto solo señala que los subsidios,
30 beneficios, proyectos, préstamos, entidades autorizadas, vehículos de propósito
31 especial y estructura serían definidos por reglamentación, no obstante, esto violenta
32 el principio de legalidad al ser temas medulares que no están definidos sus alcances
33 por reserva de ley. Solo se puede reglamentar lo que señala la ley.

-
- 1 3. Dentro de la estructura del Estado las acciones mencionadas solo las podría realizar
2 un órgano descentralizado y no un ministerio, requiriéndose de personería jurídica
3 propia para ello. Incluso si fuera posible, el transferir tales funciones a un nuevo
4 ministerio tan sobrecargado, concentrándose el poder y la toma de decisión,
5 además de ser juez y parte, sería de esperar que dichas funciones no solo no se
6 cumplan a cabalidad sino también se pueda caer en la politización y la corrupción.
- 7 4. Al derogarse el Sistema y el Bono Familiar de Vivienda, el derecho constitucional
8 consagrado en el artículo 65 donde señala que las familias costarricenses puedan
9 contar con una vivienda social, instrumentalizado este derecho en la Ley 7052, es
10 transformado a un derecho que les asiste solo a las familias que estarían dentro de
11 la aprobación del nuevo Ministerio con cualquier prioridad que se desarrolle
12 violentándose así el precepto constitucional.
- 13 5. Se deroga la participación del sector privado en la generación de la oferta de
14 vivienda, siendo la reinversión de éste, tanto en proyectos como en bonos
15 individuales, el principal motor que le permite al Estado poder cumplir con el
16 mandato constitucional. La modificación que se presenta señalando el centralismo
17 en la toma de decisión por parte del ministerio propuesto conlleva a una inseguridad
18 jurídica capaz de frenar esta pre-inversión privada.
- 19 6. Al derogarse la Ley 7052 elimina el marco normativo de las Mutuales violentándose
20 principios de legalidad, al ser dos entidades de carácter privado, así como lo relativo
21 a la garantía del Estado y el fondo de garantía, sin señalarse nada al respecto en el
22 proyecto. Incluso solo la discusión que puede generarse, y ser de conocimiento
23 público, pone en riesgo sistémico al Grupo Mutual y a MUCAP, igualmente a la
24 cartera de crédito del FONAVI. Por lo anteriormente señalado y dejo constando en
25 actas que, salvo mi responsabilidad, y señalo a quienes en esta institución tienen a
26 cargo la gestión de riesgo, a los que velan por su supervisión y a la Auditoría Interna
27 tomar las medidas pertinentes.
- 28 7. Al derogarse la Ley 7052, y por ende su artículo 59, se elimina el proceso de
29 participación de las organizaciones comunitarias reunidas en Asociaciones de
30 Vivienda, Asociaciones de Desarrollo, Asociaciones Solidaristas y Cooperativas en
31 la presentación de proyectos de vivienda, lo que violenta la diferenciación dada por
32 el “espíritu del legislador” y el principio de asociación consagrado en el artículo 25
33 de la Constitución. Desconocer el esfuerzo comunitario en el desarrollo de los
34 programas de vivienda social, es desconocer la historia que posibilitó la atención

- 1 por parte del Estado, y su cobertura a nivel de todo el país, de las familias más
2 necesitadas. Igualmente, la derogación del Artículo 59 deja desamparadas a las
3 familias de extrema necesidad por la excepcionalidad que se les otorgaba.
- 4 8. Se pretende que el financiamiento del nuevo Ministerio se realice con el traslado de
5 los recursos del impuesto solidario, lo cual contraviene el “espíritu del legislador” de
6 contribuir en la construcción de viviendas para las familias necesitadas. Se
7 desconoce también el mandato de la propia Contraloría General de la República
8 esta institución en su oficio No.15879 (DFOE-EC-0862) del 14 de diciembre 2017,
9 cuando provocó devolverse los recursos que se quisieron utilizar al financiamiento
10 de proyectos de bono colectivo, concluyendo el órgano contralor: “a. *La ley No.*
11 *8363, Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda,*
12 *establece como destino específico de esa carga impositiva, la construcción de*
13 *viviendas para las familias y personas en pobreza y pobreza extrema. ... b. El*
14 *BANHVI ... ha utilizado parte de los recursos recaudados ... a programas de bono*
15 *colectivo, modificando de esta manera lo originalmente establecido por la norma”.*
- 16 El proyecto deroga esta ley, lo que no se comprende por qué se propone igualmente
17 su utilización.
- 18 9. Establece el proyecto que los recursos provenientes de FODESAF, el 18,07% de
19 sus ingresos totales ya no solo serán utilizados exclusivamente para la construcción
20 de vivienda social, sino también servirán para ser proyectos comunitarios y el pago
21 de titulación, lo que vendría a disminuir los esfuerzos por reducir el déficit
22 habitacional, lo que no solo no es congruente con lo señalado en la exposición de
23 motivos del proyecto sino también que ello ha sido fundamental para poder lograr
24 otorgar más de 411 mil soluciones de vivienda en estos 35 años.
- 25 10. Un banco como lo es el BANHVI, entidad descentralizada de carácter público no
26 estatal y con autonomía administrativa, creado por ley, debe de tener un mecanismo
27 de cierre claramente establecido y el proyecto de ley no lo señala, violentando el
28 principio constitucional señalado en el artículo 129. En el caso que nos ocupa
29 debería ser bajo un proceso de liquidación. Igualmente debería realizarse la
30 liquidación de su personal, aunque pudiera darse su recontractación, debido al
31 cambio en sus condiciones laborales.
- 32 11. El proyecto pretende que el nuevo Ministerio le corresponda la misión del
33 ordenamiento territorial y la planificación urbana, lo que por normativa constitucional

1 y legal le corresponde al MINAE y a MIDEPLAN, sin señalarse nada al respecto, lo
2 que contraviene normas legales existentes.

3 Termino señalando que este proyecto de ley requiere de 38 votos para su aprobación, y los
4 dos partidos políticos que impulsaron la creación y el establecimiento del Sistema y sus
5 posteriores modificaciones representan 28 diputados, por lo que se requiere de su
6 consentimiento, por lo que este proyecto es inviable políticamente ya que denota con
7 claridad meridiana que lo propuesto no mejora lo actualmente establecido, más bien lo
8 empeora, y no puede compararse un marco normativo tan completo como lo es la Ley 7052
9 con lo que se presenta en la descripción de este proyecto. Además de las inconsistencias
10 de constitucionalidad, legalidad y gestión anteriormente señaladas.

11 **Director Presidente:** Gracias don Guillermo, ¿algún otro comentario? Doña Eloísa.

12 **Directora Pernús Ulibarri:** Bueno, lo primero, quería hacer una aclaración sobre el plazo,
13 porque nos están dando un plazo de hasta el 9 u 11 de enero, pero yo no sé si están
14 tomando en cuenta que vamos a días feriados, o sea, no son hábiles y entonces creo que
15 habría que revisar que ese plazo que nos están dando.

16 **Director Alvarado Herrera:** Los feriados por ley solo el 25 y el primero.

17 **Directora Pernús Ulibarri:** Sí, pero no son hábiles en el tema de que son vacaciones.

18 **Director Presidente:** Son vacaciones colectivas

19 **Directora Pernús Ulibarri:** Entonces todavía sería más rápido; entonces según eso, en fin,
20 nada más, en fin es que todo mundo cierra, hasta la Asamblea es que no sé nada más es
21 una inquietud, ustedes lo verán, 11 de enero para entregar, que tampoco serían diez días
22 hábiles, porque estarían dando más, en todo caso yo quería indicar que me parece el
23 análisis que hace la Administración tanto el análisis legal como el de Riesgos yo comparto
24 completamente esos análisis, me parece muy bien, muy serio, es muy bueno, la verdad es
25 muy completo, la matriz, realmente me permitieron hacer, entender mejor, además de que
26 cuando leí el proyecto me pareció un proyecto como que como, como un montón de ideas,
27 cosas, pero, pero finalmente uno decía de dónde se va a tomar para poder reglamentar,
28 para poder decir, bueno, veo que todo eso está tomado ya en cuenta en el análisis que
29 hace la administración y en ese sentido lo quiero respaldar completamente. Estoy
30 totalmente de acuerdo con las aseveraciones que ahí se hace, también ahora escuchando
31 a Guillermo que retoma algunas de las observaciones y otras son nuevas, pero hace un
32 análisis un poco diferente, me parece muy bueno, muy completo y creo que, sé que también
33 que se han estudiado muy bien estos temas, sumémosle a esto las posiciones y las
34 recomendaciones que han hecho varias instancias, entre ellas la Cámara de la

1 Construcción, Plan Vivienda, ACENVI, hasta los grupos de vivienda que están, le han
2 mandado cartas a la ministra y también están mandando a la Asamblea porque las he
3 estado leyendo pero los de la ministra nos llegaron a nosotros aquí en correspondencia,
4 donde hace una serie de también análisis que coinciden muchísimo con lo que indica la
5 Administración, y le solicitan a la Ministra que retire el proyecto para que realmente, bueno,
6 primero para estar claros qué es lo que se quiere, hasta dónde se puede y con esto que el
7 proyecto de ley se podría enviar y se ponen a la órdenes de la Ministra para poder hacerlo,
8 desde ese punto de vista, y quiero decir que obviamente también me preocupa muchísimo
9 el proyecto, una ley como en el 7052 que es muy completa, donde se establecen una serie
10 de reglas que permiten o mediante cláusulas que permiten reglamentar muy bien, que limitó
11 perfectamente la población, como una de las entidades autorizadas que están establecidas
12 todas sus regulaciones, este proyecto resulta que queda en manos del ministro o ministra
13 la reglamentación queda en manos de la ministra y ministro decir quiénes van a ser
14 atendidos, ¿ustedes imaginan esto?, yo no sé, yo viví las experiencias de los primeros años
15 y eso que era el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y cómo a nivel político se
16 usó, se usó mucho todo esto del Sistema Financiero para beneficio de algunas personas
17 que estaban a nivel político y lo viví personalmente, lo viví, con algunas personas que me
18 planteaban que estaban a nivel político y, bueno, si usted quiere bonos, mándeme la lista
19 primero y por otro lado págume una comisión de tanto, era una cosa increíble, las oficinas
20 de vivienda que se armaron para entonces atender a la gente y ahí la gente llegaba, pero
21 era una serie de requisitos que tiene, que no eran requisitos del Sistema precisamente, se
22 manipuló en una forma muy desagradable por la parte política, no voy a generalizar, pero
23 sí se dio y a nivel más allá de los diputados, ¿verdad? de sus ayudantes, etcétera, bajo
24 todos los esquemas que se manejaban. Por dicha todo esto quedó fuera y yo puedo decir
25 que hoy en día el Sistema está muy regulado o está muy bien reglamentado y obviamente
26 todo puede mejorar, pero nos permite tener una tranquilidad; yo por lo menos en la Junta
27 ¿verdad?, de que los análisis que se hace, de que nos vienen a presentar, sean análisis
28 serios, formales, técnicos, sociales, etcétera, que nos dan seguridad y esto es una decisión
29 al final de siete personas; pero cuando usted dice que eso va a quedar en manos de un
30 ministro o una ministra que va a tomar las decisiones, perdón, imposible, eso es volver a
31 los tiempos antiguos, que no sé cuándo, pero eso ya lo superamos hace rato, eso ni se diga
32 con relación a otros campos que se quieren atender y como vimos, yo no, no conozco tanto
33 la administración pública, profundamente, sé que Guillermo sí, sé que obviamente aquí
34 también la conocen a nivel de un banco y cuando se habla de constitucionalidad y nos lo

1 que demuestran cuando los articulados, etcétera, pareciera que a la hora de preparar este
2 proyecto no sé si fue preparado por personas quienes desconocían y quienes colaboraron,
3 redactaron, desconocían un poco nuestro marco institucional, nuestra legislación, etcétera,
4 etcétera y yo creo que esto lo que se quiere es como hacer una serie de cosas que se han
5 soñado a nivel del Ministerio de Vivienda, ¿verdad?, donde se ha soñado, se quisiera hacer
6 una serie de cosas que no han podido porque otras instancias les corresponden y en el
7 tema del financiamiento y los recursos es sumamente delicado, es un tema súper,
8 sumamente delicado, cuando uno ve aquí el tema de la intermediación que no es posible
9 para esta instancia que se está proponiendo y poder desarrollar estas actividades, porque
10 no puede, es una figura, es un ministerio que no puede desarrollar una serie de actividades
11 que le gustaría, que le gustaría desarrollar probablemente, pero que no puede y que
12 además es para eso y lo decía bien Dagoberto cuando se decía para eso se hicieron las
13 instancias descentralizadas, porque se dijo aquí, el manejo de los recursos deben de
14 manejarse en otro nivel y arriba las políticas y eso puede hacer que este marco nuestro
15 fue establecido y lo tenemos bastante claro, entonces en ese sentido yo quiero respaldar lo
16 que se ha dicho, los análisis que se han hecho y obviamente pediría que estos análisis se
17 envíen como respuesta a la solicitud que nos están haciendo de parte de la Comisión de la
18 Asamblea Legislativa que se responda en base, basándose en ese análisis que se ha hecho
19 técnico legal y de riesgos y también pediría que tomemos en cuenta lo que no se ha repetido
20 aquí, que lo ha dicho Guillermo, que ha hecho un análisis muy profundo de este tema.
21 Muchas gracias.

22 **Director Presidente:** Muchas gracias doña Eloísa, doña Lina, adelante, por favor.

23 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias, sí, como lo que la Asamblea Legislativa pide
24 es una posición del Banco, a mí me parece que la posición del Banco ha de ser una posición
25 técnica. Entonces, poniendo de lado la parte política sobre la cual, por supuesto, yo tengo
26 un criterio, además he tenido reuniones en días pasados con la presidenta de la comisión,
27 de la subcomisión que tiene el proyecto con el presidente de la Asamblea Legislativa,
28 etcétera, creo que el documento y así se lo hice saber desde el día que nos lo enviaron, el
29 documento que suscribe Ericka y que presentó el Departamento Jurídico, la Asesoría
30 Jurídica del Banco, es un documento extremadamente serio y que abarca, me parece, todo
31 lo que nosotros institucionalmente podríamos abarcar. En paralelo a eso voy a decir que a
32 mí también me sorprende, como acaba de decir Eloísa y como dijo en algún momento
33 Guillermo, que vayamos a un centralismo en manos de un ministro, una de las cosas más
34 fracasadas y que han demostrado más fracaso del marxismo es el centralismo democrático,

1 y entonces volver, devolvernos 60 años a centralizar el poder en manos de una sola
2 institución me parece un error, así como me parecía y me sigue pareciendo muy inteligente
3 la primera propuesta de la que se habló, donde se encontraba una parte del INVU con el
4 Ministerio y una parte del INVU con el BANHVI, pero bueno, esa ya no es la realidad; la
5 realidad es que el proyecto que hay es el que hay y yo quiero, yo me sentiría muy satisfecha
6 si nosotros le enviamos como respuesta a la Asamblea Legislativa el documento serio,
7 académico y riguroso que hizo a la Dirección Jurídica. Gracias.

8 **Director Presidente:** Muchas gracias, doña Lina, ¿algún otro comentario adicional?
9 Bueno, de no ser así, voy a hacer yo algunas acotaciones. En efecto reconozco el esfuerzo
10 que se hizo con este criterio que claramente tiene aspectos importantes de ser tomados en
11 cuenta. Sin embargo, me gustaría mencionar algunas cosas que me parece que son
12 imprecisiones, y por las cuales puede, desde luego una eventual decisión yo no estaría de
13 acuerdo en que se quiera enviar a la Asamblea Legislativa como criterio de este Banco, el
14 primer aspecto es que hay que entender bien que la función de intermediación financiera
15 no estaría en el Ministerio, eso es importantísimo tenerlo claro y eso queda claro en el
16 proyecto de ley, no estaría en el Ministerio y precisamente por eso se plantea la necesidad
17 de establecer vehículos específicos que se encarguen de esta labor de intermediación, en
18 efecto los parámetros bajo los cuales funcionarían esos vehículos pueden precisarse, pero
19 es importante tener en claro que nunca fue la idea que la función de intermediación
20 financiera estuviera directamente bajo la tutela del ministro o ministra y este es un tema
21 importante también, porque me lleva al tema de lo que se mencionó en el informe de que
22 el Ministerio dejaría de ser el Ministerio, vamos a ver, temas como contratar empréstitos,
23 adquirir bienes inmuebles, judiciales, inclusive ser titular de bienes inmuebles, remates,
24 usufructos y contratos de ese tipo son aspectos que ya hacen ministerios, entonces es un
25 tema que es importante recalcar.

26 También otro tema es que el MIVAH, el INVU y el BANHVI no son todo el sector, nunca lo
27 han sido todo el sector vivienda, ni asentamientos humanos, ni ordenamiento territorial
28 como en sus diferentes denominaciones ha tenido, estos son tres instituciones que en
29 efecto se han peleado la rectoría, porque siempre el sector ha sido más amplio, sobre todo
30 cuando vemos más allá del paradigma vivandista y lo veo más desde el punto de vista de
31 los asentamientos humanos y ahora del hábitat, entonces es importante tenerlo claro, es
32 importante trascender el enfoque de la organización sectorial del Estado, que a mí me
33 preocupa aquí, que se indique aquí cuando claramente esta organización sectorial del
34 Estado ha sido rebasada por la realidad de nuestro país.

1 Sino que más bien, se hable de un sector que reivindique otros conceptos más de
2 integralidad y precisamente eso es lo que se busca con un ministerio asociado al territorio,
3 al hábitat, no podemos hablar de que la rectoría del MINAE, por ejemplo, incluye el derecho
4 a la vivienda, cuando internacionalmente se reconoce que el derecho de vivienda es parte
5 del derecho de la ciudad y que claramente requiere de todo un desarrollo institucional legal
6 en esa línea, entonces, aquí hay que dar un paso de calidad y un poco también a lo que la
7 contemporaneidad de la organización del Estado y de la norma nos exigen.

8 Hay otros temas, como por ejemplo, mucho de lo que se habló acá, de lo que genera el
9 BANHVI a través del FONAVI, relacionado con su función de intermediación financiera, eso
10 realmente se puede manejar desde un vehículo de propósito especial que desde luego tiene
11 que estar aparejado a una entidad financiera, eso es una realidad, también es importante
12 tener claro que en el universo de los subsidios y de las ayudas y los apoyos que genera el
13 Estado costarricense, pues hay de toda índole, hay unos que están en la ley y otros que
14 están en decretos y otros que están en normas más blandas, cosa que no sucede
15 particularmente en los subsidios que se otorgan en este sector, lo cual los hacen
16 particularmente rígidos y ha quedado también constando a través del tiempo que hay
17 situaciones que el sistema desde luego no ha podido resolver y tiene que ver por la forma
18 en como está hecha la ley.

19 Entonces, aquí el hecho de que querer reglamentar algunos aspectos y creer y querer tener
20 una ley más orientativa, desde luego reivindico una forma de hacer técnica legislativa, que
21 es a lo que se apunta más desde el criterio de las normas internacionales más modernas,
22 este país es extremadamente legalista en muchas cosas y eso nos amarra y el principio de
23 legalidad, desde luego, está aparejado a la manera en que este proyecto o cualquier otro
24 sea aprobado en la Asamblea Legislativa, que es donde se está discutiendo en este
25 momento. Vamos a ver, en honor al tiempo este, por ejemplo, el tema de la evaluación de
26 vivienda, la calidad de las viviendas, el MIVAH lo realiza en algún momento lo realizó con
27 recursos propios y ahora lo realiza a través del Colegio Federado de Ingenieros Arquitectos,
28 con un convenio específico, o sea, hay cosas que en realidad me parece que se
29 sobredimensionan como aspectos negativos que ya inclusive se hacen y que no se han
30 podido potenciar precisamente por un tema importante aquí que se ha obviado, que es que
31 este sector, desde el punto de vista legal, nunca ha tenido una rectoría específica para este
32 sector y no podemos decir que este sector forma parte de Ambiente, eso es desconocer,
33 este es un sector que tiene particularidades específicas y que en todo el mundo está
34 reconocido menos acá.

1 Pero, bueno, con relación a estos criterios que emite la Administración, tengo entendido
2 que lo que dice el acuerdo que en su momento se tomó, es que la Administración tienen
3 que someterlo a conocimiento de la Junta, ahora para efectos de su revisión; me parece
4 que lo procedente es ponerlo a votación de la Junta para que quede constancia, en efecto,
5 de quiénes están de acuerdo en que se envíe a la Asamblea y quienes no estamos de
6 acuerdo en que se envíe a la Asamblea.

7 Entonces pondríamos en votación digamos que una no objeción, un visto bueno sería al
8 proyecto y como dijo doña Eloísa que se utilice como base para la respuesta que se solicita
9 la Asamblea Legislativa..., ¿quería decir algo don Guillermo?, porque usted acaparó toda
10 la palabra.

11 **Director Alvarado Herrera:** No, no la acaparé, estaba en mi derecho de hacer un análisis,
12 pero ese no es el punto don Roy, sus opiniones son respetables, las mías también, las de
13 cualquier persona, al final, por dicha, ni usted ni yo definiremos lo que se haga en la
14 Asamblea Legislativa y quiero entrar entonces a lo que usted señalaba, en el ordenamiento
15 legal no se consulta a esta institución, porque la modifica, es más la deroga, de ahí que la
16 Asamblea Legislativa tiene la obligación de pedirle a la institución referirse a ello y está así
17 contemplado, así que al final, cuando pedimos el criterio técnico y legal, porque doña Lina
18 me mandó a mí el proyecto, yo no lo había leído en ese momento, pero tenía claro que al
19 derogarse el sistema y esta institución tenía entonces que evaluarse bajo un criterio técnico
20 y legal y después salió el tema del riesgos porque esta es una institución que maneja
21 recursos financieros, maneja una relación con empresas privadas a las cuales les damos
22 una serie de derechos que le otorgó la ley y había que hacer el análisis respectivo de
23 riesgos, entonces volvamos don Roy a lo que tenemos que hacer, que es esta institución
24 tiene que dar su criterio y por eso yo me dediqué, no a acaparar la palabra, hacer el análisis
25 que a cada miembro de esta Junta le correspondía, yo creo que ya la Administración ha
26 presentado tanto sus observaciones de material y constitucional como materia de riesgos y
27 lo que se debe de votar es si los miembros de Junta comparten o no comparten el análisis
28 realizado.

29 **Director Presidente:** En esa línea ha sido los acuerdos que hemos tomado en este caso.

30 **Director Carazo Campos:** De hecho, usted acaba de proponerlo así.

31 **Director Presidente:** Entonces ponemos a votación si los miembros de esta Junta Directiva
32 comparten el criterio externado por la Administración referente al proyecto de Creación del
33 Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda, Expediente N° 23.450.

1 **Director Alvarado Herrera:** Sin duda alguna, por lo ya expresado y que conste en actas
2 yo comparto el criterio legal, constitucional y de gestión que ha desarrollado la institución,
3 así como su análisis de riesgo y solicitaría entonces su remisión a la Comisión como nos
4 los han pedido.

5 **Director Carazo Campos:** Gracias, Yo igual estoy de acuerdo en que se le mande la
6 respuesta de Legal y de la Administración a la Asamblea, estoy de acuerdo en todo lo que
7 se ha dicho.

8 **Directora Barrantes Castegnaro:** También, igualmente, estoy de acuerdo en que se le
9 envíe el criterio que nos ha presentado la Administración a la Asamblea Legislativa.

10 **Director Presidente:** Yo no estoy de acuerdo, voy a votar en contra por los criterios que
11 expuse anteriormente y no estoy de acuerdo en que se envíe a la Asamblea Legislativa.
12 Don José Rodolfo ya se desconectó.

13 **Directora Pernús Ulibarri:** Yo ya lo manifesté, yo estoy totalmente de acuerdo que se
14 envíe el criterio legal y de riesgos que se preparó por parte de la Administración.

15 **Director Presidente:** Muchas gracias a todos y a todas, vamos a cerrar la sesión, la última
16 del año.

17 [De conformidad con el análisis realizado y con el voto negativo del Director Presidente por
18 las razones antes apuntadas, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 10** que se anexa a
19 esta acta].

20 *****

21

22 Siendo las veinte horas con diez minutos, se levanta la sesión.

23 *****

24

1
2
3 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

4 **JUNTA DIRECTIVA**

5
6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 75-2022**

7 **DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022**

8
9
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 51-2016, del 18 de julio de 2016, la
13 Junta Directiva de este Banco aprobó el perfil del proyecto y el registro de parámetros para
14 el desarrollo de obras de infraestructura del proyecto Parque Amarillo, ubicado en el distrito
15 Katira del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, bajo la modalidad de Bono Colectivo
16 indicado en la Ley N° 8627, y actuando Coocique R.L. como entidad autorizada.

17
18 **Segundo:** Que por medio de los oficios BANHVI-DF-DT-IN-0751-2022 del 28/10/2022,
19 BANHVI-DF-DT-ME-0747-2022 del 28/10/2022 y BANHVI-DF-OF-1346-2022/BANHVI-
20 SGO-OF-0011-2022 del 16/12/2022 –los cuales son avalados por la Gerencia General con
21 la nota BANHVI-GG-OF-1585-2022 del 19/12/2022– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia
22 de Operaciones presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de
23 Coocique R.L., para financiar la construcción de las obras del referido proyecto de Bono
24 Colectivo, bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso
25 recayó en el Consorcio América Ingeniería /GCI.

26
27 **Tercero:** Que con base en la documentación presentada por la entidad autorizada y los
28 estudios realizados por el Departamento Técnico, la Administración recomienda declarar la
29 no objeción a la adjudicación de las obras y autorizar el monto requerido en administración,
30 bajo las condiciones que se indican en el referido informe técnico de la Dirección FOSUVI.

31
32 **Cuarto:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han
33 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la
34 Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI y la

1 Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-DF-OF-1346-2022/BANHVI-SGO-OF-
2 0011-2022.

3

4 **Por tanto, se acuerda:**

5 **1.** Otorgar a Coocique R.L., en administración, el monto total de $\text{Q}589.357.354,77$
6 (quinientos ochenta y nueve millones trescientos cincuenta y siete mil trescientos cincuenta
7 y cuatro colones con 77/100), con el objetivo de sufragar los costos de la construcción del
8 proyecto "Parque Amarillo", ubicado en el distrito Katira del cantón de Guatuso, provincia
9 de Alajuela, adjudicado al Consorcio América Ingeniería /GCI, según el siguiente detalle:

10 a) Costos directos e indirectos de la oferta del constructor, sin IVA: **$\text{Q}488.012.522,55$.**

11 b) Costos indirectos de la entidad autorizada, sin IVA: **$\text{Q}11.091.691,84$.**

12 c) Reserva por IVA al 8%: **$\text{Q}39.928.337,15$.**

13 d) Reserva por inflación de precios: **$\text{Q}21.625.527,43$.**

14 e) Gastos administrativos de la entidad autorizada: **$\text{Q}25.341.745,17$.**

15 f) Anteproyecto pagado al Arq. Rolando José Matarrita Ortiz: **$\text{Q}3.357.530,63$.**

16

17 **2.** El plazo para el desarrollo del proyecto es de 576 días naturales, según el siguiente
18 detalle:

19 • Espera para que la adjudicación adquiera firmeza: 15 días naturales.

20 • Elaboración, revisión y firma de contratos: 60 días naturales.

21 • Diseño: 36 días naturales.

22 • Revisión y aval de diseño por la Municipalidad: 22 días naturales.

23 • Permiso de construcción y pólizas: 60 días naturales.

24 • Orden de inicio de obras: 8 días naturales.

25 • Ejecución de obras: 135 días naturales.

26 • Devolución de retenciones: 90 días naturales.

27 • Cierre técnico y financiero de la entidad: 90 días naturales.

28 • Cierre técnico y financiero BANHVI: 60 días naturales.

29

30 **3.** El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones
31 adicionales:

32 **3.1. Entidad Autorizada:** Coocique R.L.

33 **3.2. Constructor:** Se consolida un consorcio.

1 a) **América Ingeniería y Arquitectura S.A, inscrita con personería jurídica 3-**
2 **101-249226** cuyo representante legal es el señor Rodolfo Salas Pereira en calidad de
3 representante legal sin límite de suma, bajo el modelo contrato de obra determinada
4 para el diseño y construcción de todas las obras y a firmar entre la Entidad
5 Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
6 Vivienda y que contenga todas las especificaciones técnicas y jurídicas a las que se
7 obliga para la ejecución del proyecto, como lo establece el Concurso Público:
8 *"Coocique-BC-002-2021 para contratación de una empresa jurídica para la*
9 *elaboración de planos constructivos, especificaciones técnicas, presupuesto*
10 *detallado, tramitología y construcción de obras del proyecto Parque Amarillo, Bella*
11 *Vista, Guatusa, Alajuela".* Incluyendo las garantías necesarias para el cumplimiento
12 de las obligaciones que asuma y a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor,
13 mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

14 b) **Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A., inscrita con personería jurídica 3-**
15 **101-396924** cuyo representante legal es el señor Ruben Mario Salas Pereira y el señor
16 Carlos Luis Brenes Mena en calidad de representantes legales sin límite de suma,
17 bajo el modelo de contrato de obra determinada para el diseño y construcción de
18 todas las obras y a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del
19 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que contenga todas las especificaciones
20 técnicas y jurídicas a las que se obliga para la ejecución del proyecto, como lo
21 establece el Concurso Público: : *"Coocique-BC-002-2021 para contratación de una*
22 *empresa jurídica para la elaboración de planos constructivos, especificaciones técnicas,*
23 *presupuesto detallado, tramitología y construcción de obras del proyecto Parque*
24 *Amarillo, Bella Vista, Guatusa, Alajuela".* Incluyendo las garantías necesarias para
25 el cumplimiento de las obligaciones que asuma y a firmar entre la Entidad Autorizada
26 y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

27 **3.3. Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
28 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de
29 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitado por la Junta Directiva de este
30 Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

31 **3.4. Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el
32 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada
33 deberá aportar una garantía fiduciaria del 8% sobre el monto del financiamiento de las obras
34 de infraestructura, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coocique R.L., como

1 deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco
2 Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada
3 en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la
4 Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto. El plazo de la garantía no será
5 inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer
6 exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación
7 con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero
8 Nacional para la Vivienda.

9 **3.5 Garantías del Desarrollador:** El desarrollador deberá rendir garantías según lo
10 establecido en el Concurso Público: *"Coocique-BC-002-2021 para la elaboración de planos*
11 *constructivos, especificaciones técnicas, presupuesto detallado, tramitología y construcción de*
12 *obras del proyecto denominado "Parque Amarillo, Buena Vista, Guatusa, Alajuela.*

13
14 **4.** En caso de requerirse la realización de obras extras o modificaciones de las obras
15 proyectadas inicialmente, se deberá cumplir con el acuerdo N°9 de la sesión 71-2011 emitido
16 por la Junta Directiva del BANHVI y la circular DF-CI-1085-2011 de fecha 05 de julio de 2011,
17 emitida por la Dirección FOSUVI. Por lo que cada uno los aspectos indicados anteriormente
18 deberán ser verificados y sustentados en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que
19 para tal efecto debe preparar el COOCIQUE en su calidad de Entidad Autorizada.

20
21 **5.** El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de
22 obra se realizará a mensualmente o al final del proceso constructivo, con previa solicitud por
23 parte de la Entidad Autorizada y según los cálculos revisados por parte de la Dirección
24 FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

25
26 **6.** El rubro de kilometraje de inspección de obras de la entidad autorizada y los gastos
27 administrativos son liquidables, la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la
28 justificación del número de visitas realizadas por el inspector de obras, así como el monto
29 correspondiente a los gastos administrativos que se deben actualizar según el costo total del
30 proyecto.

31
32 **7.** Según lo establecido por la Junta Directiva de este Banco, en el acuerdo N° 12 de la sesión
33 04-2012, del 23 de enero del 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General
34 de la República en el informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar

1 la inspección de la calidad del proyecto.

2

3 **8.** Para el desarrollo de este proyecto, se deberán cumplir todas las disposiciones
4 reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

5

6 **9.** Deberán acatarse las recomendaciones planteadas por el Departamento Técnico en el
7 informe BANHVI-DT-IN-0751-2022.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10

11 **ACUERDO N°2:**

12 **Considerando:**

13 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual),
14 ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
15 Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de ciento cuarenta lotes urbanizados y la
16 construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Veredas del Río,
17 ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, dando solución
18 habitacional a 140 familias que habitan en condición de extrema necesidad.

19

20 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0827-2022, BANHVI-DT-IN-
21 0829-2022 y BANHVI-DT-ME-0787-2022, del Departamento Técnico de la Dirección
22 FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual
23 y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos
24 realizados, ese Departamento concluye que los costos de las obras a financiar son
25 adecuados y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual,
26 estableciendo algunas condiciones con respecto a la actualización del formulario S-002-
27 17, la entrega de los planos de catastro visados, la actualización de los avalúos y las
28 promesas de venta, la entrega de las disponibilidades individuales para cada plano de agua
29 y electricidad, la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de las
30 recomendaciones técnicas y la Directriz N° 27-MS-MIVAH, los costos administrativos e
31 indirectos, la retención para la habilitación de las zonas de juegos infantiles pendientes, la
32 comunicación a las familias sobre las condiciones de la garantía de las viviendas, y la
33 identificación de los lotes.

34

1 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-1367-2022/BANHVI-SGO-OF-0021-2022,
2 del 21 de diciembre de 2022 – el cual es avalado por la Gerencia General, con la nota
3 BANHVI-GG-OF-1612-2022, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia
4 de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el
5 Grupo Mutual, así como al detalle de las obras, la lista de beneficiarios, los costos
6 propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud de la entidad
7 autorizada.

8
9 **Cuarto:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han
10 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la
11 Administración, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI y la
12 Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-DF-OF-1367-2022/SGO-OF-0021-
13 2022, valorando –según lo ha documentado la Administración– que se ha verificado la
14 razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y
15 trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. No obstante,
16 debido a las características de este proyecto de vivienda, se estima oportuno girar
17 instrucciones a la entidad autorizada, para que, a su vez, le solicite al desarrollador que
18 analice la posibilidad de construir las viviendas en mampostería.

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

21 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
22 Vivienda, el financiamiento requerido para la compra de ciento cuarenta lotes urbanizados y
23 la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Veredas del Río,
24 ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, dando solución
25 habitacional a 140 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, por la
26 suma de **¢3.991.035.987,38** (tres mil novecientos noventa y un millones treinta y cinco mil
27 novecientos ochenta y siete colones con 38/100), actuando Grupo Mutual Alajuela – La
28 Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Las Arandas S.A.,
29 como desarrolladora, según el siguiente desglose:

30 a) Financiamiento para la compra de 140 lotes, por un monto total de **¢2.183.715.894,84**.

31 b) Construcción de 140 viviendas por un monto total de **¢1.747.949.762,16**.

- 32 • 123 viviendas típicas de 42,00 m², de dos dormitorios, por un monto unitario
33 de ¢12.303.965,02 y un total de ¢1.513.387.697,88.

- 1 • Trece viviendas para núcleo numeroso, de 52,00 m², de tres dormitorios, por
2 un monto unitario de ¢13.936.192,92 y un total de ¢181.170.507,94.
- 3 • Cuatro viviendas para núcleo numeroso, de 45,63 m², de tres dormitorios, por
4 un monto unitario de ¢13.347.889,08 y un total de ¢53.391.556,34.
- 5 c) Proporcional para el rubro de Fiscalización de las 140 viviendas, por un monto total de
6 **¢14.158.393,07.**
- 7 d) Kilometraje de fiscalización para las 140 viviendas, por un monto total de **¢3.080.000,00.**
- 8 e) Gastos de formalización de las 140 operaciones, para un monto total de **¢42.131.937,31.**
- 9
- 10 **2. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de**
11 **potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono**
12 **Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen**
13 **que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:**
- 14

Nombre Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (¢)	Gastos de Formalización (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto aporte familiar (¢)
Karla Maria Chamorro Castañeda	5-0413-0907	17.891.002,04	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	475.455,36	332.818,75	32.294.896,87	142.636,61
Elena Brenes Pizarro	5-0377-0806	15.290.770,86	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	438.379,28	306.865,49	28.023.263,49	131.513,78
Jéssica Bustos Angulo	5-0346-0476	16.117.488,40	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	445.385,71	400.847,14	28.943.962,68	44.538,57
Heber Castro Aguirre	2-0621-0981	19.656.000,00	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	487.920,65	341.544,46	34.068.620,54	146.376,20
Megan Cristal Colindres Quesada	5-0419-0423	17.471.108,71	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	455.485,95	409.937,35	30.306.673,20	45.548,59
Fanny Chacón Pizarro	5-0373-0063	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Gloria Zeledón Urbina	8-0125-0520	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Yerling Castro Vásquez	1-1613-0015	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Diana Rodríguez Centeno	5-0414-0014	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Jenny María Calderón Calderón	5-0264-0848	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Wendoly Vanessa García González	1-1510-0880	19.656.000,00	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	487.920,65	439.128,59	34.166.204,67	48.792,07
Andrea Melissa Ampie Murillo	5-0375-0773	16.429.917,98	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	448.033,55	403.230,19	29.258.775,31	44.803,35
María Elena Rivas Calderón	155812-215818	18.069.474,36	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	476.715,82	333.701,07	32.474.251,51	143.014,75
Diana Carolina Calderón Molina	1-1413-0262	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79

Nombre Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (€)	Gastos de Formalización (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto aporte familiar (€)
Eloísa Emilia Sánchez Tenorio	5-0372-0717	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Sabis Miranda	155805-673932	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Keilyn Rojas García	5-0317-0342	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
Silvia Carolina Vargas Juárez	1-1622-0725	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Carlos Ruiz Cortés	5-0375-0437	15.928.592,39	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	460.788,73	414.709,85	30.414.378,32	46.078,87
Eveling Zúñiga Baldelomar	8-0125-0890	17.891.002,04	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	458.451,44	320.916,01	30.637.545,19	137.535,43
Kenneth Gerardo Miranda Murillo	5-0369-0791	19.237.980,45	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	484.968,39	436.471,55	33.745.528,08	48.496,84
Luz María Montoya Rodríguez	5-0372-0881	17.945.200,00	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	475.838,13	428.254,32	32.444.530,40	47.583,81
Flaviana Araya Uriarte	5-0414-0007	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Yerling Umaña Artiaga	5-0408-0523	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Jéssica Palomino Espinoza	155820-626209	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Yazmín Dalila González Cubillo	5-0359-0347	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
Elieth Mayela Chacón Barquero	5-0278-0020	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Ivannia Patricia Delgado Porras	6-0277-0036	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
Daniela González Bustos	5-0380-0445	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Asilia Fernández Hernández	2-0566-0478	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Marilyn Medrano Alvarado	5-0362-0913	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Edwing Javier Cruz López	9-0106-0425	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Daniel Centeno Herrera	155825-389214	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
María Gabriela Murillo Briceño	5-0287-0843	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Geiner Jose Rodríguez Angulo	7-0154-0106	15.150.500,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.190,48	306.033,34	27.882.160,48	131.157,14
Ana María Rodríguez González	5-0362-0004	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Evarista Francisca Morales Morales	5-0204-0999	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Adelita Vargas Barahona	5-0401-0551	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32

Nombre Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (€)	Gastos de Formalización (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto aporte familiar (€)
Mainor Torres Ortega	5-0255-0757	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Karina Ivette Peraza Villarreal	5-0324-0926	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
Jesús Antonio Zamora Santana	5-0186-0103	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Erasmo José Romero Ugarte	2-0347-0513	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Yarisneidy Jiménez Alvarez	5-0397-0621	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Yorleny Camareno Rodríguez	5-0292-0283	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Karina Jeannette Romero Espinoza	2-0807-0634	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
Milena Aurora Vado Reyes	2-0674-0913	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Dinnia Mariela Baltodano Madrigal	5-0423-0173	15.290.770,86	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	438.379,28	394.541,35	28.110.939,35	43.837,93
Regina Margarita Otero Salgado	155811-665930	17.711.648,48	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	457.184,76	411.466,28	30.548.741,90	45.718,48
Elba María Briones García	5-0310-0303	15.295.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	438.415,12	219.207,56	27.939.834,70	219.207,56
Ana Rosa Amador Rodríguez	8-0084-0604	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Martín Gerardo Davila Méndez	2-0400-0615	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Katerin Espinoza Araya	2-0685-0424	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
María Eloísa Castro Rodríguez	5-0428-0112	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Juan Carlos Herrera Estrada	155810-400003	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Grettel Melissa Lezama Sánchez	5-0368-0289	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
María Elena Blanco Estrella	5-0415-0293	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
Karla Mercedes Alvarez Cisneros	5-0380-0009	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Dennis Mauricio Duarte Cruz	5-0346-0696	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
María Eugenia González de Gamboa	155813-861835	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Tania Milena Espinoza Chaves	5-0340-0108	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Olga Gabriela Fonseca Cortés	5-0359-0903	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79

Nombre Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (€)	Gastos de Formalización (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto aporte familiar (€)
Jennifer Pamela Molina Martínez	1-1407-0421	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Catalina Cortés Cabalceta	5-0358-0609	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Julia Yanelli Ramírez García	5-0360-0349	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Olga Vanessa Guido Arrieta	5-0298-0426	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Diego Armando Mora Rivera	5-0335-0401	17.651.665,07	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	456.761,13	411.085,01	30.488.377,23	45.676,11
Ana Cecilia López Abarca	5-0351-0835	15.096.865,57	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.735,93	305.715,15	27.828.207,86	131.020,78
Reynaldo Antonio Vallejos Centeno	155802-844116	18.187.974,83	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	477.552,73	429.797,45	32.688.848,37	47.755,27
Jessendry Umaña Villegas	5-0390-0878	15.161.636,28	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.284,86	218.642,43	27.805.905,85	218.642,43
Francisco Alberto Cubillo Villarreal	5-0383-0718	15.161.636,28	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.284,86	306.099,40	27.893.362,82	131.185,46
Isabel Ramírez Centeno	5-0393-0555	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Jackibeth Vanegas Casanova	5-0391-0343	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Orlando Chavarría Díaz	5-0356-0286	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Maria Nella Leiva Mora	5-0317-0069	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Isabel Rodríguez Montoya	4-0179-0842	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Anayanci Corrales Méndez	4-0204-0818	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Mirna Zuney Castro Alvarez	155820-666826	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Kimberly Guzmán Angulo	5-0393-0864	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Estibaliz Mora Torres	5-0362-0490	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Adriana Arias Matarrita	5-0397-0317	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Kenner Daniel Jiménez Román	7-0211-0873	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Jazmín Estrada Gutiérrez	5-0360-0382	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Justin Josué Jiménez Barboza	5-0404-0721	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Melissa Corrales Méndez	1-1537-0296	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
María Gabriela Castro Espinoza	5-0359-0186	15.810.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	442.779,74	309.945,82	28.545.572,96	132.833,92
Maria del Rocio Peña Villagra	5-0373-0701	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Nubia Vanessa García Morales	5-0370-0291	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79

Nombre Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (€)	Gastos de Formalización (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto aporte familiar (€)
Rose Mary Jiménez Guadamuz	5-0359-0979	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Magaly Jiménez Chaves	5-0333-0657	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Benjamín de Jesus Martínez Ruiz	155810-105201	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
María Eloísa Chin Mendoza	5-0385-0566	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Greylin Jiménez Cerdas	6-0381-0945	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Fidelina del Socorro Camas	155816-951805	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
José Fabián Peña Arias	1-1784-0561	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Katerine Torres Zamora	5-0366-0545	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
José Gabriel Espinoza Espinoza	5-0389-0881	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	392.735,38	27.872.362,52	43.637,26
Leslie Johanna Betancourt Wells	5-0362-0586	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Jackson Solís Godoy	5-0341-0308	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Grettel María Loaiciga Chavarria	1-0986-0733	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Eloísa Emilia Zapata Huete	8-104-0041	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	305.460,85	27.785.087,99	130.911,79
Carol Vanessa Meléndez Robles	5-0401-0446	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Ingrid Yaoska Muñoz Estrella	5-0432-0026	15.054.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.372,64	218.186,32	27.697.813,46	218.186,32
Melissa López Quesada	5-0375-0901	16.615.977,11	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	449.446,58	404.501,92	29.446.106,17	44.944,66
Ana Marcela Álvarez Sirias	6-0308-0352	16.180.211,57	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	445.917,29	312.142,10	28.917.980,81	133.775,19
Marely Tatiana Alanis Bustos	5-0450-0966	15.390.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	439.220,24	307.454,17	28.123.081,31	131.766,07
Yeimy Martínez Umaña	7-0198-0099	15.019.500,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.080,26	305.256,18	27.750.383,32	130.824,08
Yerling Vannesa Rodríguez Leiva	5-0344-0022	15.031.957,69	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.185,83	305.330,08	27.762.914,91	130.855,75
María Fernanda Sotela Rodríguez	5-0365-0702	15.290.770,86	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	438.379,28	219.189,64	27.935.587,64	219.189,64
Sinia Elizabeth Gutiérrez	155818-228723	15.096.865,57	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.735,93	393.062,34	27.915.555,05	43.673,59
Geannine Stephany Angulo Porras	5-0366-0221	15.031.957,69	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.185,83	218.092,92	27.675.677,75	218.092,92

Nombre Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (€)	Gastos de Formalización (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto aporte familiar (€)
Johanna Andrea Ramírez Espinoza	5-0391-0145	15.960.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	444.050,99	310.835,70	28.696.462,84	133.215,30
Julyanela Alvarez Rodríguez	5-0351-0499	16.762.400,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	450.480,69	225.240,35	29.413.267,49	225.240,35
Melissa Brenes Rodríguez	7-0138-0622	17.107.205,24	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	452.915,88	226.457,94	29.759.290,32	226.457,94
Marlon Josué González Solís	8-0118-0989	17.168.119,03	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	470.350,00	329.245,00	31.568.440,11	141.105,00
Minor Antonio Marchena Espinoza	5-0331-0540	17.168.119,03	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	470.350,00	423.315,00	31.662.510,11	47.035,00
Fabiola María Villarreal Carballo	5-0306-0477	17.312.100,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	454.362,95	408.926,65	30.146.653,79	45.436,29
Carlos Alfredo Colindres Mora	5-0390-0162	18.122.000,00	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	477.086,78	429.378,10	32.622.454,18	47.708,68
Marco Vinicio Rojas Solano	2-0529-0570	18.262.400,00	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	478.078,35	334.654,85	32.668.130,93	143.423,51
María Fernanda Rodríguez Cruz	5-0409-0116	17.768.400,00	13.936.192,92	112.883,16	22.000,00	474.589,48	427.130,53	32.266.606,61	47.458,95
Sara García Martínez	5-0360-0320	17.035.700,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	452.410,87	316.687,61	29.778.014,75	135.723,26
María del Milagro Sánchez Serrano	5-0416-0847	15.865.381,72	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	443.249,10	221.624,55	28.512.633,41	221.624,55
Maureen Adela Moraga Rodríguez	5-0423-0465	15.200.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.609,99	306.327,00	27.931.954,14	131.283,00
Donaldo Villavicencio Ugalde	5-0398-0560	14.957.500,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	435.554,81	304.888,36	27.688.015,50	130.666,44
Margie Mayela Diaz Mora	5-0349-0535	16.492.052,49	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	448.560,14	224.280,07	29.141.959,70	224.280,07
José Uriel Cruz Urbina	155818-050924	15.928.592,39	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	443.784,81	310.649,37	28.664.868,90	133.135,44
Bryan Antonio Soto Guzmán	5-0397-0468	16.429.917,98	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	448.033,55	224.016,77	29.079.561,89	224.016,77
Yeiny Gabriela Delgado Varela	5-0327-0161	15.226.271,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.832,64	218.916,32	27.870.814,46	218.916,32
Michelle Leticia Soto Molina	5-0426-0819	15.226.271,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.832,64	394.049,38	28.045.947,52	43.783,26
Gerardo Sequeira Morales	5-0296-0546	15.903.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	443.567,92	310.497,54	28.639.124,68	133.070,38
Luis Felipe Tinoco Guido	155 818-302718	16.554.071,92	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	449.009,38	314.306,56	29.294.005,62	134.702,81
Jensy Gabriela Rugama Ramos	5-0377-0477	15.295.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	438.415,12	306.890,58	28.027.517,72	131.524,54
Beatriz Morales Martínez	155826-612031	15.390.000,00	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	439.220,24	219.610,12	28.035.237,26	219.610,12
Karla Gabriela Contreras Barboza	2-0714-0029	15.161.636,28	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.284,86	218.642,43	27.805.905,85	218.642,43
Mildrey Fiorella Espinoza Traña	5-0443-0580	15.096.865,57	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.735,93	305.715,15	27.828.207,86	131.020,78

Nombre Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje de Fiscalización de inversiones (¢)	Gastos de Formalización (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto aporte familiar (¢)
Mariela Miranda Villegas	5-0365-0525	15.161.636,28	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	437.284,86	306.099,40	27.893.362,82	131.185,46
Evelyn Adriana Vega Bustos	5-0359-0493	15.031.957,69	12.303.965,02	99.662,12	22.000,00	436.185,83	305.330,08	27.762.914,91	130.855,75
Isabel Moreno Arias	5-0354-0974	15.419.370,50	13.347.889,08	108.117,90	22.000,00	450.344,35	225.172,18	29.122.549,66	225.172,18
Diana Carolina Estrella Campos	8-0092-0187	15.096.865,57	13.347.889,08	108.117,90	22.000,00	447.611,12	223.805,56	28.798.678,12	223.805,56
Jeanina Espinoza Méndez	5-0324-0803	15.290.770,86	13.347.889,08	108.117,90	22.000,00	449.254,47	314.478,13	29.083.255,97	134.776,34
Miguel Antonio López Morales	5-0366-0154	16.242.815,20	13.347.889,08	108.117,90	22.000,00	457.323,04	320.126,13	30.040.948,32	137.196,91

1

2

3

3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

4

3.1 Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

5

3.2 Constructor: Compañía Inmobiliaria Las Arandas S.A., cédula jurídica 3-101-266273, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y la construcción de las viviendas, a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

6

3.3 Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía del 6% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo Mutual, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

1 **3.5 Garantías del constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad
2 autorizada, para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la
3 construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133
4 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los
5 acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la
6 sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La
7 garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de los recursos
8 girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la
9 inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de
10 inversión de la entidad autorizada.

11 **3.6** En caso de que el Desarrollador solicite a la entidad autorizada adelanto de recursos
12 para la construcción de las viviendas por medio de garantías, según lo indicado en el punto
13 3.5 anterior, la empresa Constructora deberá presentar, junto con la garantía, el
14 cronograma de recuperación de recursos y la orden de inicio de obras, avaladas por la
15 entidad autorizada; adicionalmente se debe cumplir con lo establecido en el procedimiento
16 PN-GBFV-CB-PR04 "Adelanto de Recursos sin Avance de Obras.

17 **3.7 Plazo:** El plazo del contrato entre el BANHVI y la Entidad autorizada es de veintitrés
18 meses en total, que cuenta a partir de la orden de inicio otorgada por la Entidad Autorizada,
19 la cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la Entidad y el
20 Desarrollador, y compuesto de la siguiente forma:

21 a) Formalizaciones: 4 meses máximo.

22 b) Construcción de obras de infraestructura pendientes y viviendas: 10 meses máximo.

23 c) Devolución de retenciones y garantías: 4 meses máximo.

24 d) Cierre técnico-financiero: 5 meses máximo, de los cuales 3 meses corresponden a la
25 Entidad Autorizada y 2 meses para la ejecución administrativa de la Dirección FOSUVI.

26 Sobre el particular, se debe subrayar que los términos mencionados anteriormente son
27 plazos máximos, por lo que es importante que la entidad autorizada vele por el cumplimiento
28 de este, a efectos de evitar ampliaciones o financiamientos adicionales por casusas
29 imputables al desarrollador o la entidad autorizada.

30 Con relación al plazo para la formalización de las operaciones del proyecto, el BANHVI se
31 reserva el derecho de ampliar el plazo o bien anular el financiamiento para aquellos casos
32 que no se hayan formalizado en el plazo establecido y que no se cuente con la justificación
33 requerida.

- 1 **3.8 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos
2 para el proyecto Veredas del Río con la Entidad Autorizada, será contra la presentación del
3 informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las
4 140 operaciones detalladas en el punto 2 del presente acuerdo.
5
- 6 **4.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
7 velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la
8 Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan
9 tramitado en la municipalidad local, correspondan al sistema constructivo de columnas y
10 baldosas prefabricadas, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones
11 y el Departamento Técnico del BANHVI, y se encuentre debidamente inscrita la
12 responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.
13
- 14 **5.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará al constructor en trectos y contra avance
15 de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.
16
- 17 **6.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de
18 Vivienda, según el detalle indicado en el punto 2 del presente acuerdo, para lo cual se
19 firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI,
20 y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora.
21 Queda entendido que el monto de los contratos citados corresponde al monto de
22 financiamiento de las soluciones habitacionales.
23
- 24 **7.** La entidad autorizada debe velar porque la familia reciba el bien libre de gravámenes y
25 con los impuestos municipales al día.
26
- 27 **8.** La aprobación de las familias a beneficiar al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
28 Financiero de Vivienda, queda sujeta al análisis del expediente por parte de la Dirección
29 FOSUVI, una vez aprobado por la entidad autorizada.
30
- 31 **9.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por
32 los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes
33 iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los

1 beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según
2 se detalla en el punto 2 del presente acuerdo.

3
4 **10.** Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad
5 autorizada, en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos
6 de formalización establecida por el BANHVI.

7
8 **11.** Previo al momento de la formalización, se deberá verificar por parte de la entidad
9 autorizada la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos
10 indicados en el punto 2 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

11
12 **12.** Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete
13 la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional
14 para la Vivienda.

15
16 **13.** Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz 27 de acabados de la vivienda.

17
18 **14.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente
19 justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los
20 casos individuales.

21
22 **15.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
23 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH, esto según lo dispuesto en
24 acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, en fecha 04 de mayo de 2009.

25
26 **16.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de
27 Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI, en Acuerdo N°6
28 de la sesión 64-2012.

29
30 **17.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de
31 obras, bodeguero, guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia
32 del personal a tiempo completo en el proyecto; en caso contrario se cancelará el
33 proporcional de los días laborados.

34

1 **18.** Deberá realizarse una retención de ¢21.000.000,00, para la habilitación de las zonas
2 de juegos infantiles pendientes. Este monto representa un costo de c/t150.000,00 por lote y
3 será desembolsado una vez que se construyan dichas obras y que las mismas cuenten con
4 el visto bueno de los fiscales de inversión de la Entidad Autorizada y el inspector de calidad
5 del BANHVI.

6
7 **19.** Cuando se realice el traspaso de las viviendas a los familiares, se cancelen las dos
8 servidumbres de arrastre que poseen los lotes del proyecto.

9
10 **20.** Con la entrada en vigor del Decreto del Poder Ejecutivo N° 43713-MP-MIVAH, la
11 Junta Directiva del BANHVI, mediante el acuerdo N°4 de la sesión 66-2022, determinó:
12 *«Posponer temporalmente, por un plazo de hasta seis meses que vencerá el 04 de*
13 *mayo de 2023, la aplicación en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de*
14 *los "Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo para el*
15 *Desarrollo de Vivienda Individual y Proyectos Habitacionales Financiados con*
16 *Recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", contenidos en el Decreto*
17 *Ejecutivo N° 43713-MP-MIVAH.*

18
19 *Lo anterior, mientras este Banco realiza el análisis técnico y legal que conducirá a la*
20 *elaboración, aprobación e implementación de las reformas reglamentarias, necesarias*
21 *para aplicar adecuadamente los referidos Lineamientos en el Sistema Financiero*
22 *Nacional para la Vivienda, garantizando así el apropiado acatamiento de lo dispuesto*
23 *por el Poder Ejecutivo.»*
24

25 Por lo anterior, este proyecto es analizado bajo la normativa de la Directriz N° 27, la
26 cual el proyecto cumple a cabalidad.

27
28 **21.** Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico,
29 en el informe BANHVI-DT-IN-0829-2022.

30
31 **22.** Debido a las características de este proyecto de vivienda, se instruye a la entidad
32 autorizada para que le solicite al desarrollador, analizar la posibilidad de construir las
33 viviendas en mampostería. La Administración deberá darle seguimiento a esta diligencia e
34 informar a esta Junta Directiva.

35 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

36 *****
37

1 **ACUERDO N°3:**

2 **Considerando:**

3 **Primero:** Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo
4 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de terreno, el
5 desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas, en el proyecto
6 habitacional El Silencio, ubicado en el distrito San Rafael del cantón de Guatuso, provincia
7 de Alajuela, dando solución habitacional a 61 familias que habitan en situación de extrema
8 necesidad.

9
10 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DF-DT-IN-0830-2022, BANHVI-DF-DT-
11 IN-0831-2022 y BANHVI-DF-DT-ME-0789-2022, el Departamento Técnico de la Dirección
12 FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L.,
13 y con base en la documentación presentada por esa entidad y los estudios técnicos
14 realizados, ese Departamento concluye que los costos de las obras a construir son
15 adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud
16 planteada por esa cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras
17 cosas, a la vigencia de los permisos de construcción y del desfogue pluvial, la liquidación
18 de la partida de "Sistema de aguas residuales", la actualización del formulario S-001-17, el
19 acatamiento de las especificaciones técnicas y de la Directriz N° 27, la capacitación a las
20 familias sobre el uso de las viviendas, y el giro de los recursos correspondientes a costos
21 directos e indirectos.

22
23 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-1366-2022/BANHVI-SGO-OF-0020-2022,
24 del 21 de diciembre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota
25 BANHVI-GG-OF-1615-2022, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia
26 de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por
27 Coopenae R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los
28 costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la
29 solicitud de la entidad autorizada.

30
31 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a
32 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación
33 de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe de la Dirección
34 FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, siendo que –según lo ha documentado la

1 Administración—se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido
2 a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero
3 Nacional para la Vivienda.

4
5 **Por tanto, se acuerda:**

6 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
7 Vivienda, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de
8 infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional El Silencio,
9 ubicado en el distrito San Rafael del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando
10 solución habitacional a 61 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo
11 anterior, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada y la Constructora Davivienda
12 S.A., cédula jurídica 3-101-372910, como desarrolladora del proyecto, por un monto total
13 de **¢1.772.250.266,36** (mil seiscientos setenta y dos millones doscientos cincuenta mil
14 doscientos sesenta y seis colones con 36/100), según el siguiente detalle:

15 a) Compra de terreno en verde: ¢105.359.576,00.

16 b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto: ¢813.467.380,92.

17 c) Construcción de 61 soluciones habitacionales: ¢815.626.733,56.

18 d) Fiscalización de las obras de infraestructura y viviendas: ¢13.195.662,33. Los gastos de
19 fiscalización de inversiones son liquidables.

20 e) Kilometraje de fiscalización de las obras de infraestructura y viviendas: ¢6.101.005,36.
21 Los gastos de kilometraje de fiscalización de inversiones son liquidables.

22 f) Gastos de formalización de las 61 soluciones habitacionales: ¢18.499.908,20.

23
24 **2.** Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de
25 potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono
26 Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen
27 que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (¢)	Monto de infraestructura (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (¢)	Gastos de formalización (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto aporte familiar (¢)
Jessica Johanna Perez Aguilar	7-0336-0775	1.918.765,94	14.814.538,61	13.032.638,14	225.562,13	111.109,04	369.138,71	332.224,84	30.434.838,70	36.913,87
Auxiliadora Del Socorro Vega Pineda	2-0744-0649	1.449.427,51	11.190.838,52	15.723.133,88	218.003,18	83.931,29	364.425,91	327.983,32	28.993.317,69	36.442,59
Maria Andrea Fajardo Narvaez	2-0730-0210	1.456.329,55	11.244.128,23	15.723.133,88	218.434,82	84.330,96	364.851,01	328.365,91	29.054.723,35	36.485,10

28
29

Kevin Mateo Esquivel Ugalde	2-0686-0010	1.456.329,55	11.244.128,23	15.723.133,88	218.434,82	84.330,96	364.851,01	328.365,91	29.054.723,35	36.485,10
Lisbeth Vannesa Cordoba Gutierrez	2-0651-0878	1.456.329,55	11.244.128,23	15.723.133,88	218.434,82	84.330,96	364.851,01	328.365,91	29.054.723,35	36.485,10
Jessica Stephannie Madrigal Morales	2-0661-0533	1.463.231,58	11.297.417,93	15.723.133,88	218.866,47	84.730,63	365.276,12	328.748,51	29.116.129,00	36.527,61
Idania Dalixa Espinoza Alvarez	2-0887-0709	1.463.231,58	11.297.417,93	13.032.638,14	197.073,45	84.730,63	341.081,84	306.973,65	26.382.065,39	34.108,18
Ana Patricia Miranda Segura	5-0274-0630	1.463.231,58	11.297.417,93	13.032.638,14	197.073,45	84.730,63	341.081,84	306.973,65	26.382.065,39	34.108,18
Jessica Francine Vega Pineda	2-0762-0909	1.463.231,58	11.297.417,93	13.032.638,14	197.073,45	84.730,63	341.081,84	306.973,65	26.382.065,39	34.108,18
Jessica Maribell Marin	155823217433	1.470.133,62	11.350.707,64	13.032.638,14	197.505,10	85.130,31	341.506,94	239.054,86	26.375.169,66	102.452,08
Lorena Varela Alfaro	5-0295-0048	1.470.133,62	11.350.707,64	13.032.638,14	197.505,10	85.130,31	341.506,94	307.356,25	26.443.471,05	34.150,69
Gilbert Gerardo Gonzalez Ugalde	2-0510-0123	1.470.133,62	11.350.707,64	13.032.638,14	197.505,10	85.130,31	341.506,94	307.356,25	26.443.471,05	34.150,69
Desiderio Marcial Sirias Espinoza	2-0372-0769	1.477.035,65	11.403.997,35	13.032.638,14	197.936,75	85.529,98	341.932,04	170.966,02	26.368.103,89	170.966,02
Martha Genara Alvarez Martinez	155832442630	1.477.035,65	11.403.997,35	13.244.794,92	199.655,22	85.529,98	343.839,86	309.455,88	26.720.468,99	34.383,99
Glenda Teresa Wellins Downs	7-0228-0932	1.477.035,65	11.403.997,35	13.244.794,92	199.655,22	85.529,98	343.839,86	309.455,88	26.720.468,99	34.383,99
Gladis Vargas	155824763620	1.477.035,65	11.403.997,35	13.244.794,92	199.655,22	85.529,98	343.839,86	309.455,88	26.720.468,99	34.383,99
Pedro Perez Perez	2-0327-0686	1.483.937,69	11.457.287,06	13.244.794,92	200.086,86	85.929,65	344.264,97	172.132,48	26.644.168,66	172.132,48
Wenddy Melissa Varela Solano	2-0729-0828	1.483.937,69	11.457.287,06	13.244.794,92	200.086,86	85.929,65	344.264,97	309.838,47	26.781.874,65	34.426,50
Leyner Mauricio Matarrita Carvajal	6-0451-0988	1.483.937,69	11.457.287,06	13.244.794,92	200.086,86	85.929,65	344.264,97	309.838,47	26.781.874,65	34.426,50
Daniel Ruiz Castrillo	2-0765-0020	1.490.839,73	11.510.576,76	13.244.794,92	200.518,51	86.329,33	344.690,07	310.221,07	26.843.280,30	34.469,01
Rosa Angulo Huete	2-0727-0860	1.953.276,12	15.080.987,15	13.244.794,92	229.438,83	113.107,40	373.172,05	335.854,85	30.957.459,27	37.317,21
Gabriela De Los Angeles Anchia Arce	5-0338-0761	1.546.056,01	11.936.894,42	13.244.794,92	203.971,68	89.526,71	348.090,91	313.281,82	27.334.525,55	34.809,09
Mauricio Varela Alfaro	6-0291-0529	1.442.525,48	11.137.548,81	13.244.794,92	197.496,98	83.531,62	341.714,34	307.542,91	26.413.440,71	34.171,43
Alexis Suarez Alvarado	5-0201-0557	1.435.623,44	11.084.259,10	13.244.794,92	197.065,34	83.131,94	341.289,24	307.160,31	26.352.035,06	34.128,92
Wilmer Gonzalez Reyes	155815581608	1.435.623,44	11.084.259,10	13.244.794,92	197.065,34	83.131,94	341.289,24	307.160,31	26.352.035,06	34.128,92
Casandra Castro Araya	2-0716-0732	1.435.623,44	11.084.259,10	13.244.794,92	197.065,34	83.131,94	341.289,24	307.160,31	26.352.035,06	34.128,92
Domingo Amador Amador	2-0302-0271	1.615.076,37	12.469.791,49	13.244.794,92	208.288,15	93.523,44	352.341,95	246.639,36	27.878.113,73	105.702,58
Alonso Espinoza Martinez	2-0717-0156	1.822.137,44	14.068.482,71	13.079.784,09	219.900,96	105.513,62	363.611,21	181.805,61	29.477.624,43	181.805,61
Reina Rebeca Potoy Salas	2-0591-0397	1.642.684,51	12.682.950,32	13.079.784,09	208.678,15	95.122,13	352.558,50	317.302,65	28.026.521,85	35.255,85
Shirley Ortiz Umanzor	6-0224-0917	1.642.684,51	12.682.950,32	13.079.784,09	208.678,15	95.122,13	352.558,50	246.790,95	27.956.010,15	105.767,55
Edgar Hidalgo Porras	5-0081-0873	1.642.684,51	12.682.950,32	13.079.784,09	208.678,15	95.122,13	352.558,50	246.790,95	27.956.010,15	105.767,55
Kevin Josue Ortiz Lopez	5-0399-0091	1.704.802,83	13.162.557,69	13.079.784,09	212.562,97	98.719,18	356.384,44	178.192,22	28.436.618,98	178.192,22
Luis Felipe Abarca Villalobos	6-0388-0328	2.049.904,62	15.827.043,05	13.079.784,09	234.145,30	118.702,82	377.639,65	339.875,69	31.649.455,57	37.763,97
Karina Hernandez Arias	4-0240-0792	2.043.002,59	15.773.753,34	13.079.784,09	233.713,65	118.303,15	377.214,55	339.493,09	31.588.049,91	37.721,45
Diana Carolina Mora Perez	2-0693-0300	2.036.100,55	15.720.463,63	13.079.784,09	233.282,01	117.903,48	376.789,44	339.110,50	31.526.644,26	37.678,94
Jacqueline Fajardo Altamirano	2-0646-0722	2.022.296,48	15.613.884,22	13.079.784,09	232.418,71	117.104,13	375.939,23	338.345,31	31.403.832,94	37.593,92
Daniela Del Carmen Fajardo Altamirano	2-0750-0067	2.022.296,48	15.613.884,22	13.079.784,09	232.418,71	117.104,13	375.939,23	338.345,31	31.403.832,94	37.593,92

Monica Celena Rodriguez Gutierrez	2-0765-0948	1.994.688,34	15.400.725,39	13.079.784,09	230.692,13	115.505,44	374.238,82	336.814,94	31.158.210,32	37.423,88
Erika Franciny Duran Araya	2-0809-0291	1.987.786,30	15.347.435,68	13.079.784,09	230.260,48	115.105,77	373.813,71	336.432,34	31.096.804,66	37.381,37
Thelma Beatriz Bolaños Fallas	1-0725-0614	1.980.884,27	15.294.145,98	13.079.784,09	229.828,83	114.706,09	373.388,61	261.372,03	30.960.721,28	112.016,58
Cinthia Maria Arroyo Alvarez	2-0580-0648	1.980.884,27	15.294.145,98	13.079.784,09	229.828,83	114.706,09	373.388,61	336.049,75	31.035.399,01	37.338,86
Javier Anchia Arce	5-0256-0616	1.973.982,23	15.240.856,27	13.079.784,09	229.397,19	114.306,42	372.963,51	261.074,45	30.899.400,65	111.889,05
Yinyer Barinia Porras Valverde	2-0764-0965	1.829.039,48	14.121.772,42	13.079.784,09	220.332,61	105.913,29	364.036,32	327.632,69	29.684.474,57	36.403,63
Josselyne Johanna Ruiz Chavarria	5-0411-0356	1.704.802,83	13.162.557,69	13.079.784,09	212.562,97	98.719,18	356.384,44	320.746,00	28.579.172,76	35.638,44
Ana Yensi Barquero Soto	5-0334-0661	1.932.570,02	14.921.118,03	13.079.784,09	226.807,31	111.908,39	370.412,88	333.371,59	30.605.559,41	37.041,29
Yeilin Natalia Barquero Soto	5-0390-0004	1.904.961,87	14.707.959,20	13.079.784,09	225.080,72	110.309,69	368.712,46	331.841,22	30.359.936,79	36.871,25
Virgilio Anchia Arce	5-0271-0122	1.960.178,16	15.134.276,85	13.079.784,09	228.533,89	113.507,08	372.113,30	186.056,65	30.702.336,72	186.056,65
Gabriel Isidro Solis Varela	2-0704-0280	2.001.590,37	15.454.015,10	13.274.796,88	232.703,38	115.905,11	376.417,57	338.775,82	31.417.786,66	37.641,76
Roger Antonio Arrieta Albin	2-0761-0703	1.587.468,23	12.256.632,66	13.274.796,88	206.804,58	91.924,74	350.911,32	315.820,19	27.733.447,29	35.091,13
Evelyn Molina Fernandez	2-0586-0988	1.856.647,62	14.334.931,25	13.274.796,88	223.638,80	107.511,98	367.490,39	330.741,35	30.128.267,88	36.749,04
Ana Stefanny Jiron Alvarao	2-0765-0994	1.546.056,01	11.936.894,42	13.274.796,88	204.214,70	89.526,71	348.360,70	243.852,49	27.295.341,21	104.508,21
Keny Fabricio Ramirez Alvarez	5-0313-0458	1.794.529,30	13.855.323,88	13.274.796,88	219.753,98	103.914,93	363.664,45	327.298,00	29.575.616,98	36.366,44
Victor Julio Mendez Herrera	2-0677-0786	1.932.570,02	14.921.118,03	13.274.796,88	228.386,91	111.908,39	372.166,53	334.949,88	30.803.730,10	37.216,65
Maricela Yaciri Acuña Miranda	2-0838-0273	1.939.472,05	14.974.407,73	13.274.796,88	228.818,56	112.308,06	372.591,64	335.332,47	30.865.135,76	37.259,16
Ana Ruth Solano Arias	2-0784-0325	1.953.276,12	15.080.987,15	13.274.796,88	229.681,85	113.107,40	373.441,85	336.097,66	30.987.947,07	37.344,18
Maribeli Araya Villalobos	2-0470-0120	1.967.080,19	15.187.566,56	13.274.796,88	230.545,14	113.906,75	374.292,05	336.862,85	31.110.758,38	37.429,21
Karla Vanessa Ruiz Ruiz	2-0695-0331	1.980.884,27	15.294.145,98	13.274.796,88	231.408,44	114.706,09	375.142,26	262.599,58	31.158.541,24	112.542,68
Daniela Del Carmen Gonzalez Sevilla	2-0793-0011	2.029.198,52	15.667.173,93	13.244.794,92	234.186,95	117.503,80	377.848,20	340.063,38	31.632.921,49	37.784,82
Karla Noelia Zamora Montiel	2-0735-0198	2.049.904,62	15.827.043,05	13.244.794,92	235.481,89	118.702,82	379.123,51	341.211,16	31.817.138,46	37.912,35
Gladys Vannesa Bellorin Marin	5-0345-0918	2.056.806,66	15.880.332,76	13.244.794,92	235.913,53	119.102,50	379.548,62	341.593,75	31.878.544,11	37.954,86
Jeniffer Duarte Ortiz	2-0673-0654	2.070.610,73	15.986.912,17	13.244.794,92	236.776,83	119.901,84	380.398,82	342.358,94	32.001.355,43	38.039,88

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

3.1 Entidad autorizada: Coopenae R.L.

3.2 Constructor: Constructora Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.3 Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

1 **3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el
2 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada
3 deberá aportar una garantía del 7% del monto total de los recursos aplicados al proyecto,
4 sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual
5 Coopenae R.L., como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa
6 Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o
7 cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema
8 Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin
9 considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato
10 más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier
11 suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título
12 ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
13 Vivienda.

14 **3.5 Garantías del constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad
15 autorizada, para responder por el giro de los recursos para la construcción de las obras de
16 infraestructura y el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose
17 también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del
18 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-
19 2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del
20 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser
21 menor al saldo al descubierto de los recursos girados, definido como la diferencia entre el
22 monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último,
23 debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

24 **3.6 Plazo:** El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de treinta y un
25 meses en total, compuesto de: a) dieciocho meses para la ejecución y la recepción de las
26 obras constructivas; b) cuatro meses para la formalización de las operaciones; c) cuatro
27 meses para devolución de retenciones y garantías; y d) cinco meses para el cierre técnico
28 y financiero, de los cuales 3 meses corresponden a la Entidad Autorizada y 2 meses para
29 la ejecución administrativa de la Dirección FOSUVI.

30 El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de dieciocho meses para
31 la construcción de las obras y cuatro meses para la formalización de las operaciones. La
32 vigilancia de las obras ejecutadas deberá realizarse proporcionalmente a las viviendas que
33 se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de
34 Vivienda.

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

4 **3.7 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos
5 con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras, la total formalización de
6 las 61 operaciones en escritura pública, por el monto individual que se indica en el apartado
7 2 del presente acuerdo, y la presentación del cierre técnico y financiero.

8
9 **4.** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo
10 estrictamente los términos del presente acuerdo, sin poder modificar tales condiciones y
11 alcances.

12
13 **5.** El giro de los recursos a la empresa Constructora-Desarrolladora, queda sujeto a la
14 constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se
15 entregarán los 61 fideicomisos individuales de cada folio real según se detalla en el
16 documento anexo al informe BANHVI-DF-OF-1366-2022/BANHVI-SGO-OF-0020-2022, en
17 el cual las partes serán:

18 a) Fiduciario: Stratos Fiduciaria Limitada.

19 b) Fideicomitente: Constructora Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910.

20 c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario para la Vivienda.

d) Fideicomisario secundario: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en
las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo
59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar por el bono
familiar de vivienda al momento de la formalización.

e) Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona
del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial será
propiedad exclusiva del BANHVI.

21
22 **6.** Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de
23 administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor-Desarrollador de este
24 proyecto de vivienda, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.

25

1 **7.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución
2 del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el apartado 5 anterior, los
3 bienes inmuebles se encuentren libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

4
5 **8.** La formalización de los casos a favor de cada beneficiario, se hará al final del
6 procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos usuales de
7 formalización.

8
9 **9.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por
10 los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compraventa deberá ser aportada en partes
11 iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los
12 beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según
13 el detalle indicado en el punto 2 anterior.

14
15 **10.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, analizar a cada núcleo familiar, según lo
16 indicado en los acuerdos N° 6 de la sesión 40-2011, del 30 de mayo de 2011, y N° 1 de la
17 sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de BANHVI,
18 respecto a la “Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono
19 Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
20 para la Vivienda”, publicada en el diario oficial La Gaceta.

21
22 **11.** Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su
23 capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto
24 del crédito, el cual se deducirá del monto de Bono asignado a cada núcleo familiar. Al
25 respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada
26 familia en el expediente individual.

27
28 **12.** El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada,
29 la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas
30 realizadas por el fiscal de inversión.

31
32 **13.** Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificarse que se
33 encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la Municipalidad
34 local.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

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

15. Debido a las modificaciones realizadas en el presupuesto, por los montos de terreno en verde, obras de infraestructura y viviendas, por el porcentaje a financiar por el BANHVI, la entidad autorizada debe modificar el Formulario S-001-17 con los montos actualizados y remitirlo al BANHVI.

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

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

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

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

17. Deberán acatarse todas las recomendaciones contenidas en el informe BANHVI-DT-IN-0831-2022 del Departamento Técnico del BANHVI, de fecha 19 de diciembre de 2022.

1 **18.** El BANHVI no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión de
2 diseño incluido en los planos y presupuestos, y será responsabilidad del desarrollador, con
3 cargo a su patrimonio, la ejecución de las obras necesarias para llevar a mejor término la
4 ejecución del proyecto.

5
6 **19.** La entidad autorizada deberá remitir al BANHVI, copia del contrato Entidad Autorizada
7 - Constructor, el cual deberá tener el Visto Bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y la
8 Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

9
10 **20.** Deberá atenderse lo recomendado por la entidad autorizada en el informe legal
11 realizado por la Licda. Marielena Mora Schlager y la Licda. Kathya Nazaria Mora Schlager,
12 documento sin número oficio, con fecha 16 de setiembre de 2022.

13 **Acuerdo por Mayoría.-**

14 *****

15
16 **ACUERDO N°4:**

17 **Considerando:**

18 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (en adelante
19 Fundación CR-Canadá), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59
20 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), cuarenta y ocho
21 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio,
22 con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven
23 en situación de extrema necesidad, en los territorios indígenas Altos de San Antonio y
24 Cabécar, ubicados en los cantones de Corredores y Talamanca, respectivamente.

25
26 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-1369-2022/BANHVI-SGO-OF-0023-
27 2022, del 21 de diciembre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota
28 BANHVI-GG-OF-1618-2022, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia
29 de Operaciones presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la
30 Fundación CR–Canadá y con base en la documentación presentada por la entidad, los
31 estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para
32 este tipo de operaciones, recomiendan aprobar las respectivas solicitudes de Bono Familiar
33 de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

34

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-OF-1369-2022/BANHVI-SGO-OF-0023-2022, de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, cuarenta y ocho operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en los territorios indígenas Altos de San Antonio y Cabécar, ubicados en los cantones de Corredores y Talamanca, respectivamente, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y la empresa Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, como constructora de las viviendas.

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

Jefe de familia	Área (m ²)	Monto de construcción (¢)	Transporte + 5,5% (¢)	Gastos de fiscalización (¢)	Gastos de kilómetro-traje y viáticos (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Annia Ramirez Moya	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Yoilin Yoset Tello Morales	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Jose Morales Fernandez	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Alba Marina Jimenez Morales	50	14.241.960,41	816.400,95	121.972,73	63.600,00	209.118,24	15.453.052,33
Gregoria Reyes Diaz	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Loyda Edith Fernandez Diaz	50	14.241.960,41	816.400,95	121.972,73	63.600,00	209.118,24	15.453.052,33
Ramodilia Diaz Villanueva	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Eulalia Leck Villanueva	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Greivin Manuel Mercado Villanueva	42	11.340.000,00	828.620,34	98.565,82	63.600,00	191.871,99	12.522.658,16
David Rojas Rios	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Carmelita Eufracia Tellez Martinez	50	14.241.960,41	816.400,95	121.972,73	63.600,00	209.118,24	15.453.052,33
Karolina Molina Gomez	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Andreo Mauricio Morales Meneses	42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Rigoberto Zuñiga Fernandez	50	14.241.960,41	816.400,95	121.972,73	63.600,00	209.118,24	15.453.052,33

Floreida Tello Fernandez		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Griselda Micaela Morales Tello		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Naida Lored Martinez Gomez		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Seyli Leticia Telles Martinez		50	14.241.960,41	816.400,95	121.972,73	63.600,00	209.118,24	15.453.052,33
Amadalia Segura Brenes		50	14.241.960,41	816.400,95	121.972,73	63.600,00	209.118,24	15.453.052,33
Dilania Morales Villanueva		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Enel Graciano Morales Meneses		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Jose Mauricio Lopez Acosta		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Jose Tomas Barahona Morales		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Sara Maria Fernandez Lopez		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Maria De Los Angeles Hidalgo Zuñiga		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Deivid Deison Gomez Martinez		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Walter Oscar Gomez Chaves		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Kenneth Cecilio Vargas Diaz		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Susana Leticia Uva Jimenez		42	11.340.000,00	828.620,34	98.565,82	63.600,00	191.871,99	12.522.658,16
Jose Maria Ortiz Vargas		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Victor Julian Villanueva Reyes		42	11.340.000,00	828.620,34	98.565,82	63.600,00	191.871,99	12.522.658,16
Yonit Bernardita Fernandez Diaz		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Natalia Zuñiga Zuñiga		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Sharon Tatiana Diaz Salazar		42	13.188.180,99	637.935,45	111.991,54	63.600,00	222.351,93	14.224.059,91
Amadeo Quiros Rios		50	14.241.960,41	816.400,95	121.972,73	63.600,00	209.118,24	15.453.052,33
Jose Rodriguez Santos		42	13.176.350,14	500.361,40	110.781,36	63.600,00	207.563,68	14.058.656,59
Hannia Chavez Concepcion		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Virginia Santos Jimenez		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Samuel Montezuma Rodriguez		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Bertilia Montezuma Guerrero		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Severiano Degracia Degracia		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Maria Santos Sanchez		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Xinia Rebeca Montezuma Rodriguez		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Edita Bejarano Bejarano		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Jorge Luis Sanchez Miranda		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Abigail Montezuma Arango		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72

Vanessa Rodríguez Beita		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72
Anais Herrera Santos		42	11.340.000,00	647.830,42	97.101,43	63.600,00	189.990,88	12.338.522,72

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

3) El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en el acuerdo número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

4) El kilometraje del fiscal de inversiones es liquidable, respecto a la cantidad de visitas del profesional al sitio de la obra, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

5) La entidad autorizada deberá realizar una fiscalización de inversiones rigurosa, para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, que se está presupuestando por parte de la empresa constructora.

6) La entidad autorizada y el fiscal de inversiones deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias del cambio efectuado, con el aval del fiscalizador de inversiones.

7) La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones habitacionales, que las viviendas se encuentren en excelentes condiciones de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados que se están financiando.

8) El plazo para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las operaciones, es de seis meses máximo. Posteriormente se realizará el cierre técnico y

1 financiero en cada expediente con el aval de la entidad autorizada y la recepción de la
2 vivienda por parte del beneficiario.

3
4 **9)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre, será
5 liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la
6 entidad autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada familia, lo cual podrá
7 ser verificado por el BANHVI en sus auditorías.

8
9 **10)** Deberán acatarse las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico en el
10 informe BANHVI-DT-IN-0834-2022, del 21 de diciembre de 2022.

11 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

12 *****

13
14 **ACUERDO N°5:**

15 **Considerando:**

16 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (en adelante
17 Fundación CR-Canadá), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59
18 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), diez operaciones
19 individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito
20 de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de
21 extrema necesidad, en el territorio indígena Bribri, ubicado en el cantón de Talamanca,
22 provincia de Limón.

23
24 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-1358-2022/BANHVI-SGO-OF-0019-
25 2022, del 21 de diciembre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota
26 BANHVI-GG-OF-1604-2022, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia
27 de Operaciones presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la
28 Fundación CR–Canadá y con base en la documentación presentada por la entidad, los
29 estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para
30 este tipo de operaciones, recomiendan aprobar las respectivas solicitudes de Bono Familiar
31 de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

32
33 **Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han
34 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la

1 Administración, en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-DF-OF-
2 1358-2022/BANHVI-SGO-OF-0019-2022, de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de
3 Operaciones.

4
5 **Por tanto, se acuerda:**

6 **1)** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, diez operaciones individuales de Bono
7 Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, para igual número de familias que
8 viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Bribri, ubicado en el cantón
9 de Talamanca, provincia de Limón, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa
10 Rica – Canadá como entidad autorizada y la empresa SEPROE S.A., cédula jurídica 3-101-
11 583935, como constructora de las viviendas.

12
13 **2)** Para estos efectos, se autorizan diez operaciones de Bono Familiar de Vivienda, de
14 conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefe de familia	# Cédula	Área (m ²)	Monto de construcción (¢)	Transporte + 5,5% (¢)	Gastos de fiscalización (¢)	Gastos de kilómetro-traje y viáticos (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Keisy Palacios Selles	7-0207-0106	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Giselle Sánchez Seg-ura	7-0288-0283	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Hedticars Nova Leck	7-0304-0278	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Emilet Fernandez Yackson	7-0122-0975	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Laura Pausini Diaz Almengor	7-0242-0734	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Veronica Selles Waisa	7-0210-0265	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Xiomara Morales Laya	7-0161-0863	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Yorleny Morales Ellis	7-0224-0343	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Fariva Moreno Vargas	1-1644-0197	45	16.623.276,27	712.125,00	140.416,75	63.600,00	211.303,59	17.750.721,61
Diego Segura Segura	1-1474-0704	42	9.200.344,81	667.353,97	76.968,05	63.600,00	155.931,33	10.164.198,16

16
17 **3)** Los gastos de formalización incluyen el monto correspondiente de IVA por gastos legales.

18
19 **4)** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el
20 giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose lo establecido en el
21 artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la
22 Vivienda, y en el acuerdo número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, de la

1 Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al
2 descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos
3 girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado
4 por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

5
6 **5)** El kilometraje del fiscal de inversiones es liquidable, respecto a la cantidad de visitas del
7 profesional al sitio de la obra, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

8
9 **6)** La entidad autorizada deberá realizar una fiscalización de inversiones rigurosa, para
10 garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se
11 garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, que se está
12 presupuestando por parte de la empresa constructora.

13
14 **7)** La entidad autorizada y el fiscal de inversiones deberán velar porque las viviendas se
15 construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes
16 de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá
17 informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias
18 del cambio efectuado, con el aval del fiscalizador de inversiones.

19
20 **8)** La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones
21 habitacionales, que las viviendas se encuentren en excelentes condiciones de
22 funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados que
23 se están financiando.

24
25 **9)** El plazo para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las
26 operaciones, es de seis meses máximo. Posteriormente se realizará el cierre técnico y
27 financiero en cada expediente con el aval de la entidad autorizada y la recepción de la
28 vivienda por parte del beneficiario.

29
30 **10)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre, será
31 liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la
32 entidad autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada familia, lo cual podrá
33 ser verificado por el BANHVI en sus auditorías.

34

1 **11)** Deberán acatarse las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico en el
2 informe BANHVI-DT-IN-0757-2022, del 02 de noviembre de 2022.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 *****

5
6 **ACUERDO N°6:**

7 **Considerando:**

8 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-
9 Canadá) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del
10 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), siete operaciones individuales de
11 Bono Familiar de Vivienda, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual
12 número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en las comunidades de
13 los distintos canales del Tortuguero: Parismina y Pacuare (en el cantón de Siquirres), y
14 Colorado Norte, en terrenos propiedad de la Junta de Administración Portuaria y de
15 Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA).

16
17 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-1368-2022/BANHVI-SGO-OF-0022-
18 2022 del 21 de diciembre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota
19 BANHVI-GG-OF-1613-2022, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia
20 de Operaciones presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la
21 Fundación CR-Canadá y con base en la documentación presentada por la entidad, los
22 estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para
23 este tipo de operaciones, recomiendan aprobar las respectivas operaciones de Bono
24 Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

25
26 **Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han
27 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la
28 Administración, en los mismos términos que se proponen la Dirección FOSUVI y la
29 Subgerencia de Operaciones en el informe BANHVI-DF-OF-1368-2022/BANHVI-SGO-OF-
30 0022-2022.

31
32 **Por tanto, se acuerda:**

33 **1)** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, siete operaciones individuales de Bono
34 Familiar de Vivienda, por un monto total de ¢143.482.638,05 (ciento cuarenta y tres millones

1 cuatrocientos ochenta y dos mil seiscientos treinta y ocho colones con 05/100), para igual
 2 número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en las comunidades de
 3 los distintos canales del Tortuguero: Parismina y Pacuare (en el cantón de Siquirres), y
 4 Colorado Norte, todas ellas en terrenos propiedad de JAPDEVA, actuando la Fundación
 5 para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y la Sociedad
 6 Maderera de Barrio Cuba (SOMABACU), como constructora de las viviendas.

7
 8 **2)** Para estos efectos, se autorizan siete operaciones de Bono Familiar de Vivienda, de
 9 conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefe de familia	Cédula de identidad	Tipo de vivienda	Comuni- dad	Monto de la construc- ción (¢)	Fiscalización y kilometraje (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Castillo Cabrera Antonio Euladio	9-0034-0690	Adulto mayor	Tortuguero	20.480.175,81	211.553,42	284.778,10	20.976.507,33
Quinn Forbes Carmela	155801- 638814	Adulto mayor	Colorado Norte	20.480.175,81	242.683,76	284.999,52	21.007.859,09
Ballestero Arias Sulmira Melvaina	7-0042-0310	Adulto mayor	Colorado Norte	20.480.175,81	242.683,76	284.999,52	21.007.859,09
García Hernández Esmeralda	155815- 889423	Adulto mayor	Colorado Norte	20.480.175,81	242.683,76	284.999,52	21.007.859,09
Martínez Forbes Zorayda	155812- 491922	Adulto mayor	Colorado Norte	20.480.175,81	242.683,76	284.999,52	21.007.859,09
Maya Flores Murrel Verónica	155813- 334617	Adulto mayor	Colorado Norte	20.480.175,81	242.683,76	284.999,52	21.007.859,09
Prenda Ordoñez Keyna Gabriela	2-0605-0495	Discapacidad	Parismina	17.020.035,11	193.122,72	253.677,44	17.466.835,27

11
 12 **3)** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de
 13 Vivienda, para lo cual se firmará el contrato de obra determinada entre la familia y la
 14 empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados corresponde
 15 al monto de financiamiento de las viviendas. La entidad autorizada deberá verificar que
 16 estos contratos no contengan cláusulas abusivas que pudieran llegar a afectar a los
 17 beneficiarios.

18
 19 **4)** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el
 20 giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose también lo
 21 establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero
 22 Nacional para la Vivienda y en el acuerdo número 13 de la sesión número 32-2012 del 14
 23 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá
 24 ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el

1 monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último
2 debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

3
4 **5)** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
5 velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción de las viviendas otorgado por
6 la Municipalidad; y de igual forma deberá verificar que los planos de vivienda que se hayan
7 tramitado en la municipalidad local, correspondan al sistema constructivo indicado en el
8 informe DF-DT-IN-1009-2021, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de
9 inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI, y se encuentre debidamente inscrita
10 la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

11
12 **6)** El kilometraje del fiscal de inversiones es liquidable, respecto a la cantidad de visitas del
13 profesional al sitio de la obra, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

14
15 **7)** El monto por concepto de acarreo de materiales será liquidable contra la presentación
16 de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la entidad autorizada, quedando el
17 respaldo en el expediente de cada familia, lo cual podrá ser verificado por el BANHVI en
18 sus auditorías.

19
20 **8)** La entidad autorizada deberá realizar una fiscalización de inversiones rigurosa, para
21 garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se
22 garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente que se está
23 presupuestando por parte de la empresa constructora.

24
25 **9)** La entidad autorizada y el fiscal de inversiones, deberán velar porque las viviendas se
26 construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes
27 de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá
28 de informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias
29 del cambio efectuado, con el aval del fiscalizador de inversiones.

30
31 **10)** La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones
32 habitacionales, que las viviendas sean entregadas a las familias en excelentes condiciones
33 de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados
34 que se están financiando.

1
2 **11)** El plazo total del trámite y la construcción es de ocho semanas, para la obtención de
3 permisos de construcción, logística y construcción de las siete viviendas y su respectiva
4 formalización; posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente
5 con el aval de la entidad autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario.

6
7 **12)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, garantizar que se respete, por parte de
8 la Empresa Constructora, la normativa vigente tanto de construcción de obras como del
9 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

10
11 **13)** Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico,
12 en el informe DF-DT-IN-1009-2021.

13 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

14 *****

15
16 **ACUERDO N°7:**

17 **Considerando:**

18 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1606-2022, del 21 de diciembre de
19 2022, la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-1353-2022/BANHVI-
20 SGO-OF-0015-2022 de la Dirección FOSUVI y Subgerencia de Operaciones, que contiene
21 un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Grupo Mutual
22 Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo,
23 Coopeande N°1 R.L., para financiar treinta y cuatro operaciones individuales de Bono
24 Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la
25 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

33

1 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI y la
 2 Subgerencia de Operaciones, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la
 3 recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la
 4 emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado informe
 5 BANHVI-DF-OF-1353-2022/BANHVI-SGO-OF-0015-2022.

6
 7 **Por tanto, se acuerda:**

8 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
 9 Vivienda, la emisión de treinta y cuatro operaciones individuales de Bono Familiar de
 10 Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con las condiciones que se
 11 consignan en el informe BANHVI-DF-OF-1353-2022/BANHVI-SGO-OF-0015-2022, según
 12 el siguiente detalle:

Entidad Autorizada: Grupo Mutua Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Marchena Prendas Joseline Tatiana	7-0204-0846	7-104513	Siquirres	CLC	5.262.741,00	12.305.151,13	171.654,31	572.181,03	17.968.418,85
Blanco Badilla Ana Amelia	6-0293-0091	6-222379	Coto Brus	CLC	4.530.000,00	11.340.000,00	169.148,13	547.930,18	16.248.782,05
Parrales Carmona Katty del Carmen	5-0375-0963	5-231748	La Cruz	CLC	2.500.000,00	11.340.000,00	49.319,17	493.191,66	14.283.872,49
Morales Martínez Humberto Javier	155818-639932	7-176119	Guácimo	CLC	10.008.000,00	13.265.610,70	69.443,86	694.438,62	23.898.605,46
Entidad Autorizada: Mutua Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Calderón Aguilar Yerlin de los Ángeles	7-0185-0023	7-186441	Pococí	CLC	8.000.000,00	12.306.000,00	60.514,09	605.140,95	20.850.626,86
Camacho Camacho Domingo Antonio	5-0290-0725	2-552875	Upala	CLC	6.000.000,00	13.500.000,00	58.627,24	586.272,42	20.027.645,18
Gómez Rivera Angelica	7-0258-0412	7-177904	Pococí	CLC	5.000.000,00	12.250.000,00	52.597,28	525.972,83	17.723.375,55
Morales Segura Angela Francinie	2-0743-0232	7-180471	Guácimo	CLC	6.250.000,00	12.250.000,00	50.525,78	505.257,84	18.954.732,06
Brenes Mendoza Josselyne Celina	5-0427-0724	3-268958	Turrialba	CLC	4.500.000,00	11.340.000,00	147.915,73	493.052,43	16.185.136,70
Alfaro Toruño Aryuri Mariela	7-0234-0023	7-189368	Pococí	CLC	8.470.000,00	11.340.000,00	57.782,51	577.825,14	20.330.042,63
Duarte Jiménez Marvin Catalino	5-0309-0545	2-587215	Upala	CLC	4.512.000,00	11.340.000,00	50.363,64	503.636,40	16.305.272,76

Góngora Carillo Mercedes	5-0196-0535	7-178479	Pococí	CLC	9.500.000,00	12.306.000,00	157.827,38	526.091,25	22.174.263,88
Hernández Barrantes Karen Vanesa	7-0197-0142	7-186440	Pococí	CLC	8.000.000,00	12.306.000,00	65.034,09	650.340,94	20.891.306,85
Maleaño José Ángel	155819-895426	2-618526	Upala	CLC	7.500.000,00	11.340.000,00	168.004,06	560.013,52	19.232.009,46
Villanueva Mora Marcos Rafael	7-0107-0260	7-171448	Pococí	CLC	5.200.000,00	11.760.000,00	52.609,13	526.091,25	17.433.482,13
Mora Acuña Cintia Estefani	7-0218-0533	7-112062	Pococí	CLC	7.000.000,00	12.250.000,00	49.646,45	496.464,54	19.696.818,09
Ramírez Ramírez Catherine	7-0194-0107	7-180473	Guácimo	CLC	6.000.000,00	14.550.000,00	54.467,29	544.672,91	21.040.205,62
Madrigal Sandoval María Eugenia	7-0256-0313	7-173908	Pococí	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	52.609,13	526.091,25	18.233.482,13
Camacho Chacón Hasim Yamil	2-0600-0234	2-603111	San Carlos	CLC	8.000.000,00	11.340.000,00	56.900,00	569.000,00	19.852.100,00
Brenes Jirón Santa Ángela	155808-233825	2-616395	San Carlos	CLC	6.500.000,00	12.277.530,00	186.617,81	622.059,36	19.212.971,55
Urtecho Badilla Susana María	6-0368-0229	7-173906	Pococí	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	52.609,13	526.091,25	18.233.482,13
Blanco Cruz Meiberly	2-0810-0154	2-584306	San Carlos	CLC	5.580.000,00	12.277.530,00	167.989,76	559.965,86	18.249.506,10
Huete Serrano Ana Bertilia	155818-618213	7-173030	Pococí	CLC	7.200.000,00	11.340.000,00	55.450,48	554.504,77	19.039.054,29
Mora Rojas Luz Eida	7-0136-0419	7-189366	Pococí	CLC	7.100.000,00	13.500.000,00	60.647,12	606.471,17	21.145.824,05
Durán Vega Dayana Vanessa	7-0268-0377	7-185363	Pococí	CLC	8.000.000,00	12.306.000,00	181.542,29	605.140,95	20.729.598,67
Entidad Autorizada: COOPEANDE No.1 R.L									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Abendaño González Vieska Karina	155825-813436	2-583571	Upala	CLC	10.605.000,00	11.340.000,00	66.817,51	668.175,09	22.546.357,58
Díaz Mendoza Ana Melissa	2-0710-0081	2-583572	Upala	CLC	8.590.050,00	11.340.000,00	335.587,79	671.175,57	20.265.637,79
León Castro Katty María	7-0243-0790	7-132012	Pococí	CLC	6.334.410,00	11.340.000,00	58.975,64	589.756,38	18.205.190,74
Quirós Bermúdez Deyanira de los Ángeles	1-1425-0862	7-132009	Pococí	CLC	6.802.095,00	13.500.000,00	65.016,16	650.161,56	20.887.240,40
Barrio López Estefany Daniela	2-0775-0258	2-583579	Upala	CLC	8.413.000,00	11.340.000,00	66.792,45	667.924,49	20.354.132,04
Urbina Méndez Tatiana Elizabeth	155821-951803	2-583570	Upala	CLC	10.605.000,00	11.340.000,00	212.452,53	708.175,09	22.440.722,56
Carranza Aponte Tábata María	2-0790-0261	2-583573	Upala	CLC	8.590.050,00	11.340.000,00	67.117,56	671.175,57	20.534.108,01
Pérez Manzanares Jamilet	155837-127506	2-583576	Upala	CLC	8.413.000,00	11.340.000,00	62.792,45	627.924,49	20.318.132,04
Chávez Mora Renny Patricia	2-0735-0185	2-583577	Upala	CLC	8.413.000,00	11.340.000,00	66.792,45	667.924,49	20.354.132,04
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente									

1 **2)** En los casos que incluyan la construcción de la vivienda, será responsabilidad de la
2 entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la
3 Directriz Gubernamental N° 27.

4
5 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la
6 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
7 los impuestos nacionales y municipales al día.

8
9 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
10 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la
11 familia beneficiaria.

12
13 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
14 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
15 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

16 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

17 *****

18
19 **ACUERDO N°8:**

20 **Considerando:**

21 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1603-2022, del 20 de diciembre de
22 2022, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el
23 informe BANHVI-DF-OF-1351-2022/BANHVI-SGO-OF-0014-2022 de la Dirección FOSUVI
24 y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a la
25 solicitud de ASEDEMASA para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada
26 con el acuerdo N° 5 de la sesión 37-2022, del 28 de julio de 2022, a favor del señor
27 Alexander Rivera León, cédula de identidad N° 6-0312-0777.

28
29 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones
30 recomiendan acoger la solicitud de ASEDEMASA, señalando, en resumen, que el núcleo
31 familiar se ha desintegrado y el señor Rivera León ha manifestado que no desea continuar
32 con el trámite, por lo que el bono debe anularse, de conformidad con lo establecido en el
33 artículo 19 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la

1 Vivienda, y según lo establecido en la circular DF-CI-1297-2021, de la Dirección FOSUVI,
2 de fecha 14 de setiembre de 2021.

3
4 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
5 Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y,
6 en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda,
7 en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-1351-2022/BANHVI-
8 SGO-OF-0014-2022.

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

11 Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, número 1000004110, por un monto de
12 ¢15.702.400,02, aprobado con el acuerdo N° 5 de la sesión 37-2022, del 28 de julio de
13 2022, a favor del señor Alexander Rivera León, cédula de identidad N° 6-0312-0777.

14 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

15 *****
16

17 **ACUERDO N°9:**

18 **Considerando:**

19 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-ME-1572-2022, del 15 de diciembre de
20 2022, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el
21 informe BANHVI-DF-OF-1324-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados
22 del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para prorrogar
23 el plazo de liquidación y financiar actividades adicionales no contempladas originalmente
24 en el proyecto habitacional Santa Eloísall, ubicado en el distrito y cantón de Liberia,
25 provincia de Guanacaste, financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
26 Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número N° 1 de
27 la sesión 45-2019 del 13 de junio de 2019.

28
29 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a
30 favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar seis meses
31 el plazo del proyecto, y aprobar un financiamiento adicional por un monto total de
32 ¢165.746.855,76, por concepto de aumento de precios, según lo dictaminado por el
33 Departamento Técnico.

34

1 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
2 la Administración, en el tanto –según se ha documentado– las actividades a financiar son
3 necesarias para garantizar la entrega del proyecto de vivienda, y además se ha verificado
4 la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada.

5
6 **Por tanto, se acuerda:**

7 **1-)** Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para el proyecto de vivienda Santa
8 Eloísall, un financiamiento adicional por un monto total de **¢165.746.855,76** (ciento sesenta
9 y cinco millones setecientos cuarenta y seis mil ochocientos cincuenta y cinco colones con
10 76/100), por concepto de pago de aumentos de precios del proyecto, según el siguiente
11 detalle:

12 A) Aumento de precios para el constructor, por un monto de **¢164.513.008,20.**

13 B) Aumento de precios para fiscalización de la entidad autorizada, por un monto de
14 **¢1.233.847,56.**

15
16 **2-)** Aprobar una ampliación al plazo del citado proyecto, según los siguientes términos:

17 a) Un mes de ampliación de plazo para realizar el desembolso por aumento de precios,
18 contado a partir de la firma del nuevo contrato.

19 b) Tres meses adicionales al mes del punto anterior, para la presentación del cierre técnico
20 y financiero por parte de la entidad autorizada.

21 c) Dos meses adicionales para la elaboración del informe de cierre técnico y financiero
22 administrativo por parte del BANHVI.

23
24 **3-)** Deberá realizarse una adenda/contrato de administración de recursos, con los plazos y
25 el monto establecidos en la presente resolución.

26 **Acuerdo por Mayoría y Firme.-**

27 *****

28
29 **ACUERDO N°10:**

30 **Considerando:**

31 **Primero:** Que por medio del oficio AL-CE23167-0243-2022, la Licda. Cinthya Díaz Briceño,
32 Jefa del Área de Comisiones Legislativas IV de la Asamblea Legislativa, comunica la
33 disposición de la Comisión Especial de Reforma del Estado, de consultar el criterio del

1 Banco Hipotecario de la Vivienda, en relación con el proyecto de ley denominado “Creación
2 del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda”, expediente legislativo No. 23.450.

3
4 **Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-1580-2022, del 16 de diciembre de 2022,
5 la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el resultado del
6 análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones,
7 las cuales se consignan en los siguientes documentos:

8 a) Oficio BANHVI-AL-OF-0153-2022, suscrito por la Licda. Ericka Masis Calderón, Jefe a.i.
9 de la Asesoría Legal, en el que presenta el criterio técnico y legal sobre el referido proyecto
10 de ley; y

11 b) Oficio BANHVI-UR-OF-082-2022, suscrito por la Licda. Vilma Loría Ruiz, Jefe de la
12 Unidad de Riesgos, en el que presenta una matriz con el análisis de los riesgos relacionados
13 con los alcances de dicha iniciativa legal.

14
15 **Tercero:** Que esta Junta Directiva comparte el criterio emitido por la Administración en los
16 citados documentos sobre dicho proyecto de ley, particularmente en temas relacionados
17 con los eventuales vicios de inconstitucionalidad, la presencia de conceptos jurídicos
18 indeterminados, la asignación de funciones y competencias de entidades descentralizadas
19 a un ministerio que no sería una entidad descentralizada ni tendría personalidad jurídica
20 propia, la pretensión de normar vía reglamentaria una serie de aspectos que son reserva
21 de ley, la presencia de inconsistencias normativas, y la existencia de una serie de riesgos
22 de carácter financiero, social, legal, operativo, de gobierno, tributario y de negocio.

23
24 **Cuarto:** Que por lo anterior, se estima conveniente y oportuno someter a la consideración
25 de la Comisión Especial de Reforma del Estado, los referidos informes de la Asesoría Legal
26 y de la Unidad de Riesgos, como la posición oficial del BANHVI con respecto al referido
27 proyecto de ley, con el propósito de que sean analizados por los señores y las señoras
28 Diputadas de dicha Comisión Legislativa.

29
30 **Por tanto, se acuerda:**

31 Someter a la consideración de la Comisión Especial de Reforma del Estado, los informes
32 BANHVI-AL-OF-0153-2022 de la Asesoría Legal y BANHVI-UR-OF-082-2022 de la Unidad
33 de Riesgos, como la posición oficial del BANHVI con respecto al proyecto de ley “Creación
34 del Ministerio de Territorio, Hábitat y Vivienda”, expediente legislativo No. 23.450, con el

1 propósito de que sean analizados por los señores y las señoras Diputadas de dicha
2 Comisión Legislativa.

3 **Acuerdo por Mayoría.-**

4 *****

5

6