

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 32-2023**

5 **DEL 29 DE MAYO DE 2023**

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

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

16
17 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
18 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,
19 Subgerente Financiero; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna;
20 Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de
21 Junta Directiva.

22
23 Ausentes con justificación: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; y Gustavo Flores
24 Oviedo, Auditor Interno;

25 *****

26
27 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

28
29 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

30 1º. Aprobación de orden del día.

31 2º. Informe sobre la situación de los proyectos Bella Vista y Santa Fe. (Oficio BANHVI-GG-
32 0533-2023)

33 3º. Informe sobre el estado de situación del trámite de casos en territorios insulares.

1 4°. Solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios en el proyecto Banabat (Oficio
2 BANHVI-GG-OF-0500-2023).

3 5°. Lectura y aprobación del acta N° 29-2023 del 15-05-2023.

4 *****

5

6 **1° Aprobación de orden del día**

7

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, tenemos el orden del día y vamos a ver si hay algún
9 asunto que quieran comentar al respecto, por favor.

10 **Sr. López Pacheco:** Los cambios.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** No sé si me escuchan, porque yo ya no los escucho.

12 **Sr. López Pacheco:** No, es que nadie está hablando.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

14 **Director Carazo Campos:** Me escucha, doña Eloísa.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí escucho, no veo, pero escucho.

16 **Director Carazo Campos:** Yo sí quería proponer lo que te dije, no sé si los compañeros
17 están de acuerdo, pero a mí sí me gustaría que viéramos los temas de FOSUVI que son
18 rápidos, antes de iniciar con lo de los proyectos de Santa Fe y Bella Vista, que creo que
19 nos quedaría bastante tiempo para verlos, sin problema alguno, porque hay varios temas
20 que vienen casi de dos semanas atrás.

21 Sí me gustaría que los viéramos y después ver el tema de Bella Vista y demás y pasar lo
22 de la Auditoría al final. Si no da tiempo para lo de la Auditoría, pues lo pasaremos a una
23 sesión próxima, pero sí me gustaría que viéramos todo FOSUVI, después Santa Fe y Bella
24 Vista y de último dejar a Auditoría, no sé qué les parece.

25 Y no sé, si FOSUVI nos lleva tiempo, parar a las siete y empezar con Bella Vista Santa Fe.
26 Yo no creería que iríamos a llevar más de una hora viendo Bella Vista y Santa Fe, si ya es
27 la tercera sesión que hablamos del tema.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, hay otro asunto. Yo esperararía que decida la Junta. Yo pienso
29 que los dos proyectos son sumamente importantes, los informes están, ya tenemos
30 bastante información, creo que son muy rápidos, pero son para mí de lo más importante
31 que tenemos, en esos momentos, nosotros en el Banco que ver como Junta.

32 Lo otro es que, también estaba hablando con David que con la correspondencia estamos
33 súper atrasados y, lo otro, es que tenemos reunión, va a haber una extraordinaria, entonces

1 tenemos que pensar qué pasamos para la extraordinaria también, por favor, y esperaría el
2 comentario de los compañeros, con respecto a la propuesta de Marcos.

3 **Director Alvarado Herrera:** Yo, doña Eloísa, no estaría en desacuerdo de ver lo de
4 FUPROVI, perdón, FOSUVI. No obstante, sí creo importante salir del tema del informe de
5 la situación de proyectos de Bella Vista y Santa Fe, por lo que yo trataría entonces de
6 mocionar, doña Eloísa, más bien, para que podamos ver lo del informe de Bella Vista y
7 Santa Fe, que ya se nos remitió; después podamos ver FOSUVI y terminar viendo tanto el
8 tema del Reglamento de la Ley de Vivienda Comunitaria como lo de la Auditoría al final.
9 He incluso concuerdo que si tenemos, como usted señala, una extraordinaria para el día
10 jueves, se pueda poder, si no nos da tiempo, se ponga el informe de Auditoría para poder
11 conocerlo entonces el jueves, porque es un informe que, aparte de que debe tener un gran
12 tiempo de presentación, yo aspiro también a hacer comentarios.

13 Así que, en la búsqueda de que al final podamos salir de los temas FOSUVI, que creo que
14 es la inquietud y yo también, porque nos han llevado a que no hay sesiones extraordinarias
15 y aquí todo se está atrasando, ya saben lo que yo pienso sobre esto, sí quisiera, entonces,
16 salgamos del informe de Bella Vista y Santa Fe, que es la urgencia más grande que tiene
17 esta institución después de que, públicamente, ha sido cuestionado su actuar y de ahí
18 vayamos a FOSUVI y de último los primeros temas, incluido que, si al final no da el tiempo
19 para ver el informe de la Auditoría, podamos ver esto en sesión extraordinaria. No sé qué
20 les parece. Gracias.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Lina, por favor.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, de lo que estaba hablando era de otra cosa. Estaba
23 planteando que si podíamos, más bien, si iba a haber sesión extraordinaria esta semana,
24 si pudiéramos pasarla para el viernes y, con relación a lo otro, estoy de acuerdo con
25 Guillermo.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, eso y de la extraordinaria que me la dijo, ¿cómo se
27 llama? Roy, entonces eso lo tendríamos que coordinar, me imagino de una vez, no en este
28 instante, pero sí tenemos que tomar la decisión y entonces estaríamos pasando, en este
29 momento, esos temas del reglamento de la ley, que, por cierto, son tres minutos, y el
30 confidencial lo estaremos pasando al final, y cualquier cosa estaremos viendo esos temas
31 y en la sesión extraordinaria y pasaríamos a ver los informes de los proyectos de Bella Vista
32 y Santa Fe de inmediato para avanzar. ¿Estamos de acuerdo?

33 No sé si tenemos que votar eso.

34 **Sr. López Pacheco:** Sí señora.

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Hay que votarlo. Votamos, por favor.
- 2 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme. Ah, bueno, no ocupa que sea firme.
- 3 Aprobado.
- 4 **Director Carazo Campos:** Aprobado.
- 5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.
- 6 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado.
- 8 **Director Alvarado Herrera:** Alguien tiene prendida la computadora que hace feedback.
- 9 **Sr. López Pacheco:** El micrófono.
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, quedó registrada la votación de Mariana
- 11 *****
- 12
- 13 **2° Informe sobre la situación de los proyectos Bella Vista y Santa Fe. (Oficio BANHVI-**
- 14 **GG-0533-2023)**
- 15
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, nos pasamos al informe de la situación de los
- 17 proyectos Bella Vista y de Santa Fe.
- 18 Dagoberto, ¿presenta quién?
- 19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes. Vamos a presentar este informe. Van a presentar
- 20 Walter y la ingeniera María Segura, en relación a la situación de los proyectos Bella Vista y
- 21 Santa Fe.
- 22 Para ponerles al tanto, hicimos una revisión, como punto de partida, tomando el informe
- 23 que se nos presentó por parte de Roy, del Ministerio de Vivienda, en una sesión anterior y
- 24 fuimos abordando uno a uno los temas en este informe que a continuación vamos a
- 25 presentar.
- 26 El objetivo sería mostrar algunos aspectos o aclaraciones en referencia al informe que
- 27 vimos y, por supuesto, abrir el espacio de discusión por si tuviéramos que tomar alguna
- 28 decisión adicional en relación al tema.
- 29 Entonces, vamos a verlos en este en este orden. Tal vez Walter si arranquemos con el
- 30 proyecto Santa Fe.
- 31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** José Rodolfo, preséntese, por favor.
- 33 **Director Rojas Jiménez:** Sí, gracias doña Eloísa. Rodolfo Rojas, presente.
- 34 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias.

1 [Se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento
2 Técnico, así como la ingeniera Gabriela Solano Navarro, asistente de la Dirección FOSUVI;
3 y María Segura Fernández, funcionaria del Departamento Técnico]

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Eloísa, ¿me escucha?

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo sí lo escucho.

6 **Director Alvarado Herrera:** Ya pudo porque te contestó.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, es que el micrófono no está funcionando, pero sí vamos a hacerlo
8 a capela hoy.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo escucho perfectamente.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muy bien. Buenas tardes a todos. Veamos, como decía don
11 Dagoberto, la presentación de hoy de este otro informe que tenemos, porque hay que
12 recordar que ya habíamos hecho una presentación preliminar, para estos dos proyectos,
13 responde precisamente, a la presentación que ha hecho don Roy la semana anterior.

14 Entonces, lo que estamos haciendo es aclarar los puntos que él expuso y que ustedes,
15 como Junta Directiva, también nos solicitaron que aclaráramos sobre esta última
16 presentación hecha por don Roy.

17 Entonces voy a proceder a hacer la presentación de ambos proyectos y para el proyecto
18 Bella Vista me va a apoyar en cualquier consulta o duda la ingeniera María Segura y para
19 Santa Fe estaríamos Mariella, Gabriela y mi persona, para para atender cualquier consulta.
20 Para recordar, la ubicación del proyecto. Como ustedes pueden ver el proyecto se ubica al
21 poblado más cercano, que es el poblado de Colorado de Turrialba, está a 600 metros y está
22 a tres kilómetros del centro de Turrialba, por lo que cuenta con todos los servicios; servicios
23 generales, servicios clínica, escuela, comercio y servicios en general de lo que es transporte
24 público y otros.

25 Por el tema de permisología, como ustedes pueden ver en la imagen y eso ya lo habíamos
26 repasado en la primera presentación, tenemos todos los permisos de instituciones.

27 Hay que recordar que cuando el proyecto llegó al BANHVI, el BANHVI, dentro sus
28 parámetros de revisión, revisa que vengán aprobados por todas las instituciones técnicas,
29 que le dan validez a proyecto -validez jurídica- y aquí como podemos observar, tenemos
30 desde lo que es aprobación a través de la APC, donde podemos ver en el recuadro de abajo
31 el proyecto aprobado por Max Abello Briceño de Acueductos y Alcantarillados, por Lillian
32 Marín Jenkins, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por Randy Benavides
33 Álvarez, del Benemérito Cuerpo de Bomberos y no hay objeciones por parte del Ministerio
34 de Salud, tal y como lo consigna el sello del APC del Colegio Federado.

1 Asimismo, también podemos ver el permiso de construcción, el 8.600, ya dictado por la
2 Municipalidad de Turrialba.

3 Como puntos de aclaración tenemos, como les decía, disponibilidad de servicios básicos,
4 cuenta con todos los servicios básicos tales como red distribución del ICE, distribución
5 disponibilidad eléctrica, a través del TC101 del 2018, emitido por el ICE, con fecha 2 de
6 marzo.

7 Tenemos sistema de alcantarillado pluvial, red de agua potable, capacidad hídrica emitida
8 por la Asada de Colorado de Turrialba, con fecha 23 de octubre de 2019; tenemos sistema
9 sanitario y tanques sépticos, acera, cordón y caño y vías internas con acabados en asfalto.

10 Con respecto a las vías de acceso, la consulta que se ha hecho con respecto a la calle, si
11 era calle pública o no, tenemos que la vía de acceso hacia el proyecto y otras viviendas es
12 calle municipal y al ser vía pública es responsabilidad la Municipalidad de Turrialba su
13 mantenimiento y conservación.

14 Se cuenta con la nota MTAM-LFALA-1865-2019, del 18 de abril del 2019, en la cual la
15 Municipalidad indica su compromiso para reparar la superficie del ruedo del camino que va
16 a Colorado y a Chirracá y que conduce hacia el proyecto de vivienda Colorado en Turrialba.

17 Para confirmar el tema, se ha remitido la nota BANHVI-GG-OF-0506-2023, solicitando
18 información de aspectos técnicos relativos a la calle de acceso y fecha de inicio de los
19 trabajos de mejoramiento de la vía.

20 Como ustedes pueden ver acá, lo que es la vía de acceso al puente. Bueno, antes de eso,
21 tal vez es que, en el informe sí viene consignado que, yo creo que en la presentación no
22 viene, ya nosotros hicimos la indagatoria y la calle está debidamente inscrita en el inventario
23 que tiene el MOPT como Red Cantonal, como una calle cantonal y en el informe viene
24 inclusive hasta el número de inscripción dentro del inventario del proyecto o de las vías de
25 acceso que es de vía municipal.

26 Con respecto al puente, a esta estructura se le realizó un análisis estructural el cual se
27 indicó que requiere mejoras, sin embargo, presenta una condición aceptable en cuanto a
28 su integridad en general.

29 Vías internas. Las vías internas proyecto corresponden con las aprobadas en el APC y
30 cumple con la normativa vigente del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de
31 2020 del INVU.

32 Como les decía, respecto al puente, ese es el que aparece en círculo rojo, ese es el puente
33 acceso. Para los que no han visitado el proyecto, esta es una de las vías principales que va

1 hasta el poblado de Colorado y aquí, a tres kilómetros, llegamos al centro de Turrialba, una
2 vía que recientemente fue remozada completamente.

3 A partir de aquí, sí es una vía en lastre, es una vía municipal hasta terminar como por acá,
4 eso ya era una vía existente municipal y el puente en cuestión es el puente que está acá,
5 que es un puente tipo alcantarilla cuadrado que, es decir, presenta ciertas deficiencias, pero
6 el puente como tal tiene el análisis estructural, dice que sí puede soportar inclusive
7 camiones hasta, si no me equivoco, eran 20 toneladas.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** 30 toneladas.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ajá, 30 toneladas con la condición que tiene, que sí requiere mejoras,
10 pero, aun así, sí puede soportar esa condición y como les digo, en la calle pública, inicia
11 acá, inclusive finaliza aquí, a unos pocos metros del proyecto.

12 Esa calle pública ya existía, inclusive al lado izquierdo de la imagen ya hay casas
13 construidas, o sea, ya era una calle de acceso público antes de que se desarrollara el
14 proyecto.

15 Con respecto a los anchos de vía, en las calles internas, aprobados del proyecto Bella Vista,
16 aquí están las secciones típicas. Está la calle sección típica de 8.50 metros y tenemos la
17 otra calle de nueve metros, las cuales se utilizan desde..., eso incluye desde aceras,
18 cordón, calle y lo que es la calzada.

19 Vías terciarias, tenemos igual, lo que es para uso residencial, según la normativa de
20 urbanizaciones, tenemos inclusive 8.50 como tal. Ustedes pueden ver que sí estamos
21 cumpliendo con la normativa INVU y, por lo tanto, también el INVU había dado su
22 aprobación en su momento.

23 Con respecto al cumplimiento de Ley 7600 y áreas comunes, en el interior del proyecto, en
24 las aceras y accesos.

25 **Director Rojas Jiménez:** Don Walter.

26 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señor.

27 **Director Rojas Jiménez:** Podríamos ir a la anterior un segundo.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Esta o esta?

29 **Director Rojas Jiménez:** El ancho del derecho de vía indicado en el proyecto es de nueve
30 metros.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tiene ambas, ambas vías. Hay unas que son de 8.50, otras de
32 nueve.

33 **Director Rojas Jiménez:** Okey, eso es lo de las vías internas del proyecto. Okey.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exacto y este corte es el corte típico de la Ley de Fraccionamiento
2 del INVU.

3 **Director Rojas Jiménez:** Perfecto.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muy bien. En el interior del proyecto, en las aceras de acceso a
5 juegos infantiles, sí se cumple con el acceso adecuado para personas con discapacidades
6 especiales o con capacidades especiales, más bien. El asunto aquí y es un asunto que ya
7 hemos visto varias veces, como ustedes pueden ver acá, el proyecto cuenta con dos
8 accesos vehiculares, por lo tanto, tiene cuatro aceras o cuatro accesos para personas,
9 peatones. De las cuatro hay una que sí presenta una condición que no cumple con la Ley
10 7600, como lo hemos visto en varias presentaciones.

11 Es la única, de los cuatro accesos, que no está cumpliendo con esa condición; por lo tanto,
12 se hizo una medida de mitigación que fue poner las barandas para que las personas que
13 van a subir por ahí, puedan tener seguridad a la hora de subir o bajar por ese trayecto.

14 Estas son fotografías de los juegos infantiles existentes. Ustedes pueden ver todo lo que es
15 el área aprovechable, está completamente inclusive plana, para que los niños puedan
16 disfrutar sin ningún peligro. Incluso se hizo un cerramiento para lo que es el talud, que está
17 a la par en la fotografía del lado izquierdo y ustedes pueden ver, en el lado de abajo también,
18 que cuenta con todas las condiciones para que personas con discapacidad puedan llegar
19 hasta los lugares para el disfrute de los niños.

20 Con respecto al desnivel, la topografía del terreno y el terraceo realizado, para optimizar el
21 área destinada a viviendas, solamente se da en los lotes 38, 39, 46, 47, 48, 41 y 72. Esto
22 equivale a un 10% de los lotes considerados del proyecto, ahí fue donde se tuvo que
23 requerir la construcción de muros de mampostería entre las colindancias de los lotes; a
24 estos muros se le colocó una baranda de protección a efectos de garantizar la seguridad
25 de las personas.

26 Como ustedes pueden ver ahí, no es todo el proyecto, son particularmente a esos lotes,
27 son siete lotes que requirió generar esos muros de contención para que pudiera ser viable
28 y, además de eso, se le puso una estructura de seguridad para que no haya ningún tipo
29 de... o mitigar el riesgo de que una persona pueda accidentarse si está cerca de la orilla de
30 los muros de los lotes superiores.

31 Así, también hay algunos lotes perimetrales donde se requirió la estabilización de terreno,
32 mediante muros de gaviones, previo a la construcción de las viviendas.

33 La ubicación de los lotes indicados se puede observar en la imagen 12 del punto anterior,
34 en las siguientes imágenes se muestra la ubicación de los muros considerados.

1 También se hicieron esto ya en los lotes exteriores, se hizo un reforzamiento con muros de
2 gaviones nada más para eso, para reforzar y evitar cualquier riesgo de deslizamientos o
3 socavación de sus taludes.

4 Con respecto al estado de tramitación de entrega de áreas públicas, actualmente estas
5 áreas y calles no han sido recibidas por la Municipalidad, ya que están en ejecución las
6 mejoras solicitadas por la Municipalidad, en algunos tramos de asfalto que no cumplieron a
7 cabalidad con los espesores de capa asfáltica.

8 Una vez concluido ese aspecto a satisfacción de la Municipalidad, se procederá con la
9 emisión del informe de recomendación de recepción de calles y áreas públicas al Concejo
10 Municipal, para continuar con la tramitación requerida para la segregación de las
11 propiedades. Todo costo de esta operación debe correr por cuenta de desarrollador, como
12 corresponde.

13 Incluso una actualización, hoy en la mañana, inclusive don Gerardo Porras me llamó y me
14 indicó que como las compactaciones todavía no fueron del agrado del ingeniero municipal,
15 en lo que son las salidas del proyecto, se va a realizar en esa parte, se va a hacer un cambio
16 de pavimento, se va a hacer a concreto hidráulico, va a pasar de asfalto a concreto
17 hidráulico en las entradas, que es donde hay una leve pendiente, para poder dejar ya
18 totalmente estabilizado y resolver el problema de la compactación.

19 Con respecto al incumplimiento de Normas Urbanísticas, es importante aclarar que, como
20 se mencionó en el punto anterior, el proyecto cuenta con las revisiones y aprobaciones
21 correspondientes para ese tipo de proyecto, por lo que, respetando las competencias de
22 cada institución revisora, se considera que se cumplió con la normativa vigente en ese tema.
23 Ahí yo presenté las imágenes de todas las entidades técnicas revisoras y tenemos aval y
24 no ha habido ningún acto administrativo que anule cualquiera de estos otorgamientos de
25 permisos o avales técnicos dados por el INVU y por las otras instituciones.

26 Terrenos con pendiente. El desarrollador presentó los estudios de estabilidad de los
27 taludes, un informe geotécnico elaborado por INGETEC, en marzo de 2018, 2017, perdón
28 los diseños y ajustes requeridos para optimizar el uso del terreno.

29 En el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, no se indica expresamente la
30 limitación de desarrollar proyectos urbanísticos con pendientes mayores al 30%. Aquí cito
31 el artículo 43, donde dice que cuando el terreno donde se desarrolla la urbanización cuente
32 con pendientes, se deben determinar las condiciones del movimiento de tierras en cuanto
33 a cortes rellenos y taludes, debiéndose acatar las siguientes disposiciones.

1 Viene en el numeral dos, pendientes mayores del 30%: se debe presentar el estudio de
2 estabilidad del terreno para los terrenos que contengan o colinden con cauces fluviales y
3 presenten fuera del área de protección una pendiente igual o mayor al 30%; se deben
4 presentar estudios geotécnicos de la zona a urbanizar, que demuestren que los terrenos
5 son aptos para construir.

6 Para la presentación de todo proyecto ubicado en terrenos con pendientes como las
7 indicadas en el artículo, se debe incluir una lámina con la recomendación de los estudios,
8 como corte, relleno, relación vertical-horizontal, sistema de compactación, terrazas y
9 taludes.

10 Como decimos ahí anteriormente, sí hubo un informe de un estudio geotécnico por parte
11 de una empresa especialista en geotecnia, presentado en marzo de 2017.

12 Por aquí podemos ver una figura de lo que son los terrenos con pendiente, donde el estudio
13 preliminar de suelos y terraceo, para pendientes mayores de 15%, estudios de estabilidad
14 de terrenos y la pendiente presentan mayor de 30%.

15 Yo aquí, muy importante y ojo que no está diciendo que si los terrenos son mayores al 30%
16 no se puede urbanizar. No, se está diciendo que si se va a construir en un terreno mayor al
17 30% debe presentar ese estudio de estabilidad del terreno, el cual fue presentado.

18 Y luego también tenemos, donde hay ríos y quebradas en una zona de protección, igual,
19 tenemos que hacer estudios geotécnicos de la zona a urbanizar, si la pendiente presenta
20 más, igual o mayor a un 30%.

21 Por acá, lo que es el financiamiento, eso ya lo hemos visto anteriormente, todas las
22 modificaciones que hubo, la modificación uno, dos y el imprevisto.

23 Como ustedes pueden ver acá, es importante que las obras adicionales, lo único que se ha
24 solicitado como obras adicionales, son 11.951.979,30. Eso ha sido lo único que se ha
25 aprobado como obras adicionales. El resto, porque ustedes pueden ver ahí 117 millones y
26 un poco más, corresponden al reconocimiento del IVA y ajuste por aumento de precios por
27 inflación.

28 Aquí tenemos el cuadro de los ingenieros o los profesionales responsables del proyecto.
29 No sé si hacemos una pausa acá.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Un momentito, Marcos tiene la mano levantada. Don Marcos.

31 **Director Carazo Campos:** Es para Guillermo, que me pidió que le pidiera la palabra.

32 **Director Alvarado Herrera:** Sí, perdón, es que yo no ando computadora y acudí a don
33 Marcos. Vean, como estamos en conocimiento del informe presentado, yo quisiera ir a
34 puntualizar las tres cosas que no se han podido ver públicamente con respecto a este

1 proyecto y más que puntualizar lo que dice el informe, me gustaría la explicación suya, don
2 Walter o de todo el equipo técnico.

3 Fueron tres anotaciones que yo señalé, en forma privada, que aspiraba a que el documento
4 indicara lo que en forma privada se han referido las autoridades del MIVAH y voy a ser muy
5 concreto para ver si las anotan y me las explican.

6 Empiezo tal vez por el final. Ellos señalaban que esta institución, o por lo menos la ministra
7 trató de hacernos ver que, efectivamente, un proyecto puede ser no aprobado cuando existe
8 alguna observación de la institución que se traduzca en la nulidad del acto administrativo
9 dictado por la entidad competente, para lo cual yo ya he señalado, en forma pública, que
10 no es algo que no conozcamos en esta institución, porque incluso ya se ha reiterado ese
11 acuerdo. La última vez que se reiteró fue en la sesión 11 del 2017.

12 Ahora, comprendí del informe que señalan ustedes, que en el momento de la aprobación
13 de Junta no existía ningún recurso de nulidad.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es correcto, don Guillermo.

15 **Director Alvarado Herrera:** Okey, entonces, voy a indicar las tres cosas que ellos creían
16 tenían que ser revisadas por este Banco, en la búsqueda de ir a esa nulidad.

17 El primero, y usted lo señalaba, es todo lo referente al puente y la calle pública; y de lo que
18 comprendí, ellos lo que señalan, por un lado, es que la calle pública de la Municipalidad no
19 reunía las condiciones, creo que ni el ancho ni de rodamiento, incluso, en alguna
20 oportunidad, no me recuerdo bien, que don Roy decía que ahí no había aceras y cordón de
21 caño, cosa que existen la gran cantidad de calles públicas en zonas rurales que no cuentan
22 ni con acera ni con cordón de caño.

23 Pero vamos a lo que ellos señalaron, que no reunían las condiciones en materia del ancho
24 y que el puente no tenía una capacidad de carga. En el informe se señalan ambos temas,
25 usted ha desarrollado algunos pocos, pero yo quisiera que me explicara el área técnica de
26 esta institución ¿por qué no vieron necesario ir a un régimen de nulidad?, porque
27 comprendo, por lo menos del informe, que se dice que no solo era una calle pública
28 declarada y registrada, sino que además había compromisos de la Municipalidad de su
29 mejoramiento y creo que, en materia de rodamiento, no sé si de ancho.

30 Y lo segundo, también se señala que había un compromiso, creo que los dos desde 2019,
31 si mal no me recuerdo, que señalaba que efectivamente tenían algunos recursos para
32 mejorar la infraestructura del puente.

33 Entonces, puntualmente quiero ir al punto si no se presentó ningún recurso de nulidad o
34 ninguna acción administrativa de nulidad, en cuanto a ese tema, yo quisiera comprender

1 del informe de ustedes por qué creyeron que no había que entrarle a este tema. No sé si
2 me explico.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey, vamos a ver, nosotros entendemos como modalidad el acto
4 administrativo es precisamente eso, es un documento que se genere en la misma
5 institución. La Municipalidad otorgó el permiso de construcción y después ellos consideran,
6 porque ustedes saben que las administraciones están capacitadas a cambiar su criterio,
7 bien justificado.

8 Si hay un documento, por parte de Municipalidad, donde diga revocamos el permiso de
9 construcción, eso para nosotros sería un acto de nulidad administrativa e igualmente
10 cualquier otra de las instituciones que hayan otorgado el permiso.

11 Es de conocimiento de este Banco o, más bien, este Banco no tiene conocimiento de que
12 se haya generado algún documento de ese tipo, que esté dando por anulado cualquier acto
13 administrativo y, mucho menos, en el momento que se dio a conocer el proyecto y que fue
14 aprobado por Junta Directiva.

15 En ese entendido don Guillermo, yo creo que el proyecto, como tal, se mantiene vigente y
16 ninguna institución, hasta el momento, ha revocado el permiso o ha ejecutado un acto de
17 nulidad sobre el permiso otorgado en su momento.

18 **Director Alvarado Herrera:** Entonces hábleme de por qué ustedes vieron las condiciones
19 del camino y entraron en el análisis con la Municipalidad, de la necesidad de esos arreglos,
20 porque consta en el informe que existen compromisos y me imagino que esos compromisos
21 existen porque la institución entró a valorar las condiciones de mejoramiento.

22 **Sra. Segura Fernández:** Eso fue anterior, cuando ya el proyecto ingresó traía la nota de la
23 Municipalidad.

24 **Director Alvarado Herrera:** Lo oyó doña Eloísa, para ver si está constando en acta.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo no lo oí.

26 **Sr. López Pacheco:** Ahora sí funciona el micrófono.

27 **Sra. Segura Fernández:** Que la nota de la Municipalidad ya venía en el expediente técnico
28 cuando se presentó el proyecto al BANHVI, o sea, no fue una negociación BANHVI-
29 Municipalidad, sino que ya era parte de todos los antecedentes y permisos.

30 **Director Alvarado Herrera:** Okey, comprendo que más bien la Muni dijo ese camino vamos
31 a repararlo, a darle un mejor mantenimiento, debido a que consideramos que eso debe de
32 hacerse.

33 **Sra. Segura Fernández:** Correcto.

- 1 **Director Alvarado Herrera:** Y por eso no entraron ustedes en el análisis que,
2 supuestamente, dicen las autoridades del MIVAH que tenía que realizarse.
3 Leí también que ese compromiso se ha reiterado y que hay recursos presupuestarios
4 existentes ya para ir a reparar ese camino.
5 Okey, vamos al del puente. Se señalaban ahí necesidades, primero estudios como lo que
6 señalaba eh, que era un puente que soportaba una carga de camiones de 30 toneladas,
7 pero señalaba que había que tener otros arreglos.
8 Con respecto a esos arreglos, en qué quedó la Municipalidad o qué señaló antes de la
9 aprobación del proyecto.
- 10 **Sra. Segura Fernández:** Respecto al puente, la Municipalidad no señaló nada, ellos se
11 enfocaron en la superficie de rodamiento.
12 El presupuesto que en su momento presentó FUPROVI fue para la mejora de obras
13 menores que tienen ahí, de cambiar un poco la corrosión de algunos elementos
14 estructurales de las ligas anteriores, pero el BANHVI, en su momento, indicó que no
15 podíamos financiar ese tipo de obras en una vía pública por medio de financiamiento original
16 del proyecto, entonces se dijo que eso no se iba a gestionar.
17 Obviamente la Municipalidad, cuando haga su mejoramiento, va a poner barandas de
18 protección en el puente, pero de momento, ellos todavía no lo van a levantar de su nivel
19 actual ni lo van a reforzar. Eso sería con los presupuestos extraordinarios que gestiona la...
- 20 **Director Alvarado Herrera:** Pero nada más una pregunta muy rápida. Cuando la institución
21 ve que no puede ir a la aprobación de recursos extra en el presupuesto del proyecto para
22 mejorar esas obras menores que señala usted, ¿se quedaron sólo en eso o hablaron con
23 la Municipalidad también de estos temas?
- 24 **Sra. Segura Fernández:** En ese caso, tal vez Mariella le pueda ampliar, porque yo no soy
25 en la fase de análisis de aprobación del proyecto.
- 26 **Sra. Salas Rodríguez:** Estoy muy largo.
- 27 **Director Alvarado Herrera:** Acérquese, por favor.
- 28 **Directora Ulibarri Pernús:** Allí hay un micrófono.
- 29 **Sra. Salas Rodríguez:** Con permiso, me voy a sentar aquí con la pena. Listo. Vamos a ver,
30 cuando el proyecto ingresa, la solicitud de financiamiento a la institución, dentro del
31 presupuesto que presenta el desarrollador viene unas mejoras al puente, pero eran mejoras
32 para crearle mayor estabilidad, para que ellos pudieran pasar la maquinaria pesada por ese
33 puente.

1 Nosotros venimos y cuando hacemos el análisis respectivo, le externamos a la entidad
2 autorizada que esos recursos no se pueden financiar dentro del proyecto, porque nosotros
3 vamos, al final, a construir obras y desarrollar infraestructura para mejorar y habilitar un
4 terreno.

5 No podemos financiar con recursos del artículo 59, terrenos de terceros o propiedades
6 públicas de la Municipalidad o de otras instituciones, porque para eso hay otras vías.

7 En todo caso, si el puente tenía que ser reforzado y si se quería en aquel momento
8 financiarlo, tenía que ser por otra vía, no podía ser cargándose al proyecto y a los bonos
9 que se iban a otorgar en ese momento.

10 Esas son las observaciones que se hacen y la entidad autorizada decide modificar el
11 presupuesto y sacarle esos rubros que se habían metido para el reforzamiento y era un
12 tema de reforzamiento estructural del puente, no era para meterles aceras, no era para
13 hacerlo más grande, no era para habilitarlo para la familia; no, era simplemente un refuerzo
14 para que entonces el desarrollador, cuando estuviera construyendo el proyecto, pudiera
15 pasar la maquinaria pesada por allí y no lo fuera a dañar, por el puente.

16 **Director Alvarado Herrera:** Mariella, entonces vuelvo a preguntar. Esas obras, no sé, don
17 Roy señaló que por eso el material había ingresado por otro lado. ¿Se debe entonces a
18 cómo no se aprobó eso, el material entró por otro lugar, pero la alcantarilla, esta cuadrada
19 del puente, nos dice el informe que se presentó, que aguanta paso de vehículos de 30
20 toneladas?

21 ¿Se solucionó metiendo la carga por otro lado y por eso entonces no había necesidad de
22 desarrollar el mejoramiento de las obras menores que se señalan?

23 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, es así don Guillermo. Lo que hizo entonces el
24 desarrollador para no..., porque eso era un riesgo que podía surgir durante el proceso
25 constructivo y como no estaba cargada al presupuesto, él tampoco quiso asumir ese riesgo.
26 Entonces, para no este sobrecargar la estructura con todo lo que lo que necesita,
27 obviamente, un proyecto que tiene maquinaria sumamente pesada, como todo lo que
28 ustedes ya conocen, efectivamente decidió solicitar un permiso a la finca aledaña y a la
29 hora de pasar la quebrada pasaba por otra parte, pero fue por esa razón.

30 **Director Alvarado Herrera.** Gracias. Voy entonces al tercer punto, y es que comprendo y
31 lo señala usted, don Walter, que no hay normativa que limite proyectos con pendientes
32 mayores de 30% y señala que para eso hay toda una normativa que establece cómo
33 proceder y, según lo informado, se procedió así tanto en las casas que tuvieron que tener

1 los muros de contención como las mallas de protección, sino también las partes laterales
2 que tuvieron esos cortes y los muros de estabilización.

3 Lo único es que aquí se mencionó un tema técnico que yo no domino, pero lo voy a repetir
4 porque lo tengo anotado, decía, y creo que doña Mariana se refirió a eso, decía que
5 teníamos que haber desarrollado una verificación topográfica.

6 Yo no sé si será para ver el tema de la única acera que no guarda la 7600 o también para
7 la verificación de los cortes que se hicieron, tanto con la estabilización de los gaviones como
8 con lo de las casas.

9 Quisiera, si bien en el informe se señala y la explicación de estos temas, como usted lo ha
10 señalado, yo quisiera saber a qué se refieren con esto de que se tuvo que hacer la
11 verificación topográfica.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, Guillermo, Marco está pidiendo la palabra.

13 ¿Marco, no sé si es para complementar o es otra cosa?

14 **Director Carazo Campos:** No, es del mismo tema, pero que le conteste a don Guillermo y
15 después planteo mis inquietudes.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto.

17 **Sra. Segura Fernández:** Bueno, como se mencionó en el informe, con la modificación
18 número uno se hace una reubicación de muros de contención. Para esto también la
19 empresa presentó, en su momento, un informe de estabilización de taludes de insumo, otra
20 empresa aparte, de GEOTEC, que esas sí son del año 2021, si no me equivoco, en el
21 momento en el cual ellos hicieron la modificación.

22 Esta fue la recomendación de los muros de gaviones; ellos ya contrataron a su empresa
23 especializada y demás.

24 Probablemente, yo no escuché las declaraciones de la Ministra, pero asumo que se refería
25 a esa variación cuando se hizo los cambios de nivel de topografía.

26 Igualmente, cuando se entrega un proyecto, la constructora tiene que entregar planos con
27 los niveles reales de calle, que debería ser tal cual, el único punto con pendiente más
28 pronunciada, como ya todos saben, también es el acceso secundario, que tiene
29 aproximadamente un 20% en esa sección donde Don Walter menciona que por lo mismo
30 se va a hacer una sustitución de ese sector de carpeta asfáltica a concreto hidráulico y,
31 posteriormente, el resto del terreno, pues tiene una pendiente, que ahorita no les podemos
32 decir con certeza si supera o no el 30% del nivel de calle pública, hasta el final del proyecto.
33 Ya eso sí, tenemos que hacer la comprobación topográfica, pero no hay ningún punto
34 específico que supere el 30% y el único sector que era el de mayor riesgo, que era la zona

1 que se va a usar como parque, que al final se decidió no utilizarlo y se llegó a una
2 negociación con la Municipalidad para utilizar otro sector que está colindante a la vía
3 pública, que es totalmente plano y ya con eso sí se cumple todo lo que son las áreas de
4 parques, sin necesidad de utilizar ese sector que tiene la pendiente pronunciada, la que va
5 a ser un área de reforestación.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón. Mariana. Mariana, tu intervención es para
7 complementar?

8 **Directora Grillo Espinoza:** Sí, sí.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Adelante. Mariana si vas a complementar....

10 **Directora Grillo Espinoza:** Sí es que estaba conectando...Ya enciendo el micrófono, pero
11 está bajo el volumen.

12 No, nada más para aclarar. Sí, yo hice mención de la verificación topográfica, pero yo lo
13 hablaba un poco más global, como haciendo énfasis en que, de ahora en adelante, nosotros
14 deberíamos de ver ese tipo de cosas en proyectos nuevos, no solo en este sino en otros, a
15 raíz de, tal vez, los problemas que se han presentado en diseños, pero no específicamente
16 yo estoy diciendo que no se hizo ahí verificación.

17 Es un comentario en general que yo señalé el día que se encontraba la Ministra. Gracias.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, perdón, para preguntarle una cosa que no me
19 quedó clara de lo que dijo Mariana ¿quiénes somos nosotros?

20 **Directora Grillo Espinoza:** La Administración, digamos el Banco, la parte técnica.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Guillermo, ¿estás con las respuestas que ha dado la
22 administración, correcto, para darle la palabra Marcos o tienes alguna inquietud?

23 **Director Alvarado Herrera:** No, ya se amplió lo que quería ampliar. Gracias.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias. Perfecto. Marcos, por favor.

25 **Director Rojas Jiménez:** Perdón, doña Eloísa. ¿Ahora después de Marco me puede dar
26 la palabra?

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, nada más, como no tenés la computadora, usted pide la
28 palabra alzando la manita.

29 **Director Rojas Jiménez:** Voy a conectarme ahorita. Okey, okey.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero con mucho gusto se la doy.

31 **Director Rojas Jiménez:** Gracias.

32 **Director Carazo Campos:** Buenas tardes a todos. Vean, hay varios puntos. Primero que
33 nada, como decía Mariana, creo que esto nos da una mejora continua para el tema de los
34 proyectos, que creo que es importante-, todos los días se aprende y de eso se trata.

1 Yo la vez pasada le pregunté a doña Ericka, que no me acuerdo si nos contestó o no, pero
2 me gustaría escucharla de nuevo, si dentro de las regulaciones que tiene el BANHVI como
3 tal, está exigir que una calle pública tenga condiciones o no las tenga, porque al final de
4 cuentas, yo sé que es un criterio que debiéramos tener, pero yo puedo decir, los primeros
5 dos kilómetros de la carretera están en excelente estado, cumplen, pero ahí para adelante
6 tiene cinco kilómetros en mal estado.

7 El acceso al proyecto está bien, pero después de ahí está mal, entonces yo tengo que
8 reparar los cinco kilómetros que están malos. Creo que no es así.

9 Eso por ese lado, porque yo hasta donde conozco, las vías públicas cantonales le
10 corresponden a la municipalidad y nosotros no debemos reparar, si vamos a hacer un
11 proyecto a ambos lados de la carretera y reparar media calle, como dice la Ley de
12 Fraccionamiento de Urbanizaciones, si fuera el caso que es lo que tenemos que hacer
13 nosotros.

14 En ese sentido, a mí me genera esa inquietud que el otro día no me quedó clara todavía, si
15 dentro de las evaluaciones que tenemos nosotros está exigir eso a una entidad
16 desarrolladora, que tiene que verificar que el acceso al proyecto tiene que cumplir con X o
17 Y condición, llamándolo en ese sentido. Eso, por un lado.

18 Lo otro, lo que sí me queda ahora más confuso es con lo que dice Mariella. Si habían ya
19 signos de que el puente estaba mal, de que solicitaron dineros para reforzar el puente, si
20 piden reforzar el puente es porque saben que el puente no tiene las condiciones óptimas,
21 no es que esté mal, es que no tiene las condiciones óptimas para resistir las vagonetas
22 cargadas y demás, porque el desarrollador lo pasa por otro lado y para no poner un riesgo,
23 a sabiendas que la alcantarilla de cuadro de la Municipalidad no cumple las condiciones,
24 hay que reforzarlo, refuércelo para que usted pueda pasar.

25 Si teníamos todos esos avisos del puente y demás, eso era una alerta, era un riesgo latente
26 que indicaba que el proyecto iba a tener, al final, una arista ahí que teníamos que
27 contemplar, que, bueno, al final no se toma en cuenta, por lo que vemos hoy el proyecto
28 continuó, se meten las vagonetas por otro lado y entonces la alcantarilla cuadro queda en
29 las condiciones iniciales del proyecto.

30 Ese es un tema municipal, también, es una calle pública, la cantidad de cuadros municipal,
31 pero, bueno, a mi criterio es un signo de que debió haberse tomado en cuenta y valorar a
32 la hora de realmente ver el proyecto, pero eso lo puedo hablar técnicamente uno, pero yo
33 lo que quiero saber, digamos, legalmente yo puedo, como ingeniero, decir mirá yo puedo
34 dar mi recomendación, pero al final no es un criterio que impere para aprobar o improbar el

1 proyecto como tal, porque no es un requisito en esta institución, que la carretera cumpla
2 con puentes buenos, que cumpla con rodamientos o que la carretera cumpla con derecho
3 de vía de 14 metros con rodamiento de ocho o de diez, no es un requisito como tal para
4 que el proyecto fuera aprobado por esta institución.

5 Al día de hoy, no es un requisito legal o que se pida técnicamente. Lo que quiero decir es
6 eso, si realmente existe ese tema, porque es lo que está ante la duda acá, el tema del
7 puente y de la calle principal que no cumple con la accesibilidad adecuada.

8 Bueno, hoy técnicamente podemos decir que no cumple, pero legalmente podríamos
9 pedirlo, que cumpliera o que no cumpliera y, como dice Mariella, el BANHVI no puede enviar
10 fondos o trasladar fondos para ese tipo de reparaciones, no es para lo que el Artículo 59
11 está hecho.

12 A mí sí me gustaría tener claro esa parte en la parte legal. Y con el tema de las pendientes,
13 decía María que hay un estudio topográfico, hay un análisis y, pues, al final un diseño, un
14 diseño que fue aprobado por todo el mundo, municipalidad, INVU y por todo lo demás; en
15 esa parte técnica pasaron por muchos profesionales y creo que, pues, bueno, hay
16 regulaciones y la Ley de Fraccionamiento es muy clara en todo ese tema y dice cómo se
17 puede abarcar o desarrollar un proyecto en ese sentido con el tema de pendientes y demás;
18 mientras no haya problemas de estabilidad de taludes, mientras no haya problemas de
19 inestabilidad de taludes, de ríos que de repente vayan a causar más problemas al proyecto.
20 Pues hasta ahí, donde conozco, no es un criterio imperante el tema de la pendiente.
21 Además, si fuera pendientes usted mitiga el tema de las pendientes e ingenierilmente
22 debería buscar todas las soluciones para mitigar el tema de pendientes.

23 Es un tema que a mí realmente no me preocupa, sino en el tema de accesibilidad, que
24 ustedes digan que ya se está trabajando.

25 El otro tema que sí me genera un poco de cuestionamiento, es cuando don Walter dice
26 mirá, vamos a trabajar ahora la carretera, se va a quitar el asfalto y se va a trabajar con una
27 losa de concreto.

28 Esas partes tuvieron que analizar desde el momento, sabiendo que es una pendiente de
29 más del 20% y que hay todo un tema de análisis ingenieril, que hasta ahora que pasa todo
30 esto y lo ve la muni y todo mundo se toma la decisión. Entonces, a mí se me causa la intriga
31 de qué pasó en todo ese análisis con los fiscales y demás, que no se tomaron las
32 decisiones, porque ahora ese trabajo se pierde y hay que hacer una nueva inversión y
33 ¿quién va a pagar esa inversión? Yo diría que el BANHVI no, pero sí creo que es importante
34 eso, como un punto para que tomemos en cuenta para los proyectos, que creo que la parte

1 de fiscalización y demás debe estar más atenta en esos... en ese tipo de cosas, porque no
2 se vale, no se vale ahora decir nada más que la solución para ese tramo era una losa de
3 concreto, ¿por qué no se dijo?

4 Esa duda me queda ahí latente con el tema de la carretera, pero, bueno, si ya tiene solución,
5 a mí lo más que sí me gustaría saber es esa parte legal, porque como le digo, técnicamente
6 uno puede ver que la alcantarilla no cumple y demás, pero si no es un requisito legal de
7 esta institución pedirle a un desarrollador, a una entidad, que la calle pública cumpla con
8 todos esos requisitos, entonces, ahí tendríamos que hacer una regulación interna nosotros,
9 para acá en adelante, decir que las carreteras públicas, llámese cantonales o nacionales,
10 tienen que cumplir con tantos kilómetros de acceso al proyecto y que cumpla con desfogues
11 pluviales y cunetas y aceras y todo lo demás, para aprobar un proyecto, creería yo, pero
12 no, no sé, doña Ericka o compañeros si tienen algo que decir.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Listo. Lina está pidiendo la palabra pero, Ericka, yo le pediría
14 que le conteste así, en forma muy concisa al acompañarlo, a Marcos para que ...

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo es exactamente sobre ese tema, entonces tal vez
16 mejor primero que Ericka explique después de que..., porque voy a hablar de eso mismo,
17 exactamente, Eloísa.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto Lina.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, okey. Con relación a lo que dice Marco, a mí me
20 parece que hay una parte que es legal y hay una parte que es estratégica.

21 Si me dijeran que es la última finca que quedaba en Costa Rica y que el camino de acceso
22 no era bueno y que tenía todos los problemas que tenía, yo podría decir: salados, es la
23 última que queda, tenemos que hacer ahí la urbanización.

24 Pero, así como otras veces nosotros aquí, en esta misma Junta, a instancias de Mariana y
25 de Marco, hemos rechazado proyectos porque han dicho esas curvas de nivel no dan y eso
26 no sé qué, viendo el plano que nos traen y viendo la propuesta técnica que nos traen, no le
27 hemos dado luz verde y lo hemos parado.

28 Igual, tengo la impresión de que se hubiera podido hacer con éste, con independencia de
29 que no lo tengamos como requisito legal. Eso por un lado y, después, tengo otra pregunta
30 sobre esto mismo, pero que no tiene que ver con esto, que es que yo tengo entendido que
31 hay un criterio técnico de uno de nuestros ingenieros, de nuestros fiscales, de nuestra gente
32 de fiscalización sobre este proyecto y no lo he visto expuesto aquí. Gracias.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo último no lo escuché.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Que tengo entendido que hay un criterio técnico sobre
2 este proyecto de uno de nuestros fiscales y no lo he visto expuesto en esta presentación,
3 quisiera saber dónde está.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Ya, de acuerdo. Le vamos a dar la palabra a Ericka para que
5 así, muy rápidamente por favor, conteste la pregunta de Marcos y esa otra inquietud de
6 Lina. Gracias.

7 **Sra. Masís Calderón:** Gracias. Vamos a ver. Sobre si existe contemplada alguna directriz,
8 lineamiento, oficio, documento a nivel del BANHVI, lo desconozco, eso no es competencia
9 de la Asesoría Legal, es competencia de la Dirección FOSUVI, del Departamento Técnico,
10 que ellos establecen los requisitos y los comunican hacia las entidades autorizadas. No le
11 puedo contestar si existe ese requisito contemplado en algún documento o no.

12 Segundo, sobre el poder cuestionar o no, o poder requerir aun cuando no esté contenido
13 en un oficio, directriz o documento interno, sí podría ser.

14 Acordémonos que el BANHVI lo que otorga es un financiamiento, no es una licencia, no es
15 un permiso, no es una autorización, que es lo que está contemplado en la Ley 8220.
16 Eventualmente nadie puede alegar desconocimiento de la ley, que eso es lo que lo dije
17 anteriormente. Si eventualmente, por ejemplo, puse el ejemplo la Administración anterior,
18 cuando a nosotros nos habían llegado proyectos en los que estaban llenos o tenían más de
19 una servidumbre y que era evidentemente que se contemplaba o se veía que la intención
20 era evadir el trámite de urbanización, la Asesoría Legal siempre hizo la observación de que
21 el proyecto tenía muchas servidumbres y que, si bien es cierto estaban inscritas y estaban
22 inscritas a nivel de registro, nosotros hacíamos la observación de que eso no era bien visto
23 o que, eventualmente, se estaba evadiendo un trámite.

24 ¿Podría haberse cuestionado?, sí, porque es un financiamiento que ustedes podían haber,
25 tal vez no cuestionado, si no haber valorado qué tan viable o qué tan rentable o qué tanta
26 seguridad jurídica tiene o el valor, básicamente, por cuestiones de precio también, el avalúo
27 del terreno de que si realmente ese terreno era recomendable o no para la Administración
28 pagar o hacer un desarrollo habitacional en ese terreno.

29 **Director Carazo Campos:** Doña Eloísa, yo quería preguntar nada más que...
30 Yo quería preguntar nada más que...

31 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Es sobre lo mismo?

32 **Director Carazo Campos:** Sí, sí, es sobre eso mismo. Lo que quisiera saber es ir más allá
33 de esto.

1 Está bien, pero aquí a la Junta Directiva, nosotros no nos damos cuenta si la calle está
2 buena o está mal. ¿Me explico? Yo lo que quiero saber es, el Departamento Técnico debió
3 haber dado, entonces, un banderazo a la Junta y decir hay un camino que está en estas y
4 estas condiciones y cumple esto y lo otro. Porque usted dice sí está bien, no es un requisito
5 como tal, pero se puede dar el aviso como tal y si aquí no llega, cómo nosotros en la Junta
6 nos damos cuenta de que la carretera pública no cumple con esas indicaciones.

7 ¿Yo le puedo llamar negligencia a eso del Departamento Técnico o no le puedo llamar
8 negligencia?, porque como usted dice no está y para yo pedir un requisito debería estar
9 publicado en Gaceta o debería estar publicado en algún reglamento de nosotros o algo.
10 Entonces a mí me queda esa duda, Ericka, yo sí quiero...

11 **Sra. Masís Calderón:** Para mí no es negligencia; para mí podemos hablar de pericia de la
12 Administración o del ingeniero que hace la recomendación a la Administración, porque,
13 vamos a ver, acordémonos que esos proyectos llegan a la entidad autorizada y lo primero
14 que canaliza la entidad autorizada es si ese proyecto es recomendable para financiarlo, o
15 sea, si para ellos, haciendo todo el análisis técnico, consideran que lo pueden recomendar,
16 igualmente los compañeros acá de Técnico, si eventualmente ellos dicen la malicia o la
17 pericia, como lo quiera llamar, puedan determinar que efectivamente para ellos no es
18 recomendable, normalmente aquí no se hace.

19 El tema es que nosotros tenemos que ver aquí el tema del financiamiento como un crédito,
20 porque eso es lo que realmente hacemos nosotros, o sea, damos un crédito, damos un
21 financiamiento y qué tan recomendable para la administración es dar o no dar ese dinero.
22 Efectivamente para mí, no es que esté tampoco establecido en un requisito, pero podría
23 ser, o sea, no es que ellos están siendo negligentes porque no está contemplado u omitieron
24 hacerlo, porque no está en la norma y, sin embargo, igual, estamos hablando de fondos
25 públicos.

26 Uno al hablar de fondos públicos, uno tiene que custodiarlos y decir qué es lo más rentable
27 para la Administración o qué es lo más rentable para el Estado de incurrir en un gasto en
28 un terreno como este o no.

29 Pero efectivamente, como le digo, no sé si está contemplado o no en alguna directriz, pero
30 tampoco el que no esté contemplado, pueda o no pueda hacerlo o cuestionarlo el técnico o
31 la Administración.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo voy a darle la palabra a José Rodolfo, pero recuerdo que
33 Lina había hecho una pregunta a la parte técnica sobre el profesional del Banco que ella

1 siente que lo han nombrado en el documento. Quizás, Walter, o alguien de tu equipo, por
2 favor.

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, doña Eloísa. Yo creo que el profesional a que se refiere
4 doña Lina es para el siguiente proyecto, Santa Fe.

5 Ahí se menciona, varias veces, en la presentación de don Roy. En eso, ahí sí vamos a
6 explicar detalladamente.

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, gracias.

8 **Director Rojas Jiménez:** Listo, doña Eloísa.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, okey.

10 **Director Rojas Jiménez:** Gracias. Bueno. Primero, yo me quiero referir al tema de la calle
11 pública, bueno, camino público.

12 El tema de lo que son calles y caminos públicos es un tema sumamente amplio, extenso y
13 aquí podríamos durar horas de horas discutiendo sobre lo que son temas de calles y
14 caminos públicos, pero no pretendo empezar a hablar mucho sobre ese tema; en otra
15 ocasión tal vez.

16 Pero creo que primero tenemos que tener claro que la declaratoria de una calle pública es
17 un acto administrativo que faculta a las municipalidades para declarar un camino público y
18 que sea registrado ante el Registro Vial que tiene el MOPT. No es el MOPT quien declara
19 una calle pública.

20 Ahora, después de que la municipalidad hace esta declaratoria, tiene que aplicar un
21 inventario vial, que es un proceso que levanta información física, geométrica,
22 socioeconómica de la vía, para ser registrada ante la Secretaría de Planificación Sectorial
23 y de ahí nosotros poder llevar un registro, que es con el cual sacamos estadísticas para
24 datos de decisión nacional y local y también hacer lo que es la distribución de recursos a
25 las municipalidades por concepto del impuesto a los combustibles o lo que indica la Ley
26 8114.

27 Ahora, hay que tener claro, también, qué es una calle pública y qué es un camino público,
28 porque son distintas. No podemos combinar o hablar como calle pública a cualquier trillo
29 que podamos ver en cualquier lado, porque eso no es una calle pública.

30 Las calles públicas son vías que pertenecen a la Red Vial Cantonal, que normalmente están
31 clasificadas como calles locales y que están inmersas en áreas urbanas.

32 Estas áreas urbanas son ya delimitadas incluso por el INVU y por las propias
33 municipalidades en cuadrantes urbanos que ya tienen oficializados.

1 Pueden ser vía Plan Regulador, pueden ser vía la delimitación de distritos urbanos que ha
2 hecho el INVU o cualquier otra ley de rango superior que le dé la característica de cuadrante
3 urbano. Entonces, todas esas calles que están ahí se van a catalogar calles públicas
4 porque tienen habilitación de servicios, están totalmente anuentes y abiertas a poderse
5 desarrollar, porque son suelos que ya están previamente urbanizados.

6 También tenemos las urbanizaciones, que son suelos previamente urbanizados y que se
7 pueden dar en zonas fuera del área urbana pero que deben de cumplir con requisitos.

8 Ahora, los caminos públicos, que es los que les decía, son aquellas vías que están fuera
9 del cuadrante urbano y que normalmente se categorizan como calles o, bueno, caminos
10 vecinales y caminos no clasificados, que eso lo da el artículo uno de la Ley General de
11 Caminos Públicos, la Ley 5060.

12 ¿Ahora, qué pasa? Tenemos también lo que indica la Ley de Planificación Urbana, en su
13 artículo 38, en el inciso c), que dice que tanto, bueno, que el artículo 38 es que no se dará
14 permiso para urbanizar terrenos, en tanto el desarrollo del área localizada fuera del límite
15 zonificado se considera prematuro por carácter de facilidades y servicios públicos o por el
16 alto costo de tales facilidades y servicios, por su distancia de otras áreas habitadas o debido
17 a cualquier otra deficiencia determinante de condiciones adversas a la seguridad y a la
18 salubridad pública, que yo creo que es lo que nos lleva al caso que aquí estamos viendo.

19 Acá no estamos frente a una calle pública, estamos frente a un camino público, porque es
20 una calle que no está en una zona previamente urbanizada ni está dentro de un cuadrante
21 urbano, entonces estamos sobre una calle pública que evidentemente, ya bien lo dijo
22 Mariella y demás, que el desarrollador indicó que el puente no tenía las características
23 necesarias para hacer ese acceso, que no tenía las condiciones para poderse desarrollar
24 porque no teníamos el acceso seguro.

25 Y yo creo que aquí, más allá de definir si es o no una calle, es más de las condiciones del
26 camino y aquí tenemos un camino que está en condiciones no aptas para las personas que
27 van a vivir ahí, para el desarrollo que se hizo.

28 Yo sí considero que debemos tener eso claro, porque incluso, en este momento, y tal vez
29 ya el proyecto se realizó así, por algún lado metieron la maquinaria, pero ¿qué pasa si el
30 día de mañana hay una emergencia en esa zona?, ¿qué pasa si se ocupa un camión de
31 bomberos y se ocupa un algo, alguno de los camiones de primera respuesta, otra vagoneta
32 o algo? No puede pasar.

33 Estamos dejando a las familias también en una situación vulnerable, porque no les estamos
34 dando ese acceso seguro al proyecto y yo sí considero que, de acuerdo con lo que indica

1 la Ley de Planificación Urbana, acá se tuvo que haber previsto, y de acuerdo al artículo 38,
2 lo que hemos hablado, que esa zona no tenía las facilidades y servicios públicos para darse
3 esos desarrollos. Creo que ahí hay algo que también hay que mejorar a lo interno y,
4 independientemente de este caso, creo que desde la Administración sí se debería de hacer
5 una verificación de accesos a los proyectos que se van a evaluar y que se van a aprobar
6 acá e, incluso, si bien lo dijo don Walter, ahora este camino que da acceso a este proyecto
7 está inventariado, sí, sí está inventariado, yo me di a la tarea de investigarlo, pero está en
8 una condición especial y diferente, entonces puede que este tramo no se pueda incluir al
9 inventario.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿cómo, cómo?, perdón, eso no lo entendí, disculpame.

11 **Director Rojas Jiménez:** Okey. El inventario vial es una serie de boletas que la
12 municipalidad levanta, como les indicaba, y se envía a la Secretaría de Planificación
13 Sectorial para ser registrado. Pero ese camino está mal registrado porque está iniciando
14 en la ruta 10, que es abajo, donde está el pueblo y tiene un kilómetro registrado, que es
15 hasta donde termina el pueblito, no llega a la ruta 17 cantonal, que es donde ingresa este
16 proyecto, o sea, esta zona no está inventariado.

17 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Este pedazo no existe?

18 **Director Rojas Jiménez:** No está inventariado

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿No existe?

20 **Director Rojas Jiménez:** Registralmente, nosotros no...

21 La Municipalidad lo tiene así, pero no lo ha actualizado, entonces, esas son situaciones que
22 hay que ahondar con la Municipalidad también, porque estos son caminos que estaban
23 inventariados mal, no lo recuerdo, del 2010 o 2011, por ahí estaba y no se ha actualizado.

24 La Municipalidad está por enviar una actualización, sí, pero no se ha actualizado y ahora
25 con la nueva ley que es reciente, que se aprobó, la 10.343 de don Gilbert, en la Asamblea
26 Legislativa, para modificar el artículo cuatro de la Ley de la Ley General de Caminos y el
27 artículo dos de la Ley 9329, hay requisitos extras y para poder registrar un camino tienen
28 que cumplir con los 14 metros, independientemente de la cantidad de años que tenga.

29 Porque si tenía 8 metros, como tiene ahorita este camino, pero no estaba registrado, hay
30 que ver qué va a pasar con este camino, porque no se le va a poder dar código. Entonces,
31 hay que evaluarlo más, hay que hacer un análisis más profundo y creo que también desde
32 acá, desde el Banco, tenemos que empezar a solicitar esa información más exacta y si hay
33 que hacer consultas al MOPT, pues que se hagan.

1 Pero yo creo que sí deberíamos de empezar, a los proyectos que se van a aprobar, verificar
2 esa condición y eso que decía don Marco, con respecto a cómo saber, nosotros aquí desde
3 la Junta, pues no lo podemos saber, pero la Administración es la que debería de indagar
4 esas cosas y debería de poder ir y hacer estas indagatorias y hacer estas preguntas, porque
5 incluso la municipalidad te va a decir sí está y de hecho, el inventario dice que está de la
6 ruta 10 al camino 17, pero solo tiene un kilómetro registrado y esa ruta es muchísimo más
7 larga, son más de cuatro kilómetros.

8 Hay tramos, sectores, un gran tramo que no está registrado. Entonces, en esos casos,
9 considero que sí hay que tener mucho cuidado a nivel de acá, del Banco, con los proyectos
10 que visemos o que demos ese aval, no visarlos porque el Banco no los visa, pero que
11 nosotros podamos verificar esta información para que seamos un poquito más conscientes
12 también de que tenemos que verificar accesos, porque es importantísimo; a las familias no
13 les podemos dar proyectos en zonas donde no hay un acceso, como el caso que estamos
14 viendo ahorita.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, Rodolfo y yo antes de darle la palabra a Marcos, voy a
16 hacer una propuesta, porque si no vamos a seguir aquí con el análisis como lo estamos
17 haciendo, estamos diciendo qué tiene que hacer el Banco, qué nos parece.

18 Yo creo que esto es parte de una sesión y que la voy a pedir muy rápido, o sea, deberíamos
19 estar todos levantando la mano para hacer esta sesión y analicemos cuáles son las
20 responsabilidades del Banco, qué nos corresponde hacer, qué sí y qué no, porque ahorita
21 son estos dos proyectos, pero creo que ya presentaron tres más, no sé.

22 Resulta que aparecieron más y parece que hay más, entonces hoy es una calle, mañana
23 es otra cosa, pasado mañana es otra cosa.

24 Yo parto, como todo el mundo, cuando hacía los trámites de los proyectos y uno llega a
25 presentar en un banco, es que de parte de que las instancias correspondientes hacen su
26 trabajo y si no lo hacen, entonces tenemos un problema.

27 Aquí deberíamos analizar qué le corresponde al Banco en esto, siendo una entidad que
28 financia proyectos y qué les corresponde a las entidades y qué les corresponde a las
29 instituciones públicas responsables de revisar, analizar y aprobar los diferentes planos y
30 también a las municipalidades.

31 Yo, si les parece, me gustaría que avancemos y tomemos, de verdad, y tomemos un
32 acuerdo de ver esto y planteemos de una vez la sesión, para que todos salgamos más
33 claros de qué es lo que le corresponde al Banco y nos pongamos de acuerdo.

1 Pero partiendo que es una entidad financiera y los invito antes de eso a que lean un poco
2 la ley, en la parte que corresponde, para ver cuál es el rol del Banco y cuál es el rol de las
3 entidades y de las instituciones.

4 Si les parece, Marcos, no sé si vas a hablar de lo mismo, porque nos va a dar aquí...

5 **Director Carazo Campos:** No, fue don Guillermo que pidió la palabra.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Disculpá Marcos, que no te escuché.

7 **Director Carazo Campos:** Que fue don Guillermo el que pidió la palabra.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, Guillermo.

9 **Director Alvarado Herrera:** Yo concuerdo, doña Eloísa, con su comentario de que
10 avancemos, porque nos queda Santa Fe. Pero sí quisiera al final hacer un comentario, por
11 lo señalado por Rodolfo, que a mí sí me parece que debe ser explicado por la
12 Administración, porque un tema que siempre hemos visto en esta institución, y que vos lo
13 acabás de repetir, es que se dejan claras las competencias y los roles de cada entidad y
14 ese es un asunto que, si se quiere cambiar, debe modificarse.

15 Yo se lo señalé a la Ministra en la sesión privada. Usted lo que quiere es que arreglemos,
16 desde una entidad financiera, la planificación, el cumplimiento de la planificación urbana y
17 solo voy a dar ese ejemplo para señalar que yo por lo menos discrepo de esa visión.

18 La entidad competente para esto es la Municipalidad y si hay señalamientos del INVU, de
19 las autoridades de vivienda de la poca perspicacia, como dijo Legal, perspicacia, pericia en
20 el cumplimiento de esto, lo que deben tener los entes competentes es el accionar para que
21 las entidades respondan, entonces, verdaderamente, a la planificación urbana.

22 No es una institución financiera, que no tiene una relación directa, ni siquiera de trabajo con
23 las municipalidades para poder desarrollar ese tema. Pero, bueno, voy a lo que proponías,
24 estoy de acuerdo y quisiera al final volviéramos a ese tema. Gracias.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Por favor. De acuerdo, Guillermo, yo también me podría tomar
26 mucho rato si quisiera hablar también al respecto, pero vamos a avanzar con el proyecto
27 Santa Fe y, obviamente, la Administración debe... Gracias.

28 Adelante, por favor.

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, doña Eloísa. Vamos a presentar igual el proyecto Santa Fe.
30 Brevemente la presentación del proyecto. El proyecto se encuentra aproximadamente a 200
31 metros norte de la delegación policial de Bella Vista en Chacarita, a unos dos kilómetros de
32 El Roble de Puntarenas. Ahí ustedes pueden ver, en el círculo naranja, donde se ubica el
33 proyecto.

1 Empezamos igual con todos los sellos de APC, donde se muestra la aprobación tanto por
2 parte de Acueductos y Alcantarillados como por INVU, Benemérito Cuerpo de Bomberos y
3 Ministerio de Salud y así también, al lado derecho, los permisos de construcción
4 correspondientes por parte de la Municipalidad de Puntarenas.

5 Tal vez hay mucho texto, pero vamos a tratar de hacerlo lo más rápido posible. Este texto
6 viene extraído del informe donde en esta parte del informe tratamos de hacerlo,
7 directamente, a cada una de las consultas que hacía don Roy en su presentación.
8 Entonces, en la primera parte, ustedes pueden ver el motivo o la explicación de don Roy en
9 la presentación anterior que él expuso y abajo en el cuadro, podemos ver las justificaciones
10 o las aclaraciones que él está solicitando en su momento.

11 Ubicación inadecuada para el desarrollo de proyecto de vivienda y urbanización por
12 características del uso del suelo. Inclusive aquí también vamos a responder, yo creo, que
13 una de las tres preguntas que nos ha hecho don Guillermo.

14 El uso del suelo no indica ninguna restricción, solo hace mención de que no existe Plan
15 Regulador en la zona y que se condiciona la resolución municipal de dicho proyecto.

16 Se condiciona a que se cumplan con todas las otras aprobaciones de otros entes técnicos,
17 para que se pueda dar el permiso de construcción.

18 Tenemos un estudio de suelos, elaborado en el 2016, firmado por un profesional
19 responsable, el ingeniero Róger Esquivel, sólo hace mención al nivel freático encontrado a
20 1.5 metros de profundidad y que se limita la opción de tanque séptico por lo mismo y desde
21 ahí ya se inicia o se recomienda lo que es la construcción de una planta de tratamiento de
22 aguas residuales por la condición del nivel freático superficial.

23 Tanto desde aquí, ya en fases previas de los estudios básicos, ya se empieza a notar de
24 que se preveía hacer un proyecto diferente, no un proyecto tradicional con tanque séptico
25 y con casas a nivel de suelo.

26 Con respecto al estudio hidrológico e hidráulico, se proponen unas mejoras a un canal
27 pluvial existente, mismas que fueran incluidas en el presupuesto del proyecto, como medida
28 de mitigación ante posibles inundaciones.

29 Tenemos sostenibilidad ambiental. Tenemos una nota de la Comisión Nacional de
30 Emergencias. En la nota, si bien es cierto no da una aprobación tácita, pero tampoco hace
31 referencia a un problema de inundaciones, más bien, la Comisión lo que hace es que
32 recomienda que se generen estudios hidrogeológicos e hidráulicos para confirmar que el
33 terreno es este viable para el proyecto.

1 Con respecto a un análisis de riesgo, presentado por el profesional responsable, Jorge
2 Alberto Cordero, las medidas de mitigación propuestas hacen referencia a la elevación de
3 las viviendas y a las mejoras en el canal de desfogue, de acuerdo con lo indicado en el
4 estudio hidrogeológico realizado.

5 Y también tenemos un permiso de desfogue pluvial, con fecha del 30 de mayo de 2017, con
6 visto bueno para el desfogue final de las aguas pluviales del proyecto Santa Fe, emitido por
7 la Municipalidad de Puntarenas, mediante un oficio del 3 de junio del 2017, con la
8 Resolución Municipal de Ubicación emitida por la Municipalidad de Puntarenas.

9 En él se dice que se espentan los criterios de diseño expuestos en el estudio hidrológico e
10 hidráulico.

11 Alto nivel freático y condiciones de suelo inadecuadas, por poca capacidad de infiltración
12 de agua, que es la referencia que hace don Roy en su exposición. Y como aquí volvemos
13 a anotar, hay un estudio de suelos y ya lo tenía contemplado, o sea, el subsuelo se
14 encuentra a un nivel freático superficial, de 1.5 metros y de una vez el mismo estudio vuelve,
15 como lo habíamos mencionado anteriormente, vuelve a indicar que la opción de tanque
16 séptico no es la adecuada para este proyecto y que solicita o recomienda, más bien, una
17 planta de tratamiento de aguas residuales.

18 Y además de eso, para mitigar los riesgos asociados al proyecto, se diseñaron las viviendas
19 elevadas del nivel del terreno y soportadas por costales de concreto, como ustedes lo
20 pueden ver ahí en la imagen, por las condiciones, el nivel freático localizado entre uno y 1.5
21 metros de profundidad; además, que por las condiciones de lluvias, posiblemente podrían
22 saturar los suelos y, por ende, exhibir un mayor riesgo en inundación, entonces los diseños
23 de las casas, como se ven en las imágenes, reitero, ya están adecuados a una posible
24 inundación, si se diera en el proyecto.

25 Otros argumentos o la argumentación que hizo don Roy, dice que falta análisis en etapas
26 tempranas que ha derivado en el rediseño completo del sistema de canalización de aguas
27 pluviales y el sistema de tratamiento de aguas servidas, sin que se haya llegado a una
28 solución definitiva.

29 Veamos esto en dos ejes. Primero, como viene ahí en el informe, si bien es cierto que
30 durante la ejecución del proyecto se tuvo que realizar un rediseño del sistema de
31 canalización de aguas pluviales, se logró implementar una solución técnica al inconveniente
32 presentado al diseño original, con la implementación de un sistema de canales abiertos de
33 concreto.

1 Los cambios implementados no generaron costos adicionales, por el contrario, más bien
2 generaron un crédito a favor del proyecto de 21 millones de colones.

3 Vamos a ver, aquí vemos que la empresa había hecho un diseño originalmente a través de
4 tuberías y pozos de aguas pluviales. Esto, como ustedes saben, estas tuberías van
5 enterradas a una buena profundidad y sí, parece que hubo, tal vez, no un diseño óptimo,
6 porque cuando ya se empiezan la construcción, se dan cuenta que los niveles topográficos
7 no coincidían.

8 Pero aquí es donde la empresa hace un cambio y busca una solución técnica al problema
9 y la encuentra con la aplicación de canales hidráulicos que son de muy baja pendiente.

10 Lo normal en un diseño de pluvial anda entre el uno y el 1.5% de pendiente, cuando es
11 tubería, pero en canales usted puede utilizar una pendiente mucho más baja, podemos
12 hablar de 0.5 y 0.25%, de lo que yo recuerdo de mis años de diseñador de sistemas
13 pluviales.

14 Entonces, yo veo que la empresa, al darse cuenta de que los puntos topográficos no
15 coincidían, según el diseño original, implementa rápidamente un plan alternativo que es
16 canales fluviales, tal y como viene inclusive en un proyecto que está a la par de este
17 proyecto y, con eso, logra resolver el problema técnico.

18 El costo del proyecto, más bien, se ve beneficiado porque se da un crédito a favor del
19 proyecto, de alrededor de 20 millones de colones. Eso es con respecto al tema aguas
20 pluviales.

21 Con respecto al sistema de tratamiento de servidas, dice no se ha llegado a una solución
22 definitiva.

23 Con relación a este tema, yo creo que no es cierto, ¿por qué?, porque ya hay una solución
24 definitiva, porque en meses anteriores a hoy, se conformó una comisión técnica donde
25 estaban..., están más bien, porque la comisión creo que sigue activa, el desarrollador, la
26 entidad autorizada, el BANHVI, el MIVAH y el AyA; y el AyA es el que puso
27 condicionamientos a la solución técnica inicial. Inclusive aquí se diseñaron varias
28 posibilidades de poder solucionar el tema del tratamiento de las aguas servidas y su
29 conducción y después de un par de alternativas que no fueron validadas por el AyA, en
30 varias sesiones de trabajo, inclusive la última sesión que fue en esta sala de juntas, el 5 de
31 mayo, si mal no me recuerdo, aquí se logró ya una solución definitiva, nada más el AyA le
32 solicitó al desarrollador que aclarara las observaciones ese día, que hiciera las correcciones
33 necesarias y ya tengo entendido que el desarrollador le entregó al AyA esas observaciones
34 para que ya el AyA dé la última revisión y dé el aval para que pueda subirse a la APC. Y a

1 través de la APC, el AyA estaría dando la aprobación si se cumplen con los requisitos que
2 ellos solicitaron.

3 Pero ya hay una solución técnica, desde el punto de vista de Administración, ya hay una
4 solución técnica, nada más que está por ser aprobado, a través del sistema de la APC del
5 Colegio Federado.

6 Otra de las observaciones de don Roy, dice que desde el momento se notan problemas con
7 estudios topográficos y con el diseño del sistema pluvial escogido, lo anterior basado en los
8 siguientes extractos de informes. Y aquí es donde, tal vez, don Gabriel Delgado, que fue
9 el ingeniero nuestro, que él generó varios, varios comentarios al informe y aquí vamos a
10 hacer referencia uno a uno.

11 Con relación a este punto, es importante recalcar que dicha observación del ingeniero
12 Gabriel Delgado fue realizado el 10 de abril del 2019 y en el siguiente informe con fecha el
13 16 de mayo 2019 ya se contaba con la revisión y aprobación de la solución técnica
14 recomendada, -estamos hablando sistema pluvial-, reiterando que la misma no generó
15 aprobación de financiamientos adicionales por parte de este Banco.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, Lina está pidiendo la palabra, un momentito. Sí, Lina.

17 **Directora Barrantes Castegnaro:** No soy yo, es Guillermo.

18 **Director Alvarado Herrera:** No, voy a esperar que termine don Walter para poder
19 referirme. Gracias.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Continúe adelante, por favor.

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias. Es importante señalar que en este informe, que desde
22 etapas tempranas identificó un nivel freático superficial, situación que no solo podría afectar
23 la cimentación, sino también, el sistema de disposición de aguas pluviales y residuales.
24 Considerando que el informe, y voy a citarlo, el DF-DT-IN-0801-2019, del ingeniero
25 Delgado, se realizó en la época de plena estación lluviosa del año, o sea, estamos hablando
26 que ese informe, si no me equivoco, fue el 19 de setiembre que se generó, es de esperar
27 que las condiciones típicas de la época corresponden a que los suelos se encuentren
28 saturados.

29 No obstante, se recalca que dentro del mismo informe se indica que: “Uno; se ha realizado
30 un recorrido por el proyecto donde se ha observado que se ha avanzado de forma
31 importante en la construcción de viviendas. Dos; en general, la calidad del proceso
32 constructivo es bueno. No se han observado anomalías en las viviendas.”

33 De ese extracto, que también nosotros lo sacamos del informe, es evidente que dentro de
34 las soluciones que presentó el desarrollador, para optimizar los tiempos, fue la priorización

1 en el avance constructivo de las viviendas, mientras se daba la realización de la solución
2 técnica del sistema pluvial y de las lluvias que afectaban el avance proyecto en la parte de
3 infraestructura. Un paso lógico que hace el desarrollador, es decir, bueno, mientras haya
4 tanta lluvia, en lo que es la parte de infraestructura no puedo avanzar, entonces empleó
5 más sus esfuerzos en avanzar más rápido en la parte de lo que es la construcción de las
6 viviendas.

7 Así quedó consignado en el informe y luego no se han observado anomalías en las
8 viviendas. Eso lo que habla el ingeniero Delgado, por lo que no es aceptado por este Banco
9 indicar que hay problemas en la cimentación de las viviendas por niveles freáticos
10 superficiales.

11 Vamos a ver, y aquí ya hablo como técnico, donde ustedes pueden tener, a nivel de
12 cimentaciones, niveles freáticos superficiales, donde lo que hay que hacer al momento del
13 colado de los concretos, es asegurarse de que las aguas estén debidamente achicadas o
14 que, con un sistema de bombeo, no afecten la chorrea de estas cimentaciones.

15 Y también, en el mismo informe, en algunas partes se habla que las cimentaciones están a
16 0.5 metros, o sea, no están más allá de 1.5 o de un metro, como se señalaba el nivel freático
17 superficial.

18 Pero en todo caso, si estuvieran más profundas las cimentaciones, no debería ser un
19 problema ejecutar las obras de colado del concreto, siempre y cuando se guarde las
20 condiciones de achicado de las aguas de nivel freático.

21 Este hecho constituye el primer elemento que apunta hacia problemas de afloramiento de
22 aguas subterráneas e inestabilidad de las tuberías del alcantarillado sanitario, debido a lo
23 superficial del nivel freático y por las inundaciones que afectan el lugar, aspecto que debió
24 surgir como parte de los estudios previos del proyecto. Este es el comentario de don Roy
25 en su presentación.

26 Y aquí hacemos un acotamiento o citamos textualmente lo que viene abajo o lo que viene
27 dentro de lo que es la presentación del diseño considerado por la empresa consultora y en
28 acatamiento a la normativa institucional vigente, fue un diseño acorde a las funciones típicas
29 de suelo, incluso con niveles freáticos superficiales.

30 No obstante, según un informe de visita al sitio denominado Valoración por Defectos de
31 Colocación del Alcantarillado Sanitario, elaborado por el ingeniero Elías Rosales, en fecha
32 del 11 noviembre 2021, el ingeniero experto contratado por el desarrollador indica: "el
33 conflicto básico en este proceso de construcción de la infraestructura sanitaria es el
34 desacomodo de la tubería colocada aquí, -esto lo cito textualmente como él lo puso en el

1 en el informe-, tanto por cambios verticales como horizontales, lo que sin duda es producto
2 de las condiciones naturales en esos terrenos, con prevalencia de agua subterránea a poca
3 profundidad o nivel freática”.

4 Lo que sucede, como efectos secundarios de la marea del mar, el sitio se encuentra a
5 menos de dos kilómetros de la costa y a una corta distancia del estero.

6 También puede encontrarse en el punto bajo de la cuenca y, en consecuencia, en el camino,
7 flujo normal de agua infiltrada en las partes altas. Sitio relativamente plano y costero.

8 Aquí lo que explica el ingeniero Rosales es que, además del nivel freático, hay incidencia
9 de efectos de la marea sobre ese nivel freático, como decíamos nosotros en el párrafo
10 anterior, el diseño considerado por la empresa, - porque la empresa se hizo estudio básico-
11 , es un diseño como para proyectos que se estipula condiciones típicas del suelo y tal vez
12 el estudio básico no consideró los efectos de mareas que podrían causar a ese nivel en el
13 proyecto.

14 En virtud del anterior, es una función atípica que no se puede detectar en un estudio
15 geotécnico convencional, situación que derivó en los problemas mencionados y es ahí
16 donde los alcances de un estudio convencional y aceptado por las normas técnicas de este
17 país no logran resolver esta situación específica, por lo que se buscó por parte del
18 desarrollador una solución alterna con un ingeniero experto que pudiera satisfacer el evento
19 presentado, teniendo al día de hoy, una solución técnica acordada con los profesionales
20 del AyA y que está próxima a ser aprobado mediante el APC.

21 Es criterio de la Administración, que la empresa cumplió con las distintas fases del estudio
22 preliminares básicos que establecen la normativa vigente en su momento en la fase de
23 diseño, además de que el proyecto cuenta con todas las aprobaciones de instituciones
24 técnicas competentes, que forman parte de los requisitos establecidos por el BANHVI para
25 la aprobación del financiamiento del proyecto.

26 Con respecto al segundo párrafo citado en el informe de enero 2022 de nuestro ingeniero,
27 coincidimos en que las buenas prácticas de la gestión de proyectos no recomiendan la alta
28 rotación de encargados de estos.

29 Vamos a ver, esto es porque el ingeniero Delgado, en el informe, dice, que también se debió
30 a la alta rotación de ingenieros del proyecto, que no se pudiera dar una solución más ágil
31 al problema presentado.

32 Entonces, igual, como lo vuelvo a reiterar, parte de las buenas prácticas en la gestión de
33 proyectos, se habla de que la alta rotación de profesionales que dirigen un proyecto, no es
34 recomendable para la buena gestión del proyecto.

1 En el informe de avance de agosto 2022, del ingeniero Delgado, cita que en una reunión
2 realizada el pasado 2 de junio, la empresa tenía serias dudas sobre el diseño y no había
3 claridad al respecto.

4 Se pensó que el nuevo diseño ya estaba listo, pero en dicha reunión quedó constatado que
5 el diseño no se había materializado e incluso el ingeniero experto en sistemas de aguas
6 residuales y quien vino en representación del consultor, indicó que se debía modificar el
7 diseño que estaban proponiendo.

8 Aquí lo que vemos y analizamos después de revisar el expediente y como se pone en el
9 párrafo siguiente, que debido a lo complejo de la problemática que se presentó en el
10 proyecto, se ensayaron varias alternativas para la solución de la problemática. Sin embargo,
11 que al día de hoy ya se cuenta con una solución técnica avalada por la Comisión Técnica y
12 se encuentra en vías de conocimiento y aprobación por parte de la APC.

13 ¿Qué quiero decir con eso? Parece que hubo varias propuestas, las cuales, una vez
14 consultados al AyA, el AyA decía que esa propuesta no, no va., no parece adecuada, hasta
15 que al final se hizo con la Comisión Técnica y en acorde a varias sesiones de trabajo se
16 logró establecer ya una solución técnica para el proyecto.

17 Con respecto a disponibilidad de servicios básicos, como cito acá, cuenta con red de
18 distribución eléctrica, cuenta con sistema de alcantarillado pluvial, con permiso de desfogue
19 emitido por la Municipalidad de Puntarenas, cuenta con red de agua potable, tenemos
20 capacidad hídrica emitida por el AyA y cuenta con sistema de alcantarillado sanitario y
21 tratamiento de aguas residuales, acera, cordón de caño y vías internas con acabados en
22 asfalto.

23 Con respecto a las órdenes de cambio e imprevistos en el proyecto, tenemos la modificación
24 uno, lo que es el cambio de sistema de aguas pluviales aprobado por la Junta Directiva, en
25 la sesión 10, número 57 del 2018, perdón allí hay un errorcito es 2019, del 29 de julio 2019,
26 se propuso un sistema de canales abiertos de concreto, el cual es más eficiente en términos
27 de área hidráulica según los parámetros de diseño permitidos por el AyA y, debido a que
28 es superficial, facilita la llegada al punto de desfogue con el nivel adecuado, en lugar del
29 tradicional sistema de tuberías enterradas con cajas o pozos tragantes.

30 Los cambios generados no generaron costos adicionales, por el contrario, más bien
31 generaron un crédito a favor del proyecto de aproximadamente 21 millones.

32 Con respecto a imprevistos, por una zanja de drenaje del proyecto hacia el canal de Las
33 Tortugas, esta zanja de drenaje del proyecto va hacia la quebrada Gata, que es la parte de
34 infraestructura.

1 Trabajos para sellado de pozos y tubería sanitaria y alquiler de planta de combustible para
2 abastecimiento eléctrico del proyecto, por un monto total de 34 millones que representa el
3 1.65%, del presupuesto.

4 Por acá tenemos lo que son subdivisión de financiamientos. Tenemos ajustes por
5 reconocimiento del IVA de 14 millones, ajuste de gastos de formalización por sustitución de
6 seis beneficiarios que fueron 266.000 colones, ajustes en gastos de formalización para
7 sustitución de beneficiarios por 175.000 y ajuste por reconocimiento del IVA, en el 2022,
8 por 13 millones, casi 14 millones; para un total de 28 millones.

9 Igual aquí tenemos el cuadro de profesionales responsables y el fiscal de la entidad
10 autorizada, que es MUCAP, es el arquitecto Franklin Moya, que es código profesional
11 A3350.

12 Ese sería el informe de Santa Fe.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien. Guillermo había pedido la palabra para cuando
14 terminara Walter.

15 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, igualmente, yo señalé en la discusión privada que se
16 tuvo con las autoridades del MIVAH tres cosas que me parecían eran fundamentales que
17 la Administración se refiriera.

18 Voy a empezar por la última. En el informe se señala, y ya lo ha señalado aquí don Walter,
19 que existe una solución para el sistema pluvial y no, como se señaló, que esto era una
20 problemática tal, que incluso no se tenía una solución.

21 Entendí don Walter, de este tema, en el informe que don Elías Rosales, creo, o entran
22 ustedes a analizar lo dicho por él, que él decía que el diseño inicial no había contemplado
23 estas situaciones porque hubiera ocupado de estudios más especializados que los estudios
24 generales que se piden por parte del Sistema.

25 Yo quisiera que se refirieran a eso, puntualmente, para poder dejar constando que al fin y
26 al cabo, y nos ha pasado en un par de proyectos, me recuerdo en el de Bella Vista, que la
27 técnica que se utilizó para ver a cuánto estaba el manto freático era una técnica válida, pero
28 cuando se da el hundimiento o se pide colocar la planta de tratamiento abajo que conllevó
29 a otro nivel freático y se señalaba entonces que el estudio general que pide el BANHVI o
30 el Sistema, no podía prever específicamente; hubiese tenido que haber estudios más
31 específicos, eh, perdón, Vistas de Miravalles- ¿qué dije yo?- .

32 **Sr. Muñoz Caravaca:** Bella Vista.

1 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, Vistas de Miravalles en Bagaces. En este caso,
2 quisiera, puntualmente, que ustedes puedan referirse a lo señalado en el informe con
3 respecto a este tema para poder ampliarlo.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, don Guillermo. Sí, vamos a ver. Revisado el expediente y
5 con la ayuda de las compañeras del Departamento Técnico, vemos que lo que hace la
6 empresa es hacer todo un estudio técnico convencional.

7 Cuando digo convencional es ver todos los factores de la capacidad del terreno y ver
8 inclusive, como es zona costera, si hay lo que es los índices de licuación, que podría darse
9 en situación de sismos.

10 Se hacen estudios hidrogeológicos y se determina, bueno, que el nivel freático sí es
11 superficial a uno o 1.5 metros y se toman las medidas adecuadas para poder desarrollar un
12 proyecto en terrenos de este tipo.

13 Sin embargo, el estudio no contempló lo que después, ya suscitado el problema, el
14 ingeniero Rosales determina de que el nivel freático, además del nivel freático superficial,
15 el mismo está influenciado por mareas y que eso hace que esas aguas subterráneas, que
16 son muy superficiales, generen las fuerzas que generaron para deformar lo que fue las
17 tuberías del proyecto.

18 Él aclara en su informe que esa fue una de las situaciones por las cuales la tubería colapsó
19 o la tubería tuvo ese desacomodo, entre comillas, como él habla en el informe.

20 Yo siento aquí que sí, que la empresa, a nivel de estudios básicos, cumplió con lo que se
21 esperaba, un diseño con un estudio geotécnico e hidrogeológico convencional para la zona.
22 Sin embargo, el proyecto se comportó de otra manera o tuvo un evento que nadie previó
23 en el momento.

24 **Director Alvarado Herrera:** Okey, don Walter, para poder explicar también, cuáles son,
25 aparte de esos estudios, ¿cuáles son ahora los estudios específicos que el ingeniero
26 Rosales desarrolla para ir a la solución técnica que se ha planteado y que se dijo que no se
27 tenía?

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí tal vez, Mariella, no sé si me podés ayudar en esta parte, del
29 conocimiento la última alternativa que ya hay, por lo menos venia por parte del AyA para la
30 solución que se está proponiendo, ahí te agradezco que me ayudes.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí. La propuesta es llevar la tubería sanitaria en un nivel más
32 superficial, para lo cual no podría ir por el centro de la calle y con las condiciones y las
33 particularidades normales que tiene la normativa actual del AyA; por lo tanto, como bien lo

1 mencionó ahora don Walter, se creó una comisión dentro del AyA para analizar
2 específicamente este caso y ver esta viabilidad.

3 ¿Por qué? Como les dije, no está normada por el AyA. Es una solución alternativa
4 novedosa, diferente para darle solución al proyecto.

5 Como les decía, es un sistema que va de manera superficial, no puede ya ir por el centro
6 de la calle a las profundidades que normalmente conocemos, sino que éste va a ir un poco
7 más superficial, siempre enterrado, pero un poquito más superficial, como les decía, por el
8 área que se comprende o se destina para la zona verde dentro del derecho de vía.

9 Ya no va por el centro de la calle como cualquier sistema sanitario, sino que va a ir por ese
10 lado; va a formar parte de ese derecho de vía que está en las aceras y la zona verde va a
11 ir por ahí la tubería y se va a ir recogiendo en los diferentes ramales.

12 Va también a desarrollarse una estación de bombeo adicional a la que ya se tiene, porque
13 esto quiere decir que ya no vamos con el nivel y las pendientes subterráneas, sino que hay
14 que empezar a bombear.

15 Ahí, de acuerdo al diseño, lo que recuerdo, vienen una serie aquí de los bloques de la
16 urbanización que se van a recolectar, son como más o menos la mitad de las casas a una
17 estación de bombeo y después vendrá la otra mitad de las casas, que se van a conectar
18 directamente a la otra estación de bombeo que hay previo a la entrada a la planta de
19 tratamiento, que esa de por sí ya está desarrollada.

20 Básicamente es eso.

21 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Voy a ir a las otras dos cosas que se señalaron. Y
22 era lo que ustedes fueron muy amplios en la explicación del informe. No voy a entrar en el
23 detalle porque ahí está y era que había habido señalamientos de ingenieros propios
24 nuestros, tanto con las dudas topográficas como con el tema del nivel freático.

25 Y de lo que viene en el informe, don Walter acaba de señalar, está claro que los
26 señalamientos del ingeniero conllevaron también acciones que provocaron su corrección y
27 quisiera nada más apuntar en eso este tema, que nos hace ver que efectivamente hubo
28 cambios que ya los habíamos discutido el lunes pasado, en cuanto a los aspectos
29 topográficos y de nivel freático. Se dan los cambios en el sistema pluvial que no fue
30 contemplado inicialmente y, como se ha señalado, se cambió de una tubería a un sistema
31 más bien de canalización abiertas sobre el terreno

32 Y lo otro, que efectivamente había que darle mantenimiento al canal existente, pero igual
33 reiterar que ninguno de estos cambios generó mayor financiamiento, sino más bien lo hecho
34 ahorró unos 21 millones de colones.

1 Pero sí es importante, en el informe destacar, que las observaciones que decía doña Lina
2 con respecto al ingeniero fueron abordadas en su oportunidad y provocaron una corrección
3 y, por lo menos a mí, ese era un punto que me preocupaba mucho y me imagino que por
4 eso doña Lina lo mencionaba.

5 Y con el tema, termino, doña Eloísa y compañeros, con el tema de si Santa Fe tenía que
6 desarrollarse bajo un proyecto urbanístico o no.

7 Se señalaba en el informe que cumplía con todos los señalamientos de la directriz 27, que
8 es un proyecto madurado bajo la directriz 27, en materia de todo lo que tenía que ser la
9 tipología y diseño para un proyecto que pudiera tener anegamiento o inundaciones.

10 Pero yo quisiera también señalar y quisiera leerlo y con eso finalizo doña Eloísa, es lo que
11 señala el propio decreto 43.713, que deroga la directriz 27, es decir, si este proyecto se
12 hubiera desarrollado bajo el decreto actual, vean lo que señala, en materia del Anexo dos
13 de tipologías constructivas para viviendas financiadas por el Sistema, y lo voy a leer
14 textualmente para que vean que no solo la directriz 27, sino que el decreto actual, señala
15 que en este tipo de anegamientos o inundaciones pasivas es permitido el proceso
16 constructivo.

17 Dice: Tipologías. Uno; Zona inundable pasiva: sólo en las zonas con posibilidad de
18 inundación pasiva sin amenaza de arrastre, -como es el caso de Santa Fe-, previa
19 autorización de la municipalidad correspondiente, como es este caso, después de un
20 análisis de los usos de suelo y mapas de riesgos oficiales, señala que es permitido el
21 proceso constructivo habitacional si la municipalidad da la autorización previa, bajo el
22 análisis de uso de suelo y mapas de riesgo.

23 Para ello, las personas profesionales encargadas de las obras realizarán los estudios
24 necesarios que comprueben y aseguren dichas características, lo que justificará la
25 selección de esta tipología constructiva siguiendo la orientación contenida en este apartado.
26 Uno, deberá cimentarse en impermeabilizante, de manera que se garantice un eficiente
27 aislamiento al intemperismo. Dicho sistema constructivo deberá garantizar la estabilidad
28 sísmica de la vivienda.

29 Dos; deberá elevarse el nivel del piso mediante la selección de un sistema constructivo que
30 evite que el agua ingrese a la vivienda por efectos de inundaciones, según sea determinado
31 por los estudios hidrológicos que se realicen previamente.

32 Tres; el cerramiento que se utilice debe garantizar la impermeabilidad y estabilidad ante
33 cualquier carga dinámica, ya sea esta por vientos o por sismo.

1 Cuatro; el entrepiso podrá ser en los siguientes materiales: concreto, madera tratada contra
2 humedad e insectos y aisladas de zonas de constante humedad o cualquier otro.

3 Cinco; la selección del entrepiso deberá cumplir las normas definidas por el fabricante
4 según las especificaciones técnicas del profesional responsable.

5 Seis; para la estructura de techo y cubierta metálica aplica lo indicado en el Anexo uno,
6 especificaciones técnicas de materiales, elementos de la vivienda, infraestructuras
7 financiadas con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del Decreto
8 Ejecutivo denominado "Lineamiento para la definición de territorios y población objetivo para
9 el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del
10 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

11 Siete; el diseño de la edificación propiciará, en los casos que así se requiera, la identidad
12 cultural y la cohesión social de las personas beneficiarias, integrándolas con la comunidad
13 ya existente en el territorio.

14 Lo que acabo de leer es lo que señala el decreto actual que sustituyó la directriz 27, en
15 cuanto a que, efectivamente, es permitido desarrollar acción urbanística bajo lo señalado.
16 Gracias, doña Eloísa.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Con mucho gusto. Bueno, no veo la mano levantada de nadie.
18 Quería preguntar si hay alguna propuesta, ya una vez conocidos los informes por parte de
19 la Administración discutidos, los pasos a seguir con ellos, sería importante que los
20 definiéramos ahora entonces.

21 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, doña Eloísa. Yo quisiera ver si la Administración
22 quisiera referirse a las discusiones que se han tenido aquí por parte de los miembros de
23 Junta que quisieran aclarar el actuar de la Administración.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto. Dagoberto, por favor.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, yo voy a hacer un resumen que tenía anotado, porque me
26 parece que hay varias cosas que señalar.

27 Lo primero es que estos informes que hemos presentado son informes estrictamente
28 técnicos y que tienen, como punto de partida, lo que hemos conocido en las informaciones
29 que han circulado y en el más reciente informe que nos ha presentado el Ministerio de
30 Vivienda, mismo que fue solicitado formalmente, tan pronto nos enteramos del caso.

31 No sustituyen, estos informes, de ninguna manera, cualquier proceso de investigación, de
32 análisis para determinar eventuales responsabilidades en otra vía, pero está claro que el
33 primer paso que se tuvo que haber seguido, refiere a el agotamiento de la vía administrativa,
34 de indagar lo que estaba sucediendo en ambos, en ambos proyectos, y por eso hemos

1 considerado prudente, como así lo solicitó esta Junta Directiva, hacer las aclaraciones
2 técnicas correspondientes que, repito, no sustituyen ningún proceso de otra naturaleza.
3 El segundo tema que quiero referirme, es que acá se entrelazan o se mezclan muchísimas
4 cosas que tienen que ver esencialmente con lo siguiente.
5 Lo primero son los aspectos de legalidad o los aspectos de competencias de lo que significa
6 el otorgamiento de un financiamiento para desarrollar un proyecto y, por otro lado, lo que
7 refiere a los roles, las competencias técnicas para la aprobación de los proyectos.
8 En estos informes que hemos presentado, ya por segunda o tercera ocasión, queda claro
9 que, en lo referente a las competencias institucionales para autorizar el desarrollo de un
10 proyecto, las instituciones han emitido todos los vistos buenos autorizaciones o permisos
11 correspondientes que nos llevaron finalmente a la aprobación del proyecto.
12 Lo segundo, tiene que ver con un hilo muy delgado que existe entre el rol de una institución
13 financiera y lo que comúnmente uno conoce como análisis de crédito o análisis crediticio
14 integral, que refiere a todos los análisis que hacen la institución en materia técnica, social,
15 legal, financiera y de riesgos, para dictaminar la aprobación de un de un proyecto.
16 Es claro también, como pudimos verlo a lo largo de estos informes, que la institución llevó
17 a cabo esos análisis.
18 Por otro lado, en lo que refiere a las mejoras propias del proceso de análisis de crédito,
19 pues yo creo que no es un secreto para nadie que tenemos oportunidades de mejora
20 importantes, lo que no significa que lo que se haya hecho sea ilegal, por lo menos, desde
21 lo que se ha determinado en esta vía.
22 De manera que hago esta aclaración, porque cuando uno refiere a temas como, por
23 ejemplo, el Bella Vista y el estado de la carretera, de la calle, del camino público de acceso,
24 hay que separar lo que tiene que ver con las competencias y la naturaleza jurídica del
25 camino y lo que es el estado de la vía de acceso.
26 De manera que, para querer ir a la vía judicial, el primer paso es tener claridad si era
27 competencia o no de esa institución, la determinación de la condición jurídica del terreno,
28 del camino, perdón.
29 En segunda instancia, determinar si las condiciones de acceso al proyecto eran lo
30 suficientemente, aceptables para financiar el proyecto y, por lo menos de lo que hemos
31 investigado, en lo referente a la naturaleza jurídica, está el asunto más que claro.
32 Sí nos queda, como equipo y a lo interno de la Institución, establecer algunos lineamientos
33 generales básicos de análisis, para profundizar en este tipo de cosas, tanto la directriz 27

1 como otras normativas internas que regulan el proceso de financiamiento, establecen
2 claramente cuáles son las competencias y quiénes deben otorgar los procesos.
3 Entonces, separar lo jurídico y las competencias del análisis propio que hace la institución
4 en materia técnica, yo creo que sí queda claro que tenemos una oportunidad y, justamente,
5 por esa razón, es que la Administración, desde mucho antes de las últimas iniciativas
6 tendientes a mejorar la ubicación de los proyectos, ha instaurado equipos de trabajo interno
7 justamente para tratar de mejorar en esta línea, así que ese aspecto también es relevante.
8 En la misma línea de aclarar situaciones, comentarios o generalizaciones que se han hecho,
9 hemos demostrado también que en lo referente a la situación topográfica de las calles
10 internas del proyecto Bella Vista, pues la situación no es necesariamente como se ha
11 mostrado, por lo menos como se ha indicado, determinándose que es una pequeña parte
12 del proyecto que podría tener esta situación de la topografía, pero que, en ningún caso,
13 invalida la veracidad o la legalidad de los permisos que obtuvimos y claramente, pues, habrá
14 que hacer algunos ajustes o mejoras puntuales.
15 Adicionalmente, se ha mencionado lo referente a la utilización de recursos provenientes de
16 financiamiento adicional o de imprevistos para financiar ajustes o cambios en el diseño.
17 Eso también tenemos que aclararlo, porque cuando uno escucha esos comentarios y quien
18 no está aquí y no conoce la realidad de los casos, tiende a generalizar como si se hubiesen
19 usado recursos públicos para financiar alguna omisión o alguna deficiencia en el diseño, lo
20 cual no es correcto y lo hemos señalado.
21 Finalmente, en relación al proyecto Santa Fe, también quedó claro que la cantidad de
22 estudios por los que pasó el proyecto, del uso de suelo, los estudios de suelos, los estudios
23 hidrológicos e hidráulicos, la viabilidad ambiental, la obtención del permiso de construcción
24 y los criterios también que no denotaban una denegación para construir el proyecto de parte
25 de la Comisión Nacional de Emergencias, nos hacen concluir que estamos ante una
26 situación estrictamente técnica, una situación que tiene su fundamento, su base, en las
27 condiciones propias del suelo y, claramente, nos lleva a pensar que en materia de la
28 preparación nuestra como institución y en nuestros equipos para anticipar o prever este tipo
29 de situaciones, pues también deben mejorarse.
30 Pero no podemos decir que se haya hecho una situación o que se haya omitido algún
31 estudio técnico fundamental para llevar a cabo el proyecto.
32 Y en relación a este mismo proyecto Santa Fe, queda claro que diferente es la presencia o
33 el nivel freático que se determinó, los estudios técnicos versus los aspectos relacionados

1 con la cimentación de las viviendas, que también se señaló en algún momento, que pues
2 eso nos estaba generando problemas y hemos visto que no es tal.

3 Y el asunto del tratamiento de las aguas residuales o del sistema en general de tratamiento
4 de estas aguas, ante el tema técnico, pues es claro que tuvo que modificarse justamente
5 como lo advirtió el inspector del BANHVI en diferentes informes y que llevó, precisamente,
6 a tomar algunas medidas frente a la Administración. Lo primero solicitarle al desarrollador
7 y por medio de la entidad autorizada, la presentación de un plan correctivo y, por otro lado,
8 también la Administración tomó la decisión de que, con este desarrollador, no podríamos
9 seguir desarrollando financiamiento de nuevos proyectos, hasta que la situación no se
10 solventara. Es decir, que se han tomado medidas, quizás no han avanzado con la rapidez
11 que quisieran, pero lo cierto es que sí se han tomado y justamente la conformación o
12 designación de un equipo técnico que valorara la propuesta de solución al tema de
13 tratamiento de las aguas residuales fue liderada, en conjunto con Acueductos y
14 Alcantarillados, para lograr encontrar una salida técnica, solución técnica, que en principio,
15 por el trabajo que ha desarrollado de esta mesa técnica, ya está definida y quedaremos
16 solo a la espera de que finalmente los planos y los diseños sean nuevamente colocados en
17 el sistema de la APC para su aprobación final.

18 Distinto de esto es ¿qué acciones o qué medidas tendremos que tomar para efectos de
19 financiar las obras? y esa será otra discusión, en función de la solución técnica que se
20 encuentre y el costo de las obras, pero justamente eso es lo que sigue.

21 En términos generales, queda claro que la situación en ambos proyectos, más que de temas
22 de legalidad, más que de aspectos jurídicos, son situaciones técnicas, unas más sencillas
23 de resolver, otras un poco más complejas, como es el caso de Santa Fe, pero que en
24 materia constructiva, pues, está siempre a expensas de que se presenten este tipo de
25 casos.

26 Esto no limita ni evade ningún tipo de responsabilidad que eventualmente se llegare a
27 determinar, pero siendo conscientes y siendo claros con la misión de esa institución y eso
28 poco se ha hablado y es de la situación social que viven poco más de 140 familias, en
29 ambos proyectos, que debemos atender.

30 Uno quisiera de pronto, en un proyecto como Santa Fe, decirles a estas 75 familias tenemos
31 que trasladarnos, tenemos que irnos de Puntarenas, pero ya no estaríamos ante
32 situaciones de esta naturaleza, sino que estaríamos ante otro tipo de cuestionamientos,
33 como el desarraigo y, como vimos, por lo menos el proyecto Santa Fe pretende reubicar a
34 familias en condición de precariedad.

1 Termino diciendo que después de todo este análisis, por lo menos el criterio de la
2 Administración es que, independientemente de los procesos a nivel judicial que estén en
3 marcha, tenemos que abocarnos a concluir y a encontrar las soluciones técnicas a lograr
4 terminar los proyectos y entregar las soluciones de vivienda a las familias como lo merecen,
5 salvo que este órgano director determine lo contrario.

6 Gracias, doña Eloísa.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Por lo menos no es un tema que hemos considerado, yo ni loca;
8 este es un momento más bien de avanzar y terminar estos proyectos.

9 Avanzando un poquito con el tema, porque ya tenemos, creo que le hemos dedicado el
10 tiempo suficiente, hemos hablado suficiente al respecto y tenemos la posición de la
11 Administración, la explicación técnica y yo aquí quisiera proponer a los compañeros dos
12 acuerdos.

13 No sé si habrá por ahí, habrá alguna otra cosa más, pero yo quisiera pedirle a la
14 Administración que estos informes los haga de conocimiento a la prensa.

15 De que la prensa me refiero en general, porque fueron comunicados en una forma pública,
16 como dicen, pública y notoria, en una conferencia de prensa a nivel país y hemos sido, en
17 esta conferencia, el nombre del Banco fue puesto en duda en su capacidad, en su actuar y
18 esos informes que son totalmente técnicos, que no vienen a resolver el tema legal ni
19 tampoco es un proceso administrativo que se esté llevando internamente, no lo hemos
20 pedido todavía, pero que eso ya se dé a conocer y que quede claro, estos dos proyectos
21 que son dónde están, qué se ha hecho y cómo es la situación real de ellos en este tema,
22 de los responsabilidades.

23 Y dentro de esto de dónde caben las responsabilidades en este momento, cómo se tramitan
24 en este país los diferentes proyectos. Eso es lo primero que quisiera proponer.

25 Y lo segundo que quiero proponer es que estos informes se envíen al expediente donde
26 está puesta la denuncia en la Fiscalía para que este sirva también de referencia, de análisis,
27 de conocimiento para quienes les vaya a corresponder o les esté correspondiendo ya hacer
28 el análisis correspondiente, dado que se indicó en la conferencia, que el BANHVI estaba
29 implicado en estos dos proyectos.

30 Eso sería mis dos propuestas que me gustaría las votáramos.

31 No sé si alguno tiene algún comentario en contra de las propuestas y si no, ponerlas a
32 votación. Ustedes me dicen señores.

33 **Director Alvarado Herrera:** Yo tengo un comentario, si me lo permite, doña Eloísa.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, siga por favor.

1 **Director Alvarado Herrera:** Las dos son preocupaciones que yo ya he externado en esta
2 Junta Directiva y lo primero que quiero decir es que yo me doy por satisfecho con el informe
3 de lo que he tratado de hacer desde que se conocieron ese miércoles las denuncias
4 presentadas por el Gobierno y es que la Administración se refiriera a lo actuado y cuando
5 ustedes me han oído aquí señalar que cuando las instituciones tienen señalamientos, su
6 deber, además del derecho que le corresponde a la Administración de defender lo actuado,
7 era una necesidad.

8 Yo me voy satisfecho con el informe, en cuanto a que aborda, no solo los señalamientos ya
9 explicados, cuando el día lunes se permitió en forma pública, señalar los aspectos que
10 salieron en la conferencia de prensa, sino que el día de hoy con respecto a los
11 señalamientos que se hicieron en privado.

12 Lo segundo, doña Eloísa, es que, en cuanto a lo primero, yo no creo que requiramos de un
13 acuerdo de Junta Directiva. La Administración de este Banco recae en el cuerpo gerencial,
14 es el órgano máximo administrativo y dentro de ello tienen que velar por el riesgo de manejo
15 y teniendo claro que aquí se ha presentado un informe de lo actuado, yo más bien creo que
16 lo que debemos de señalar en esta Junta Directiva es que la Administración en su deber de
17 mitigar el riesgo de imagen, señale a la opinión pública lo que conllevó la actuación de que
18 la Administración le recomendara a la Junta Directiva estos dos proyectos para su
19 aprobación.

20 En lo segundo sí yo aquí he señalado que si hay una investigación en el plano judicial y se
21 ha informado aquí que hay una investigación en el plano administrativo, por parte de la
22 Auditoría, y sabiendo que este es un informe que se ha señalado la actuación de la
23 Administración, pues en la búsqueda de lo que todos hemos buscado, que es que se
24 exponga lo actuado por la Administración con respecto a los señalamientos, pues para un
25 mejor resolver, se remitan a los órganos, tanto judicial como administrativo, pero creo que
26 eso tampoco ocupa de un acuerdo de esta Junta, a sólo que Legal y la Auditoría me
27 contradigan.

28 Pero es claro y es evidente que hoy hemos recibido el informe de lo actuado, está señalado
29 en un documento y como todo documento de la Administración es público y se ha referido
30 también en actas y en forma pública lo actuado.

31 Así que yo, a eso lo que me dijeran lo contrario, creo que son dos acciones necesarias y
32 propias que la Administración puede tomar.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto. Está bien entonces. Me parece muy bien, entonces
34 por favor, que la Auditoría y Legal nos indiquen o se ratifique lo que les acaba de decir

1 Guillermo, de que entonces no se requiere aprobación de Junta, sino obviamente yo lo
2 entiendo eso, es un riesgo de imagen y la Administración debe actuar inmediatamente y
3 viene y lo hace sin que la Junta se lo tenga ni que decir.

4 Y lo de los documentos, la pregunta es ¿estamos correctos con lo que Guillermo nos está
5 indicando y entonces que la administración proceda?

6 Ericka, no, perdón. Antes de Erika, Lina.

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo creo, es una opinión personal, que mi sugerencia
8 para la Administración, que es evidentemente quien tendría que hacerlo, a menos que
9 nosotros dispusiéramos lo contrario y decidiéramos que la Junta Directiva va a salir en
10 respuesta, yo creo, mi sugerencia personal para la Administración sería que no lo haga.

11 A mí me parece que este es un organismo técnico, que este no es un organismo político,
12 que es un organismo financiero técnico y que no tiene que entrar en la discusión de ni de
13 redes sociales, ni de medios de comunicación a la que este tema fue llevado por la
14 Presidencia de la República y por el Ministerio de Vivienda.

15 Yo no voy a externar una opinión sobre lo que hizo el Poder Ejecutivo, porque también me
16 parece que no viene al caso. Este no es el espacio para debatir si la estrategia de ellos fue
17 o no fue la correcta; ellos lo sabrán si es o no es la correcta.

18 Y con lo de adjuntar el informe al Ministerio Público, pues tampoco lo creo. Yo creo que uno
19 no se defiende de lo que no lo están acusando y, entonces, hasta donde yo tengo entendido,
20 el BANHVI no ha sido señalado como institución por el Ministerio Público, no sé si lo irá a
21 hacer más tarde, pero por ahora no ha sido señalado.

22 Si nosotros, si la Administración del Banco en algún momento recibe un informe de Auditoría
23 donde se señalan responsabilidades, por supuesto que eso sí deberá elevarse al Ministerio
24 Público, porque podrá ser prueba para mejor proveer, para que ellos tomen las decisiones
25 pertinentes, pero por ahora, en la situación en la que estamos, yo no daría tanto brinco si
26 el suelo está parejo. Gracias.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Lina, yo no comparto esa opinión, Lina, en el sentido de lo del
28 Ministerio Público yo no he tenido acceso a la denuncia, así que posiblemente tengas más
29 información que yo, pero yo sinceramente, como miembro de Junta no conozco la denuncia
30 y según lo que se indicó estábamos metidos ahí.

31 Obviamente para esos dos proyectos fue la Junta anterior y la Administración en general,
32 el Banco, ahí todos.

1 Yo digo que nada de nada, nada no sobra, que es enviar esos documentos al expediente y
2 que se tengan ahí de referencia hasta para quienes están haciendo el análisis, que supongo
3 que están haciendo algún análisis.

4 Y con respecto a la información a los medios, habría que ver; para eso tenemos gente
5 experta ahí en el Banco y sabrán cómo hacerlo.

6 No es que vamos a ir a tirar un polvorín por todo lado, pero yo creo que, no creo, además
7 me imagino que ya se dieron cuenta que ya comunicaron tres más y ahí vamos a seguir,
8 señores, esto no se va a parar.

9 Sacaron cinco, de los cuales dos y otros tres y ahorita ya se sabe, entendemos que por ahí
10 hay un listado de proyectos y vienen más. Esto no se va a parar nada más porque nosotros
11 ya nos hagamos los rusos.

12 Sinceramente yo sí creo que tenemos que salir y así como te dicen que sos tal cosa, pues
13 yo creo que hay que salir, yo no lo soy y aquí se lo demuestro, porque todos sabemos por
14 dónde va la estrategia. Entonces creo que en eso tenemos que cuidar a esta Institución y
15 al Sistema.

16 No sé qué piensan otros compañeros que iríamos a..., no sé qué opinión tienen, pero yo sí
17 considero que deberíamos hacer. ¿Alguien tiene otro comentario?

18 **Directora Grillo Espinoza:** Sí doña Eloísa.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Decime.

20 **Directora Grillo Espinoza:** Yo estoy de acuerdo, igual que doña Lina. Para externarles mi
21 opinión, yo considero que no se deben enviar estos informes a la opinión pública y a la parte
22 judicial. Si ellos, si la parte judicial los llega a pedir, pues es muy diferente.

23 Pero nosotros no tenemos que estar...Eso sería. Gracias.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y no vamos...? Yo sí espero que tuvieras esa opinión,
25 obviamente. Okey. Perfecto. Está bien.

26 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, doña Eloísa.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, quién me está llamando.

28 **Director Alvarado Herrera:** Yo, yo.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí.

30 **Director Alvarado Herrera:** Yo creo que no se requiere más de valoración porque incluso
31 este tema, de lo primero discrepo con doña Lina y lo voy a señalar.

32 En la administración financiera de los bancos y por gobierno corporativo se señalan los
33 riesgos de imagen y, efectivamente, la Junta Directiva debe estar preocupada por los
34 riesgos de imagen, pero todavía más la Administración.

1 Pero no escapa de que la Junta Directiva tenga esa responsabilidad. Tal vez como doña
2 Lina no le han dado los cursos de administración de riesgo, no lo sepa, pero la
3 Administración sí lo sabe y sabe los niveles que se tienen en materia de riesgo de imagen
4 institucional.

5 Así que yo creo que la Administración tiene la capacidad de saber si efectivamente este es
6 un tema de riesgo de imagen. Yo, por lo menos de lo que he aprendido, me parece que es
7 clarísimo. Lo segundo discrepo, porque al final, para quienes hemos sido autoridades
8 institucionales, sea de Junta Directiva o de la Administración, es una responsabilidad la
9 defensa institucional, cuando la actuación está sustentada en temas de legalidad y en temas
10 técnicos y esta es una valoración que también pudiera hacer la Administración.

11 Cuando no se juega estos juegos políticos que está jugando el Gobierno y las autoridades
12 del MIVAH, que ya son claros, pues nadie tiene por qué andar tratando de esconder lo
13 actuado.

14 Y el informe de hoy es clave en el sentido de señalar lo actuado y nadie debe tener tampoco
15 miedo, sea imputado o no se ser imputado, de remitir esto a los órganos competentes.

16 Por supuesto que la Auditoría, en el plano administrativo tendrá acceso y dentro de las
17 acciones de la Auditoría, Legal tendrá acceso a todos los documentos de lo actuado, porque
18 incluso este es un informe resumen de lo que se ha actuado.

19 Pero todo lo actuado está en papeles. En la administración pública, los documentos, las
20 cosas se aprueban en base a documentos, pero si al final hemos tenido un documento más,
21 que es lo que externa la Administración de lo señalado, no veo por qué no se pueda remitir
22 a la Auditoría, igualmente al Ministerio Público, si es que ahí se enviaron algunos a temas
23 como este.

24 Pero bueno, en los dos casos, doña Eloísa, para continuar con la agenda, creo que es
25 valoración de la Administración y está en su responsabilidad actuar conforme a lo que se
26 ha señalado. Gracias.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Bueno, vamos a cerrar aquí el punto.

28 Creo que ya la Administración tomará las acciones que corresponda según considere y sus
29 responsabilidades y vamos al siguiente tema por favor, que sería empezar con los temas
30 de FOSUVI y ustedes me dicen por favor.

31 *****

32

33 **3° Informe sobre el estado de situación del trámite de casos en territorios insulares**

34

1 **Directora Ulibarri Pernús:** David ¿cuál tema es el que sigue, por favor?

2 **Sr. López Pacheco:** Es el informe sobre el estado de trámite de proyectos en individuales

3 en territorios insulares.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Por favor.

5 **Sra. Segura Fernández:** Buenas noches. Este tema es algo breve, voy a tratar de hacerlo

6 lo más simple posible.

7 Estos son los primeros, después de mucho tiempo que se retoman los bonos en territorios

8 insulares. En este caso particular, la isla Chira e isla Venado, ambos pertenecientes al

9 cantón y provincia de Puntarenas.

10 Como antecedentes, originalmente, pues no se tenía claridad en el procedimiento cómo los

11 íbamos a manejar, se había solicitado, primeramente, sobre revisión de presupuestos y

12 especificaciones técnicas.

13 Entraron tres grupos de las entidades GRUPO MUTUAL, de COOCIQUE y COOPENAE, a

14 las que ya mencioné, Chira y Venado, para un total de 68 soluciones habitacionales.

15 Estos casos originalmente venían en madera. Se hizo una revisión de los costos y estos

16 eran bastante altos por el tipo de madera que se estaban utilizando.

17 Además, tenían áreas superiores a las típicamente manejadas para viviendas

18 convencionales de 42 y 50 metros, entonces iniciamos una serie de revisiones y de solicitud

19 de aclaraciones con la empresa y las entidades autorizadas, llegando así a solicitar el 9 de

20 marzo del 2023, una reunión con un especialista en maderas, por las condiciones técnicas

21 propias de las zonas insulares que tienen una alta salinidad y las condiciones climáticas.

22 Nos habíamos reunido, también parte de la Administración, bueno, don Dagoberto, mi

23 persona y Franco con el ingeniero Diego Camacho, especialista en maderas del TEC. Nos

24 había hecho una serie de recomendaciones que creímos prudente presentar a las entidades

25 autorizadas y a la constructora para unificar criterios.

26 En esa reunión, pues, empezaron a hablar del tema, pero la constructora indicó que se

27 había reunido con las familias nuevamente, que habían hecho una visita reciente y que las

28 familias les indicaron que preferían un sistema de mampostería y no en madera.

29 Esto prácticamente nos devolvió al inicio del proceso, en la revisión de lo que eran las

30 especificaciones técnicas, presupuestos y planos constructivos. Pasó un tiempo en los que

31 ellos nos presentaron de nuevo toda la información, algunos a finales de marzo, otros a

32 mediados de abril; se les volvieron a mandar observaciones a nivel de especificaciones

33 técnicas de los planos y los presupuestos, tanto civiles como eléctricas. Ellos ya nos

1 enviaron las observaciones, de hecho, ya tenemos prácticamente el informe técnico listo
2 del primer caso, que sería los casos de COOPENAE, 24 casos.

3 Al ser el primer informe que estamos emitiendo en casos insulares, estamos revisando el
4 tema de recomendaciones, porque lo estamos manejando similar a como lo manejamos los
5 grupos de casos indígenas, siguen siendo bonos individuales, pero se manejan a nivel de
6 grupo por la similitud en los diseños.

7 Ya tenemos, prácticamente, un informe listo en las revisiones finales.

8 El 23 de mayo recibimos las observaciones, bueno, aclaraciones que le habíamos hecho a
9 la gente del GRUPO MUTUAL, que ellos están presentando 14 casos en isla Chira y el día
10 de hoy recibimos las aclaraciones de COOCIQUE, que también estaban con 34 casos en
11 isla Chira e isla Venado.

12 Si esto se mantiene tal cual, porque es la misma constructora que está presentando,
13 prácticamente los mismos planos y presupuestos y si no tenemos más observaciones,
14 prácticamente, estimamos a inicios de la próxima semana ya tener los tres grupos
15 totalmente revisados y recomendados a nivel técnico.

16 Cabe mencionar que, a nivel de revisión de expedientes individuales, aún está en proceso,
17 porque tenían dudas respecto a periodos de vencimiento de algunos documentos, que
18 tienen ellos que chequear y están todavía gestionando los informes para completar los
19 expedientes. Pero la parte técnica prácticamente ya estamos en un punto de equilibrio, ya
20 revisamos lo que eran las áreas de los costos de transporte, perdón, también hay un costo
21 particular de acometida eléctrica porque todas las viviendas tienen cierto, o sea, están con
22 cierta cercanía al sistema eléctrico existente de la red, ya de la zona, pero con distancias
23 superiores para poder conectarlo. Entonces aquí no vale la pena dejar a las familias sin
24 electricidad o peor aún, ponerle un panel solar y que no le van a poder dar el mantenimiento
25 adecuado y tendrían que ser con cierta cercanía al sistema eléctrico que les puede suplir,
26 de mejor manera, todas las necesidades a nivel de tomacorriente, duchas, etcétera.

27 Ese es el esquema actual. Como ya les mencioné, a nivel técnico ya casi que estamos
28 listos, con la revisión estaría finiquitar el tema de los expedientes individuales.

29 Eso sería, doña Eloísa.

30 No sé si tienen alguna consulta.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, Marco.

32 **Director Carazo Campos:** Gracias, doña Eloísa. María, en total, ¿cuántos casos son
33 entonces?

34 **Sra. Segura Fernández:** 68 de construcción completa, prácticamente.

-
- 1 **Director Carazo Capos:** 68.
- 2 **Sra. Segura Fernández:** Y tenemos nueve, si no me equivoco, cuatro de COOPENAE y
3 cinco de COOCIQUE, que son RAMT parciales, que esos sí los vamos a dejar por fuera de
4 estos informes, porque tienen sus peculiaridades.
- 5 **Director Carazo Campos:** 68. Después de este informe técnico hasta ahí entraríamos con
6 el análisis de expedientes.
- 7 **Sra. Segura Fernández:** Tengo entendido que sí está trabajando.
- 8 **Director Carazo Campos:** Sí, este es un tema que yo lo hablé con Dagoberto y en algunos
9 otros casos que hemos visto, que creo y decía algo que es importante, Don Walter, que, y
10 lo hemos hablado de proyectos y demás, de haberlo hecho en paralelo, porque ya teniendo
11 el informe técnico y si los expedientes hubieran estado listos, con cositas nada más, eso
12 hubiera podido venir la otra la otra semana.
- 13 Pero ahora tenemos que esperar que revisen los expedientes y que a cómo está el tema
14 de revisión de expedientes y demás, van para allá y van para... vienen para acá.
- 15 Creo que, don Walter, en ese tema ahí fallamos con el tema de los expedientes, porque
16 aquí se ha quedado de que todo va a ser en paralelo, de que todo el mundo informes en
17 paralelo y hoy ver que tenemos la parte técnica y no tenemos los expedientes, la verdad es
18 que a mí me preocupa y espero que, ojalá, que para las próximas que vienen una serie de
19 casos indígenas que nos presentaron hace unos días, que están pendientes, que ojalá, que
20 esas cosas, igual que esto, que los indígenas vengan también los expedientes ya revisados
21 conforme a la parte técnica, porque ya estamos mayo, terminando mayo, entramos a junio,
22 mediados de año y la idea es que podamos ejecutar lo más pronto posible todo este tema
23 del presupuesto y seguir esperando a que los expedientes lleguen y sabemos lo que lo que
24 nos está costando el tema con los expedientes, con las entidades que lo ha dicho Yoi y una
25 y otra vez acá, creo que debemos darle un poquito de prioridad a eso, don Walter,
26 Dagoberto y compañeros de FOSUVI, de que de que se haga en paralelo.
- 27 Creo que eso hoy tuviéramos un paquete de 68 casos ya listos para venir a Junta Directiva
28 y aprobación, en islas que creo que hace rato hemos tenido un tema de la gente de las islas
29 esperando esto y ya tiene un rato y creo que ojalá que le podamos dar un poco de prioridad
30 con el tema de los expedientes don Walter, sí le pediría en ese sentido eso para que, ojalá,
31 si no es el próximo lunes, pero ya estamos muy cerca, la próxima sesión que, por lo menos
32 nos comprometamos que en 15 días esos expedientes van a estar listos, con las entidades
33 que cobran y que, ojalá, que le metan al acelerador porque ya estaríamos en junio y es

1 importante que llegue mediados de año y ya nosotros estemos ejecutando todo eso.
2 Muchas gracias.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, la verdad es que yo quería comentar que estoy totalmente
4 de acuerdo con Marcos, este modelo no es para nada eficiente.

5 En algún momento, de la revisión técnica de los expedientes, es ilógico, en este momento
6 como estamos con poquísima aprobación, si bien en general, pero ahorita más, con esta
7 situación que hay y además estamos haciendo que se nos encarezca más las soluciones,
8 aunque estos son casos individuales, pero la verdad es que los aprobamos con un monto,
9 no nos llegan con un monto y salimos con el final que se pone complicado para los mismos
10 desarrolladores en este tema, porque esto es una aprobación individual.

11 En todo caso, quería saber, para quienes saben de eso, ¿con qué objetivo? porque no
12 vamos a aprobar casos.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Eloísa, muchas gracias, era un informe, era nada más para un
14 seguimiento a lo que es tema islas.

15 Yo tomo nota a lo que me dice Marcos y, precisamente, ya estamos trabajando en eso
16 precisamente que la coordinación con el DAC para que nos priorice estos casos que se van
17 a ir viendo individualmente y esto es un asunto que ya conversé con Yoi ahora en la tarde
18 y vamos a trabajar para que se prioricen de esta manera y poderlo presentar lo pronto
19 posible.

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

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Por favor.

22 Bien, eso sería. Terminamos aquí .

23 **Directora: Ulibarri Pernús:** Seguimos con el siguiente tema.

24 **Sr. López Pacheco:** Sí señora. Es la solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios
25 del proyecto Banabat

26 [Se retira de la sesión la ingeniera Segura Fernández y se incorpora el Ing. Arturo Rojas
27 Chacón, funcionario del Departamento Técnico]

28 *****

29

30 **4° Solicitud de aprobación de 40 bonos extraordinarios en el proyecto Banabat (Oficio**
31 **BANHVI-GG-OF-0500-2023)**

32

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Buenas noches. Aquí nos va a acompañar el ingeniero Arturo, quien
34 hizo el análisis del proyecto.

1 El proyecto es Banabat, se ubica en Matina, Limón con la entidad autorizada Fundación
2 Costa Rica-Canadá, es quien lo presenta, y la empresa desarrolladora Consorcio AJIP y
3 Golden.
4 Son 40 soluciones de bono familiar de vivienda de emergencia, un monto total de
5 859.741.339 colones con un céntimo.
6 En promedio, la solución es de 21 millones punto cinco y ocho meses en total la ejecución
7 del proyecto.
8 Esto es un S-02, donde estamos comprando lotes urbanizados y desarrollando la
9 construcción de las viviendas.
10 Para hablar un poco del contexto y el entorno, este se ubica en Limón, Matina, Batán,
11 exactamente a 600 metros al sur de la escuela de B-Line.
12 Tenemos la clínica a 900 metros, la escuela a 600, parques y plazas principales a un
13 kilómetro, la Municipalidad de Matina está a siete kilómetros, la policía está también en
14 Matina a 6.7 kilómetros, paradas de autobús a 200 metros y comercio en general en Matina
15 a los siete kilómetros.
16 Esto es un poco la fotografía aérea. Ahí en el recuadro amarillo, pueden ver dónde están
17 ubicados los lotes que se están postulando.
18 Esto es, podríamos decirlo, una urbanización ya consolidada en donde son algunos de los
19 lotes de esa urbanización los que se están postulando para comprar.
20 Este es un poco las fotografías del entorno, perdón, de los lotes en sí y de las facilidades
21 en el entorno.
22 Con respecto a la descripción del proyecto, se denomina Banabat y es, como les decía, un
23 S-02 compra de terreno y desarrollo de obras de infraestructura, un total de 40 viviendas,
24 todos los casos son de emergencia.
25 Estos 40 lotes son de uso habitacional, las viviendas son prefabricadas y el área pública ya
26 le pertenece a la Municipalidad, por cuanto habíamos dicho que era ya una urbanización
27 consolidada.
28 Esto es parte del diseño de sitio. Como pueden ver los recuadros amarillos son las viviendas
29 de dos dormitorios, los morados son las de tres dormitorios y el azul es el único casito para
30 familias con miembros en condición de discapacidad.
31 Los lotes que ven vacíos son porque ya pertenecen a terceros e inclusive ya la gran mayoría
32 están con construcciones.
33 El plan de inversión es la compra de estos 40 lotes por un total de 174.549.011 colones con
34 20 céntimos. Como pueden ver ahí, la opción de compra-venta estuvo bastante mayor a lo

1 que a lo que finalmente se razonó dentro del Departamento Técnico y es lo que se trae de
2 recomendación. Originalmente era por 244 millones y el avalúo que realizó la entidad
3 autorizada fue por 249 millones.

4 Aquí se hizo una desvaloración importante por las particularidades propias de los terrenos
5 que se estaban pretendiendo comprar.

6 Y finalmente, el propietario o los propietarios que son Nuria Araya Alpízar, Elvira Castro
7 Alpízar y esta empresa Inversiones Agroganadera, Araya y Alpízar, aceptaron finalmente el
8 monto razonado con los 174 millones y medio y es por eso por lo que se trae.

9 En total, los lotes representan 6.917.54 metros cuadrados. Ninguno tiene anotaciones ni
10 gravámenes y esto representa un 20,24% de la inversión total.

11 Con respecto a las viviendas, tenemos, prácticamente, como veíamos en el dibujo en el
12 diseño de sitio anterior, tres tipos de vivienda, pero la vivienda de 42 metros hay algunas
13 que se ubican en lotes con relleno de diferentes alturas y particularidades con los muros
14 que, para contener esos rellenos, que son de gaviones y de block.

15 Por eso es por lo que, entonces, ustedes pueden ver ahí en el recuadro que hay desde el
16 tipo A hasta el tipo D, cuatro soluciones de vivienda o presupuestos de vivienda diferentes
17 para las casas de 42, habiendo un solo modelo, pero con esas particularidades y después
18 la E que es la de persona con discapacidad y la F que es la de tres dormitorios.

19 En total, la construcción de todas estas viviendas representa un 76,99%, prácticamente el
20 77% de la inversión y corresponden a 663.654.845 colones con 4 céntimos.

21 Volviendo al plan de inversión general, a modo de resumen, tenemos un costo total del
22 proyecto de 859.741.339 colones con un céntimo. Los lotes representarían 174.459.011
23 colones con 20 céntimos y la construcción de las 40 viviendas 663.654.845,04 colones.

24 Fiscalización de 5 millones punto 3, kilometraje de 3.6 millones y gastos de formalización
25 alrededor de los 12 millones y medio.

26 Con respecto al plazo total, se tiene como plazo máximo 574 días naturales que se
27 realizarán la mayoría de las actividades en paralelo, de forma que se pueda maximizar el
28 plazo.

29 Tenemos la emisión de los bonos y la declaratoria de interés social en 15 días, permisos
30 de construcción en 45 días, formalización y pólizas de un primer grupo en 30 días y el resto
31 en paralelo con las obras, la orden de inicio de ocho días naturales, la ejecución de obras
32 y obras faltantes que hay en la urbanización que todas estas están normadas en las
33 directrices de la Gerencia, que son cordón de caño, acera, habilitación de juegos infantiles
34 y la construcción de las viviendas en sí: 240 días naturales.

1 La devolución de las retenciones en 90 días naturales, el cierre técnico en 90 días en la
2 entidad y 60 días el cierre técnico dentro del BANHVI.

3 Con respecto a los riesgos en sitio, se reporta la carta de la Comisión de Emergencia en
4 donde indica que no hay amenazas que incidan directamente, sin embargo, por las
5 condiciones climáticas externas, no se descarta la posibilidad de anegamiento.

6 Entonces, en este proyecto, la Municipalidad de Matina solicita, para otorgar el permiso de
7 construcción, que las viviendas se encuentren a un metro 40 centímetros por encima del
8 nivel de calle; con esto se mitigaría este riesgo y es por eso que la propuesta viene en ese
9 sentido.

10 Estas son las plantas arquitectónicas. La primera, la vivienda de tres dormitorios donde se
11 ve, de lado izquierdo, los aposentos privados y del lado derecho, un pasillo en un sólo
12 aposento el área común sala, comedor y cocina, corredor al frente y área pilas al posterior.
13 Y la de tres dormitorios, prácticamente, es la misma configuración de la de dos dormitorios,
14 únicamente que se habilita en la parte posterior el tercer dormitorio.

15 Con respecto a la persona con discapacidad, también es muy semejante a la de dos
16 dormitorios; únicamente aquí, el dormitorio que llamamos principal es un poquito más
17 amplio con el cumplimiento de la Ley 7600 y el servicio sanitario también en cumplimiento
18 de la ley.

19 La procedencia de las familias, tenemos que todas, prácticamente, son de la zona, ninguna
20 supera el kilómetro y medio actualmente donde está viviendo y tenemos el 87,50% de
21 viviendas o de núcleos familiares típicos, el 10% de núcleos numerosos y persona en
22 condición de discapacidad al 2,50%.

23 El desarrollador y la entidad autorizada, con respecto a la experiencia allí, cuenta con 19
24 años de experiencia en el desarrollo de proyectos, mientras que Golden cuenta con siete
25 años.

26 Han desarrollado 11 proyectos para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

27 Entre los últimos podemos ver los que están en el cuadro de la derecha, proyectos como
28 Juanito Mora, conjunto Residencial don Sergio I y don Sergio II, Gran Sol II y actualmente
29 está en el proceso constructivo de 28 Millas.

30 Representante legal es Antonio Jesús Iglesias Pérez y Maynor Páez Álvarez. El domicilio
31 de la empresa AJIP es en San Francisco de Dos Ríos y de Golden es en Guápiles, Pococí,
32 Limón. Experiencia con entidades, tenemos MUCAP, COOPENAE, Mutual y Fundación
33 Costa Rica- Canadá.

1 Con respecto al cumplimiento de requisitos y permisos de construcción, los planos
2 presentados están firmados por el profesional responsable, Antonio Iglesias Pérez.

3 Se cumple con la realización del estudio de suelos, donde se indica que, al menos, se
4 realizaron pruebas de infiltración a menos de 30 metros y también las pruebas de capacidad
5 soportante, cumpliendo con la norma; y los planos muestran, evidentemente, todas las
6 recomendaciones que solicitan el estudio de suelos.

7 La disponibilidad eléctrica es otorgada por parte del ICE y no posee fecha de vencimiento
8 en el oficio que ven ahí, el número que ven en pantalla y la disponibilidad de agua es
9 otorgada también por la Asada de B-Line, esta está de forma individualizada para cada uno
10 de los lotes postulantes.

11 Los presupuestos de obra tienen fecha al 13 de marzo del 2023 y se encuentran firmados
12 por el profesional responsable y por el fiscal de la entidad autorizada.

13 El plazo, como les decía al inicio, es de ocho meses para las obras constructivas y se
14 presenta también el dictamen técnico de la entidad autorizada, donde recomienda y verifica
15 el cumplimiento de todos estos requisitos para el proyecto, realizado por el ingeniero
16 Guillermo Morales Granados.

17 Con respecto al criterio legal, se remitió el estudio legal para la propiedad postulada,
18 realizada por la Asesoría Legal de la entidad autorizada, la licenciada Natalia Nieto
19 Hernández, que concluye: en cuanto a la devolución de los montos, por concepto de bono
20 familiar de vivienda, mediante el oficio FVR-GG-078-2022, se comunicó al BANHVI la
21 devolución necesaria para acreditar estos recursos; esto, por cuanto había una de las
22 familias que estaban postulando, que estaban vendiendo los lotes, que habían recibido
23 bono en años anteriores. Entonces ellos mejoraron su condición y devolvieron los recursos.

24 Por su parte, también el gerente general de Fundación Costa Rica-Canadá, Juan José
25 Umaña Vargas, mediante el oficio FVR-GG-173-2022, indicó que la Gerencia General de la
26 Fundación avala el criterio emitido por la Asesoría Legal.

27 Con respecto a las obligaciones sociales y al cumplimiento de la Ley 8204, se verificó que
28 cumpliera con todas las obligaciones en el Seguro Social, en el IMAS, en FODESAF y en
29 el INA.

30 Además, se aplicó la política Conozca su Cliente, según la normativa, mediante los oficios
31 firmados por el señor Juan José Umaña Vargas, y el Oficial de Cumplimiento; son todos
32 esos que ven ahí, en pantalla, seis diferentes para Robert Araya Alpízar, Inversiones
33 Agroganadera Araya Alpízar, Nuria María Araya Alpízar, María Elvira Castro Alpízar,
34 Construcciones Golden S.A. y AJIP Ingeniería Limitada.

1 Como parte de las recomendaciones finales, tenemos que el proyecto se denomina
2 Banabat, son 40 soluciones habitacionales, con un monto total de 859.741.339 colones con
3 un céntimo.

4 La entidad autorizada es Fundación Costa Rica- Canadá; el constructor es el Consorcio
5 AJIP y Golden.

6 En total, el plazo completo del contrato 700, perdón, 578 días naturales y se solicita que se
7 incluyan los condicionamientos adicionales incluidos en el informe de la Dirección FOSUVI
8 y los expuestos en el informe del Departamento Técnico, respectivamente.

9 Ya como recomendación final sería que, considerando la documentación presentada por la
10 Fundación Costa Rica-Canadá, en su calidad de entidad autorizada del Sistema Financiero
11 Nacional para la Vivienda y al tomar en cuenta el estado actual de los lotes urbanizados y
12 las características de las viviendas a construir en el proyecto Banabat, ubicado en Matina,
13 Limón y, desde el punto de vista técnico – constructivo, acogemos la recomendación del
14 Fiscal de Inversión y la Gerencia General de la entidad autorizada, para la compra de 40
15 lotes y la construcción de igual número de viviendas en dichos terrenos, por un monto total
16 de 859.741.339 colones con un céntimo, distribuidos de la siguiente manera:

- 17 • La compra de los 40 lotes por un monto total de 174.459.011 colones con 20 céntimos.
- 18 • La construcción de 40 viviendas, por un total de 663.654.845 colones con 4 céntimos,
19 que incluye ya un IVA del 8% y creo que ya se había también definido una reserva,
20 Gabriela, para el 13% adicional, en FOSUVI, -no me acuerdo-, la verdad.
- 21 • La fiscalización de las 40 viviendas, por un monto total de 5.375.604 colones con
22 24 céntimos, el kilometraje por 3.673.750 colones y los gastos de formalización por
23 12.578.128 colones con 52 céntimos.

24 Dentro de las recomendaciones administrativas que necesitamos también que queden
25 consignadas en el acuerdo de Junta, sería la primera:

26 a) Para las obras de infraestructura pendientes, que corresponden a la colocación de la
27 cabeza del hidrante, la base granular, las aceras, zona verde y rampas de acceso, cordón
28 y caño, acabado de la calle pública y señalización vertical, equipamiento de juegos
29 infantiles, telecomunicaciones, se deberá realizar una retención de 2.700.000 colones por
30 lote hasta que esté la infraestructura completamente construida y con el aval del Fiscal de
31 Inversión.

32 b) En relación con la construcción de las obras faltantes y construcción de viviendas, el
33 BANHVI girará desembolsos por tractos a la entidad autorizada, según el Plan de
34 Desembolsos presentado por la entidad autorizada y avalado previamente por este Banco.

-
- 1 Eso sería. Muchas gracias.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Por favor, muchas gracias. Sí Marcos.
- 3 **Director Carrazo Campos:** Gracias doña Eloísa. ¿Cómo están compañeras? Vean, tengo
4 varias consultas. Voy a empezar por el inicio. Cuando yo veo la tabla de pagos de los lotes,
5 en el lote A01, el valor recomendado dice que son 6.100.000 y si usted saca el área de 220
6 por los 25.000 colones, que dice el ingeniero que recomendó pagar 25.000 por metro
7 cuadrado, eso nos da 5 millones y medio. Entonces, no sé, aquí dice seis millones cien y a
8 mí me da 5 millones y medio, entonces...
- 9 **Sr. Rojas Chacón:** Recordá que la redacción del informe es un promedio de precio, pero
10 cada lote tiene su precio por metro cuadrado, porque las diferentes áreas cambian el factor
11 de avalúo, o sea, se aplica factores de avalúo, entonces, cada uno de esos factores es el
12 área, otro es el frente, otro es el fondo; entonces, ahí no se pone uno por uno de todo, sino
13 que se pone el promedio.
- 14 **Director Carazo Campos:** Okey, este 25.000 por metro cuadrado...
- 15 **Sr. Rojas Chacón:** Es el promedio de todos.
- 16 **Director Carazo Campos:** Es el promedio de todos.
- 17 **Sr. Rojas Chacón:** No se va a poner en el informe de todo, uno por uno, porque el factor
18 de avalúo de cada uno va modificándose de acuerdo con el área, al fondo, al nivel y todo.
- 19 **Director Carazo Campos:** Igual me gustaría saber cuál es el monto que le dieron ahí.
20 Después lo vemos.
- 21 **Sr. Rojas Chacón:** Claro.
- 22 **Director Carazo Campos:** Después, lo que me queda la duda con esto mismo es que el
23 A02, el A03, el A04, el A05 y el A06 miden 168 metros cuadrados y esos son los únicos que
24 baja el precio, porque a todos los demás de 168, da cuatro millones doscientos sesenta y
25 cuatro, y a esos que le nombré le da tres millones quinientos ochenta y seis. Entonces, me
26 imagino que eso es porque le está aplicando lo del relleno, porque llevan un relleno,
27 entonces los castigaste.
- 28 **Sr. Rojas Chacón:** Exactamente.
- 29 **Director Carazo Campos:** Okey, esa era la duda que tenía con respecto a eso.
30 Entonces, viéndolo desde ese punto de vista, cuando ya vemos ese tema de los rellenos, a
31 mí, compañeros, me..., no sé qué le puedo decir, porque que un lote no cumpla con el tema
32 de infiltración y yo tenga que pagar un relleno para que cumpla, que me dé los dos metros
33 que me pide el Reglamento de Instalaciones Hidráulicas y demás, a mí no, la verdad, no

1 me agrada que yo compro un lote y que yo tengo que pagar para que me lo den en las
2 condiciones óptimas, la verdad que no debería ser así.

3 Nosotros vamos a pagar por un lote que debería cumplir todas las condiciones óptimas en
4 infiltración y demás, y en este momento el lote..., esos lotes no están cumpliendo el tema
5 de infiltración, porque a unos hay que meterle 90 centímetros de relleno, en otros 45 para
6 que me de los dos metros de nivel debajo de la zanja.

7 Entonces, la verdad que ese tema no estoy de acuerdo en que tengamos nosotros que
8 pagar para que el lote cumpla, para que podamos utilizar tanque séptico y drenaje. En ese
9 punto.

10 Después, me parece que el tema de juegos infantiles, 25 millones, lo veo sumamente alto;
11 25 millones para un juego infantil nada más, no sé, lo veo alto.

12 Igual telecomunicaciones, 12 millones, no sé cuántos postes lleva, pero lo veo un poco alto.
13 Me gustaría ver el tema, por lo menos, de juegos infantiles que son 25 millones, no sé,
14 bueno, ya está analizado por ustedes y demás, pero sí me queda la duda.

15 Después, cuando ya nos vamos a los cuadros por metro cuadrado, rondan el valor de
16 350.000 a 390.000 el metro cuadrado por solución, ya aplicando los costos no usuales, o
17 sea, es una solución meramente alta, meramente alta con todos estos costos no usuales
18 que nosotros vamos a tener que pagarle a un desarrollador, para que los lotes cumplan con
19 lo que realmente se requiere, en tener los lotes de calidad para brindarle a los beneficiarios.
20 Entonces, me parece que es excesivamente alto un promedio de 350 a 390.000 el metro
21 cuadrado.

22 Si nos vamos a las casas de madera, creo que están por debajo de eso todavía las casas
23 de madera, lo que estamos pagando nosotros por metro cuadrado y son casas que
24 típicamente usted las ve más bonitas, van en pilotes, no tenés que hacer rellenos como en
25 estas. Estamos haciendo rellenos para subir casas prefabricadas, haciendo escaleras; o
26 sea, al final de cuentas... y otro tema que no veo ahí, cuál es el tipo de relleno que lleva y
27 si es sólo la huella de la casa lo que se va a rellenar y los muros van alrededor de esa
28 huella, porque no lo vi en el informe, la especificación como tal, de si es que los muros van
29 sólo alrededor de la huella, porque no creo que vaya todo alrededor del lote, porque si no
30 sería carísimo. Me imagino que es alrededor de la huella que van los muros, y el tipo de
31 relleno que van a colocar para subir metro 40, porque subir metro 40 no es en cualquier tipo
32 de material. Es un material, una base granular que cumpla con buenas características de
33 compactación y de CBR y demás.

1 Entonces creo que a todas luces, el proyecto, primero es caro, la solución es muy cara y
2 cuando uno ve el tema de los lotes, por lo menos de esos que me gustaría que me aclare
3 por qué son más baratos que los otros, genera muchas dudas en el tema de un proyecto
4 de estos, de nosotros dar el financiamiento para 40 soluciones que trae problemas de
5 infiltración, que vamos a tener que pagar muros, que tenemos que pagar rellenos para que
6 los drenajes realmente cumplan y que tienen que ser no sé qué tipo de material están
7 especificando para rellenar, porque tiene que ser un material permeable, que tenga
8 infiltración y demás.

9 Entonces, viendo todo lo que nos ha pasado en estos días con proyectos y demás, este
10 proyecto yo creo que tiene el número de la lotería completo, con todo y serie, para decir
11 que tiene muchos riesgos en los cuales nosotros deberíamos evitarlos desde antes y mitigar
12 todo ese tipo de cuestionamientos que hoy los podemos hacer acá, antes de aprobar un
13 proyecto que nos vaya a traer problemas grandes.

14 Compañeros, esas son mis acotaciones.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias Marcos. Lina por favor usted y Walter.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, yo un comentario muy corto. Me parece que una
17 rebaja, sin hacer mucho aspaviento, de 70 millones en el precio del lote, me hace dudar
18 muchísimo. Eso es como cuando uno regatea en un mercado árabe y le bajan el 80%
19 del precio que le cobraron, se da uno cuenta de que lo estaban estafando al principio y
20 queda la duda de si ahora, también, lo estarán estafando.

21 Me parece muchísimo la rebaja que nos dieron.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Walter y después, me imagino que Junta Directiva es Guillermo.

23 **Sr. López Pacheco:** No señora. Es Mauricio González.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Es Junta Directiva.

25 **Sr. López Pacheco:** Es don Mauricio.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, perfecto. Entonces, Walter por favor, después Mauricio
27 y después José Rodolfo.

28 **Sr. López Pacheco:** Y Ericka también, doña Eloísa.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey y Ericka que no la veo. Por favor.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias doña Eloísa. El proyecto se desarrolla en una zona,
31 que es clara zona con grandes posibilidades de inundación. Estamos respondiendo,
32 precisamente, a esas posibilidades, como lo marcó ahora don Guillermo en la presentación
33 de Santa Fe, que tanto la directriz 27 como el Decreto 43713, en ambos se define las
34 posibilidades de construir en zonas inundables, a pesar de que, por conocimiento, ya que

1 es una urbanización consolidada, porque ya hay casas existentes ahí y según la información
2 recabada por Arturo y nuestros compañeros del BANHVI y la misma entidad, en esa zona
3 nunca ha habido, nunca ha existido inundaciones.

4 Sin embargo, la Municipalidad ha solicitado, precisamente, estas obras de mitigación, para
5 lograr que las nuevas edificaciones por posibles efectos de inundación potencial, sean
6 funcionales y que no se vayan a construir nuevas edificaciones ahí, y que de aquí a unos
7 cinco años o seis años, cuando puede haber una inundación, éstas se vean afectadas.

8 Entonces, los rellenos, inclusive, fueron posterior a la misma génesis del proyecto, donde
9 la Municipalidad solicitó esto como un trabajo adicional para dar la aprobación.

10 Entonces, aquí estamos viendo, ante un ejemplo de un proyecto que, claramente, está
11 siendo, desde sus inicios, consolidado y diseñado para poder mitigar cualquier tipo de este
12 riesgo de inundación.

13 El monto, 21.5 millones, a pesar de otros proyectos que hemos pasado, que se han
14 aprobado en Junta, yo lo veo como un proyecto totalmente razonable a nivel global,
15 estamos hablando a nivel global, donde la solución de 25.5 millones por las casas en
16 promedio, es para mí es totalmente rentable.

17 Entonces, tenemos que tener en cuenta eso, estamos ante una urbanización consolidada,
18 estamos..., es muy cerca de todo, lo que es la escuela de B-Line y todo el comercio mínimo
19 que está ahí y, obviamente, a siete kilómetros de Matina.

20 Entonces es un proyecto que sí se ajusta, inclusive, si lo viéramos en este momento como
21 se está solicitando, con el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, que está cerca de
22 centros poblacionales, que están dentro de un cuadrante, ya hay una urbanización
23 consolidada y, más bien, estaríamos dando el campanazo en esta urbanización, más bien
24 con terrenos que ya están directamente adaptados a lo que serían posibles inundaciones,
25 porque las casas existentes ahí no tienen estos rellenos.

26 Entonces, no sé si tal vez Mariella o Arturo me quieran ahí complementar, pero desde el
27 punto de vista técnico el proyecto lo veo viable y no le veo problemas a nivel de precio.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Mauricio, por favor.

29 **Sr. González Zumbado:** Buenas noches. Varias cosas. La primera preocupación que me
30 quedó es el tema de los controles que se aplican acá. Estamos claros en que se utilizan
31 tres referencias, que es el precio de venta que tiene el vendedor, el avalúo y por último la
32 razonabilidad que hacen ustedes.

33 Viendo las diferencias tan grandes en este caso, yo no sé si se hizo alguna valoración de
34 qué fue lo que pasó, sobre todo con el avalúo, que se supone que es el documento que

1 profundiza más en el análisis de precios y que uno normalmente ve que hay movimientos
2 de diferencias y al final se bajan algunos valores, pero hay casos o hay lotes en donde
3 prácticamente es un 60%, algo así, el precio que se termina definiendo.

4 O sea, qué tan bueno fue el análisis que se hizo, desde la perspectiva de control, para poder
5 decir que, más bien, el avalúo era más alto del precio de venta que estaba ofreciendo el
6 vendedor y, finalmente, la razonabilidad que hace el Banco hace, como decía doña Lina,
7 que baje, prácticamente, en 70 millones el valor de la propiedad. Esa es una.

8 Y después, con respecto al valor de las viviendas y haciendo la separación entre todos los
9 costos adicionales, las viviendas tienen un precio base y son prefabricadas, las más barata,
10 de 42 metros, de alrededor de 11 millones, más o menos, es donde arranca el precio.
11 Entonces, me queda la duda porque, digo, en un bono regular, en una casa normal, básica,
12 tiene un costo de 8 millones y medio, que finalmente es el monto que se da, o sea, ¿dónde
13 está esa diferencia de prácticamente 2 millones y medio con respecto a la base, sin
14 incorporar los costos?

15 Y luego, como decía don Marco, ya con respecto a los a los ajustes, hay casos que,
16 prácticamente, llegan a casi 400.000 colones el metro cuadrado, por todos los ajustes que
17 hay que hacer; o sea, ¿qué tan conveniente es financiar un proyecto con todas esas
18 limitantes que, eventualmente, va a tener, posteriormente, que asumir las familias cuando
19 se entregan las viviendas por todos los ajustes que hay que hacerles?

20 Era eso más que todo, porque el tema del riesgo de inundación es limitado. Esa es la parte
21 que me parece que era muy limitada. Solamente.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias. Erika, por favor.

23 **Sra. Masís Calderón:** Gracias. Sí, a mí, efectivamente, uno de los temas que estaba viendo
24 ahora, era el tema del avalúo, porque, efectivamente, no sabemos a dónde está la diferencia
25 o qué tanto nos quería, no solamente el desarrollador o el vendedor de los lotes, porque no
26 sé si es el mismo, si el vendedor de los lotes nos pone un precio que es incluso inferior al
27 avalúo que hace la entidad, también a dónde está la responsabilidad de la entidad
28 autorizada en ese avalúo y por qué varía tan radicalmente, en relación con el avalúo que
29 hace la parte técnica de nosotros.

30 Segundo, me preocupa igual, por el tema que hemos estado viendo, de hecho en el comité,
31 en el grupo interdisciplinario que hacemos la revisión, la semana pasada, al final, después
32 de que nos habíamos reunido para revisar eso, hicimos una consulta al Departamento
33 Técnico, Marcela mandó un correo diciendo que ahí había una calle que, no sé, Mariela, tal
34 vez vos la enseñás ahí, en las imágenes, en las primeras fotos, el acceso a los lotes.

1 Entonces ahora, con el tema de la revisión de que si es calle, no es calle, si tiene el ancho,
2 no tiene el ancho que tiene que tener ahí, para... igual, si la observación que hizo don Roy
3 la semana pasada, de que no es calle porque no tiene acera, no tiene cordón de caño
4 porque no tiene eso, si ese es el de acceso interno a la urbanización o es la calle que nos
5 lleva al proyecto como tal.

6 Después, bueno, igual, ahí me decía Mariella que por ahí había unos... o sea, que ya habían
7 casas ahí, que ya estaban las demás casas construidas y las demás. Entonces, en
8 principio, no sé, igual si ya hay juegos infantiles o no hay juegos infantiles, o hay parques o
9 demás, si no lo hay, porque, igual, estaríamos financiando los parques o todo lo demás para
10 toda la urbanización si solamente es para eso.

11 Y después, importante, bueno, no sé si no consta ahí, pero sí tenemos la aceptación, o sea,
12 el vendedor es uno y el constructor es otro ¿es así?, entonces tenemos la autorización y el
13 consentimiento de los vendedores de que aceptan hacer la retención de ese porcentaje.
14 ¿Sí consta, certificado y demás? Okey, gracias.

15 **Sr. López Pacheco:** Don Marcos, ¿usted pidió la palabra, o es el anterior?

16 **Director Carazo Campos:** No, era para... sí.

17 **Sr. López Pacheco:** Allí está en la lista.

18 **Director Carazo Campos:** Doña Eloísa, era nada más para referirme al tema que decía
19 don Walter y creo que el señor auditor también lo dijo, que 21 millones está hablando de la
20 casa completa, lote y casa. Si vos le quitás el lote, de 3 millones y algo a algunos, quedás
21 en 18 millones; o sea, eso es una vivienda de 42 metros, que va quedando en 17 millones
22 y resto, que es sumamente cara.

23 Entonces, si bien es cierto estas casas llevan cielorraso interno, que es lo único diferente
24 que llevan a las demás de un bono ordinario, tampoco es la gran diferencia.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿No tienen puertas?

26 **Director Carazo Campos:** Sí, las puertas las lleva casi que igual lo que lleva una casa de
27 bono ordinario, lo único diferente es el cielorraso, el artículo 59. Entonces, al final, sí hay
28 diferencia entre una solución típica y esta solución que estamos pagando; eso, como decía
29 el compañero, es los costos no usuales que hoy deberíamos pagar: muros, rellenos,
30 levantar a metro 40, que al final ese metro 40, sabemos que lo pide la Comisión de
31 Emergencias y lo pide la Municipalidad, es porque es un tema de inundación; yo en eso no
32 tengo ningún problema, porque al final, en Matina todo tiene que ser elevado.

33 Yo lo que sí, desde el día uno dije, cuando ese proyecto lo presentaron, que creo que la
34 solución técnica que dieron no era la más idónea para el proyecto y si vos vas a Matina y

1 vas a Batán, la mayoría de viviendas son de madera, las que están elevadas, y lo pueden
2 ir a observar y lo pueden ver, porque así ha sido; y tenemos ya referencia a lo que ha
3 pasado con viviendas en block y demás, y no vayamos muy lejos, está La Flor, es que se
4 llama el de Matina ¿verdad?; ese fue el block y yo fui a verlo y tiene muchos problemas de
5 grietas y demás, porque, al final de cuentas, los terrenos por la infiltración y todo, van
6 teniendo sus problemas y eso va afectando el tema de las viviendas en mampostería.

7 No quiere decir que vaya a afectar las de prefa, pero digamos que es un riesgo que podría
8 en algún momento analizarse de más, por el tema de niveles freáticos altos. Eso, eso por
9 un tema; pero el tema al que iba es que la solución sí está alta con respecto a otros
10 proyectos y demás, y eso de los costos no usuales. Eso, para que nada más quedara ahí
11 claro con lo que decía también el señor auditor. Muchas gracias doña Eloísa.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Con mucho gusto. Nada, yo solo un comentario. Vean, estos
13 proyectos S-02 con los famosos lotes, ¿cómo se llaman?, lotes urbanizados con servicios,
14 a mí me deja mucho que desear como los recibimos.

15 Cómo es posible que en un lote urbanizado..., yo recuerdo lo que eran estos programas;
16 era un lote con urbanización, con aceras..., aquí se ve que esto es una calle que en algún
17 momento... yo no sé cómo una municipalidad visó los lotes, pero, bueno, ya uno sabe que
18 yo no sé qué pasa, pero municipalidades visan los lotes sin tener las obras correspondientes
19 y ahora vienen a que el Banco, entonces, haga toda la urbanización porque esa calle está
20 abierta, el tendido eléctrico debe haber sido existente y la tubería probablemente invento,
21 pero probablemente pasaba por ahí.

22 Entonces, resulta que ahora nos presentan un proyecto que de S-02 no tiene nada, donde
23 hay una cantidad de obras sin hacer y, para peores, estamos hablando de un relleno
24 también..., yo estoy, cómo es posible, la casa en la zona debe ser diferente. No podemos
25 estar hablando de casas, si las tenemos en altura, que es lo que está exigiendo la
26 Municipalidad, llueva o no llueva, se inunde o no se inunde; entonces debemos utilizar las
27 tipologías correspondientes de la zona.

28 Yo sé que a la gente le encanta el bloque, pero también la gente en Limón y en estos
29 lugares también estaría aceptando, si se les presenta y ponen diseños adecuados, casas
30 de madera, casas en altura y el metro y pico me parece exageradísimo.

31 Pero bueno, esta es una cuestión de estas municipalidades que piden estas cosas. Yo
32 también, me parece que el proyecto está muy caro. Uno puedo decir el promedio es de 21,
33 sí, pero resulta que con ese 21, hacemos más de dos casas de bono ordinario, o sea, me
34 parece muy alto. No es un proyecto que... o sea, tiene cero creatividad y nada más llegás

1 ahora, que el Banco después de que lleguemos urbanicemos y financiemos un proyecto de
2 estas características. Realmente me incomoda.

3 José Rodolfo.

4 **Director Rojas Jiménez:** Gracias doña Eloísa. Sí, yo tengo varias dudas.

5 Primero, estoy de acuerdo con los compañeros con los montos, me parece que están un
6 poco altos; entonces es algo que quiero dejar en claro también que este tema me preocupa.
7 Luego, también un poco por la parte de que estamos hablando de que es un proyecto de
8 compra de lotes urbanizados. Es lo mismo que indicaba doña Eloísa, pero más allá, se
9 supone que si es un terreno que ya está urbanizado, ya debería de tener habilitados los
10 parques, entonces, ¿por qué nosotros tenemos que financiar la colocación de eso?, porque
11 aquí se están pagando 25 millones por un play y por estas cosas. Entonces, eso es algo
12 que me deja como la duda, porque acá sí está y me parece que no deberíamos de tomar
13 en cuenta esto.

14 Aparte, como lo he dicho ya en otras sesiones, yo no estoy tan de acuerdo con estas
15 retenciones que hacemos a los lotes para, después, si no hacer las obras, porque si acá
16 tenemos una retención, creo que es como de 108 millones o 107 millones, algo así es lo
17 que lo que leí por ahí; si vemos todo lo que hay que hacer en esa urbanización, puede que
18 esos 107, 108 millones no alcance para hacer las obras que faltan, para hacer aceras, para
19 hacer las calles, para hacer los caños, para hacer todas las obras de urbanización que se
20 necesitan en el terreno.

21 Entonces, muchas veces, y ya lo hemos visto acá en otros proyectos, los desarrolladores
22 no se hacen responsables, dejan eso y tenemos nosotros que estar pagando extra-
23 financiamientos para poder cubrir estos gastos.

24 Entonces, esas son cosas que hay que ver y que hay que prever desde el inicio. Siento que
25 si hacemos esas retenciones, pues deberían de ser más altas, de un modo que los
26 desarrolladores se vean obligados a que realmente tienen que hacerlas para que se les
27 devuelvan esos dineros, porque muchas veces sale más barato decir no las hago y háganlo
28 ustedes. Entonces, eso es un punto que también me preocupa un poco con este tema.

29 Tercero, es el tema de los accesos. Me gustaría, ya que hemos visto todo este tema con
30 Bella Vista y demás, sí me gustaría tener, por lo menos, información un poco más exacta
31 de dónde está el proyecto y tal vez si tienen información sobre los accesos al proyecto, para
32 saber si están en áreas un poco adecuadas. Y también quería consultarles, si este monto,
33 porque el proyecto habla de que ingresó al BANHVI el 15 de noviembre del 2019, ¿estos
34 montos son de esa fecha o están ya traídos a la realidad?

-
- 1 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Puedo responder ahorita esa pregunta puntual?
- 2 **Director Rojas Jiménez:** Bueno, esa era como con lo que estaba cerrando, digamos, que
3 sí quisiera como saber, si estos montos del financiamiento de este proyecto, es con base a
4 los montos del 2019 o si ya fueron traídos a la actualidad; porque después es cuando se
5 vienen aquí a traer extra-financiamientos o reajustes porque... altísimos, porque ya ha
6 pasado "n" cantidad de años y no se ha iniciado con el proyecto. Gracias.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí vamos ¿quién contesta? por favor.
- 8 **Sr. Muñoz Caravaca:** Mariella contesta. Adelante.
- 9 **Sra. Salas Rodríguez:** Vamos a ver. Yo fui aquí apuntando todas las observaciones. Las
10 primeras son de don Marcos, que hablaba de los montos de los juegos infantiles y las
11 telecomunicaciones, que también acaba de mencionar.
- 12 Sobre esto es importante aclarar, los montos que ustedes ven ahí, no es que nosotros
13 vamos a financiar el desarrollo de esas obras, estamos comprando un lote urbanizado
14 contra un avalúo o contra una razonabilidad que se realiza.
- 15 Esos cálculos se piden, se incluyen y se realizan dentro del análisis del proyecto, porque
16 esas obras no están construidas, entonces yo tengo que determinar cuánto es lo que
17 cuestan esas obras. A eso le meto un porcentaje más de un recargo, que generalmente
18 anda en alrededor del 20%, para yo entonces definir cuánto es el monto que le voy a retener
19 al dueño de los lotes para yo garantizarme que me ejecute esas obras.
- 20 Eso es parte del del análisis que se hace, por eso es que ahí dice juegos infantiles tanta
21 cantidad. Eso es simplemente una estimación para saber nosotros cuánto podemos o
22 recomendamos retener en cada lote, para que se puedan desarrollar esas obras y, como
23 les decimos, lo que hacemos es, montamos un presupuesto y a ese monto le ponemos un
24 adicional más para garantizarnos esa ejecución.
- 25 **Director Rojas Jiménez:** Con permiso, doña Eloísa. Mariella, pero viendo este cuadro que
26 dice estimación de montos de obras faltantes, es donde tenemos los 107.421.000 colones,
27 que lo sugerido es 108 para que se le haga la retención a cada uno de los..., o sea, eso se
28 divide entre la cantidad de lotes y se hace la retención.
- 29 Entonces, acá para la calle habla de una base granular, pero ¿no hay asfalto?
- 30 **Sra. Salas Rodríguez:** No, porque el acabado que pide ahí..., vamos a ver, los acabados
31 de las calles en los S-02 es lo que pide la municipalidad. Esta calle estamos comprando,
32 como les decía, lotes puntuales y nosotros solo podemos desarrollar esas obras para los
33 lotes en donde se están efectuando los financiamientos. No podemos habilitar obras
34 urbanísticas en terrenos de tercero que nos están financiando con recursos del Sistema, o

1 sea, a los que no les estamos otorgando el bono de vivienda. Y en ese entendido, nosotros,
2 como Departamento Técnico, la normativa nos exige que el acabado de la calle en los S-
3 02 es el que tiene definido la municipalidad y así es como se hace la valoración.

4 Entonces, en este caso la municipalidad nos dicta que el acabado de la calle, por la zona,
5 el entorno y todo, es de lastre y con eso es que nosotros valoramos. Inclusive eso es parte,
6 también, de las desvaloraciones que se realizan como Departamento Técnico, para lo
7 que..., parte de la diferencia que también comentaban ahora los miembros de Junta con el
8 valor del terreno, entre otras cosas que ahora voy a comentar.

9 **Director Rojas Jiménez:** Pero entonces estas calles o de acceso a estas viviendas, van a
10 ser en lastre, o sea, no van a tener una calle asfaltada, vamos a hacer cordón y caño en
11 lastre...

12 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, correcto.

13 **Director Rojas Jiménez:** Y vamos a hacer aceras en lastre.

14 **Sra. Salas Rodríguez:** Ajá. Como siempre sucede en los casos en zonas rurales.
15 Generalmente, a no ser que sea un S-01, en donde se financia el asfalto, todos los casos
16 S-02 e individuales, donde el entorno es rural y es en lastre, se ha hecho así.

17 **Director Rojas Jiménez:** Pero, entonces, para ver si entiendo, perdón. Esta urbanización
18 fue tramitada ante la municipalidad por su desarrollador y el mapa de la urbanización era
19 en lastre.

20 **Sra. Salas Rodríguez:** La urbanización no la tramitó este desarrollador. Este desarrollador
21 va a construir las viviendas y hay una serie de vendedores, dueños de algunos lotes, que
22 nos están vendiendo los lotes para desarrollar y construir ahí las viviendas. Es diferente.

23 La urbanización está consolidada y está construida hace un montón. Las casas que vemos
24 en estos lotes que están en blanco, ahí ya hay casas construidas. Quisiera, tal vez, no sé
25 si podemos ver el Google Earth...

26 **Director Rojas Jiménez:** Este tema todavía me preocupa más, porque le vamos a dar
27 soluciones de viviendas a personas frente a calles en lastre, en donde van a haber..., no
28 sé si se les ha hecho algún análisis a las familias, porque incluso hay una con discapacidad,
29 o sea, y el lastre es fácilmente deteriorable y es altamente deteriorable, si es una zona
30 inundable, con muchísimo más razón, podemos llegar a tener ahí suamos en la calle, por
31 lo que se está colocando; y con conocimiento de haber trabajado en una muni y haber visto
32 situaciones similares, o sea, las personas siempre presentan síntomas por polvo, por otro
33 montón de cosas y después la municipalidad tiene que ver, de igual forma, cómo soluciona
34 estos temas y, digamos, ya eso si la muni lo da pues está bien, pero a lo que voy es que

1 nosotros como Banco, deberíamos de mejorarle la calidad de vida de las personas y
2 realmente deberíamos de darle soluciones de viviendas sobre condiciones un poco más
3 dignas.

4 Yo creo que deberíamos de tener cuidado a la hora de seleccionar terrenos y que no se
5 pasen estas cosas.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, don José Rodolfo, tal vez, si me permite ahí aclarar. Acuérdesse,
7 bueno, usted que trabajó en municipalidad, el grado de urbanización lo determina la
8 municipalidad. Los S-02 están enfocados con el grado de urbanización que define la
9 municipalidad.

10 Yo estaría encantado de agarrar todas esas calles y pavimentarlas, pero la realidad del
11 entorno donde se está desarrollando el proyecto, es un entorno rural y en el entorno rural,
12 más bien, las calles se estarían mejorando con lastre, porque esas calles casi que están en
13 tierra y vamos a crear aceras, vamos a crear otros elementos que van a mejorar, no solo la
14 calidad de éstas, sino las casas que están construidas ahí, porque esas no habían tenido
15 esa oportunidad. Entonces, más bien, con este proyecto estamos logrando eso.

16 A mí me encantaría que el proyecto donde nosotros lleguemos, obviamente, lo dejemos full,
17 pero también tenemos que entender de que el proyecto se está desarrollando en un entorno
18 rural y el entorno rural dicta que el grado de urbanización es ese tipo de grado de
19 urbanización. Entonces, ¿qué estamos haciendo?; estamos regulando, estamos dando
20 soluciones vivienda, estamos dando accesos con aceras, con cordón de caño y todo,
21 estamos dando juegos infantiles, en un lugar donde nunca lo había tenido y es muy poco
22 posible que, si se hacen por soluciones individuales, lo vayan a tener.

23 Entonces estamos mejorando, no solo las 40 viviendas, sino el entorno de las otras
24 viviendas existentes que han existido ahí. ¿Que por alguna razón se hizo la urbanización
25 de esa manera?, sí, eso ya tal vez son malas prácticas anteriores, pero nosotros más bien
26 estamos llegando a mejorar esas condiciones rurales que tienen en esa zona.

27 **Director Rojas Jiménez:** Claro, yo entiendo, pero más bien ahí es donde diría que el Banco
28 debería de fiscalizar, desde el inicio, y no aceptar un proyecto de este tipo, por el tipo de
29 condición que tienen los accesos, las calles y demás.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don José Rodolfo, no quiero entrar como en “va y viene”, pero,
31 vamos a ver, tenemos que entender una cosa, ¿usted vio la distancia donde viven las
32 personas? máximo 1.5, o sea, hay gente que vive casi que ahí mismo; o sea, si no lo
33 podemos hacer ahí, tendríamos que hacerlo en otro lado y con otras condiciones y que ya
34 nos estaría generando traslados, tal vez importantes, kilómetros, de esas familias.

1 ¿Por qué lo estamos haciendo ahí?, porque se encontraron familias que son de esa zona y
2 que están dispuestos a vivir ahí con esas condiciones y condiciones mejores.

3 **Director Rojas Jiménez:** Claro. Lo que yo estoy de acuerdo es en que se le dé solución a
4 las familias y creo que es lo más importante acá, darle una solución de vivienda digna,
5 digna. Y entonces, el tema de accesos para mí es importantísimo y no es lo mismo que se
6 le ponga un poco de lastre.

7 Creo que incluso, no sé, podría, si no es asfalto, por lo menos algún tipo de tratamiento de
8 sello o algo sobre esos accesos para minimizar efectos o, no sé, si se ha visto si esas
9 familias tienen algún tipo de grado de enfermedad de alguno de los miembros, para que
10 puedan verse afectados por lastre, por polvo, por otro montón de cosas.

11 Digamos, son ideas. Simplemente lo que estoy diciendo es que me parece que no se
12 deberían de dar este tipo de cosas. No sé qué, qué opinan los compañeros, pero, bueno,
13 es una opinión muy personal.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, quiero hacerles una consulta a los compañeros. Vean,
15 estamos tratando de llegar a hasta cómo queremos los proyectos y todo. Me parece que
16 son 07:30, o avanzamos con este proyecto o lo retiramos para avanzar con los otros
17 aspectos de FOSUVI, sino no vamos a resolver los otros temas.

18 **Director Carazo Campos:** Póngalo a votación doña Eloísa, póngalo a votación.

19 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, doña Eloísa, ¿podríamos dejar a la Administración
20 contestar todas las observaciones que se han hecho?

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro que sí. No tengo ningún problema.

22 **Director Alvarado Herrera:** Okey.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más que sí, yo dudo que podamos ver muchos más
24 temas. Yo estoy de acuerdo que la Administración debe contestar. Lo que yo diría es que
25 conteste la Administración y tomamos una decisión ¿de acuerdo? Gracias.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** La segunda pregunta de don Marcos era sobre los rellenos.

27 Los rellenos están según los presupuestos y las especificaciones técnicas, en lastre, y ahí
28 ellos definen, en el documento, cuáles son las diferentes capacidades que va a tener y las
29 compactaciones.

30 Después, eran las soluciones...

31 **Director Carazo Campos:** Pero ¿es en la huella de la casa, nada más?

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Hay en la huella de la vivienda, correcto, en la huella de la vivienda,
33 que es ese perímetro rojito que ven ahí en el diseño de sitio que ven en pantalla.

1 Lo otro, con respecto a las referencias, a la razonabilidad que se realizó por parte del
2 Departamento Técnico, lo que dijo doña Lina, inclusive don Marcos también lo comentó, de
3 la diferencia entre lo que había presentado y valorado la entidad autorizada, lo que el
4 vendedor había definido y lo que analizó el Departamento Técnico; nosotros hicimos una
5 valoración, a conciencia, como todo lo que trabajamos aquí, se realizaron las referencias,
6 se buscaron referencias en sitio, se analizaron todas las variables y particularidades, como
7 les decía, que la calle iba a quedar en lastre, que íbamos a tener que hacer rellenos
8 importantes y que además, como bien lo mencionaba don Marcos, ahora para poder
9 nosotros ubicar viviendas en este lugar que ¿por qué este lugar? Porque ese es el lugar
10 más cercano, como lo mencionaba también don Walter, las familias están a 1.5 kilómetros
11 de donde viven actualmente, son viviendas de emergencia; para poder nosotros evitar
12 desarraigo y lograr que, evidentemente, ubicar a las familias en la misma comunidad, estos
13 eran los lotes que estaban disponibles y había que invertirles muchísimo más en obras para
14 poderlos desarrollar. Eso es un hecho y los números no mienten, eso es lo que dicen los
15 números.

16 Por todo eso es que el Departamento Técnico lo analiza, que fueron cosas que inicialmente
17 no analizó la entidad autorizada cuando realizó la valoración y por eso es que a nosotros
18 nos da el valor que nos da.

19 Finalmente, en una negociación fue difícil todo, toda esa tramitología con los vendedores
20 de los lotes, les expusimos todas esas variables y fue entonces donde ellos decidieron, al
21 final, que sí, que sí aceptaban el valor, pero es para que tomen en consideración que se
22 hicieron todas esas valoraciones.

23 La otra pregunta, don Mauricio después habló de la base que él sentía que era 2 millones
24 superiores a la base de bono ordinario. Aquí hay que aclararle a don Mauricio que, nosotros
25 el Artículo 59, manejamos una base diferente, que es la de 11 millones que usted mencionó.
26 Estas casas, en la base del Artículo 59 cumplen los rangos. Cuando nosotros empezamos
27 a analizar todos los costos adicionales, que son la parte de los rellenos, los muros y el resto
28 de las tareas, es entonces donde se nos sobrepasa a los a los 300 y pico.

29 Pero si nosotros analizamos la vivienda en pleno, propiamente dicha, de acuerdo a los
30 rangos que se tienen establecidos, cumple.

31 El de los 8 millones y medio, digámoslo así, los 480 es para bono ordinario, que tiene unas
32 condiciones diferentes a la vivienda de Artículo 59.

1 Doña Ericka volvió a mencionar el tema de los juegos infantiles; eso ya lo aclaramos.
2 Evidentemente, hay que habilitarlos, no están habilitados, están las zonas ya destinadas
3 para tal fin, pero no están habilitados; entonces para eso es que se hace una retención.
4 Con respecto a las calles, nosotros lo que verificamos es que los planos de catastro digan
5 si estos tienen acceso frente a calle pública y definimos y vemos cuánto es el derecho de
6 vía, cuánto es el ancho de las aceras y de acuerdo a esos planos, dice que la calle de
7 acceso, bueno, tiene una calzada de siete metros y después una zona de aceras y zona
8 verde de metro y medio. Así están definidas en los planos de Catastro y eso es lo que
9 nosotros confirmamos.

10 Volvieron a consultar sobre si nosotros realmente comprábamos lotes urbanizados, por qué
11 financiábamos lo de los parques, bueno, ya lo aclaré.

12 También se mencionó que se han dado extra financiamientos para pagar sobre las obras
13 que dejaron de realizar los desarrolladores sobre estas tareas pendientes de urbanización.
14 Bueno, nosotros seguimos trayendo proyectos así porque es parte de nuestra normativa.
15 Hay documentos que así lo permiten. En todo caso, si la Junta Directiva decidiera que no
16 quiere volver a que se presenten proyectos así, es simplemente de cambiar esa normativa,
17 porque tampoco es una normativa de la institución, para que ustedes lo tomen en
18 consideración.

19 Nosotros, como Departamento Técnico y como Dirección FOSUVI, nos apeamos a las
20 normas que existen y bajo esos lineamientos y confirmación de requisitos es que
21 presentamos los proyectos.

22 Ya les hablé de los accesos; y después preguntaron si los montos del financiamiento eran
23 del año 2019 o si ya fueron traídos a la actualidad, por ahí creo que lo dije, los presupuestos
24 de las viviendas están a marzo de este año. Efectivamente todo está actualizado.

25 El proyecto sí ingresó en el 2019, se trajo a la Junta Directiva, después hubo todo un análisis
26 ahí por diferentes razones, pero efectivamente los presupuestos sí están a la fecha. Y creo
27 que esas eran todas las consultas.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Con gusto.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Si les parece, vamos a proceder a votar el proyecto para que
31 avancemos en esto y se tome una decisión al respecto.

32 Entonces, empezamos por Guillermo, por favor.

1 **Director Alvarado Herrera:** Sí, yo voy a señalarlo y razonar mi voto. Vean, lo primero, el
2 Sistema se ha venido desarrollando bajo una preinversión del sector privado. Incluso el
3 desempeño de instituciones públicas ha sido desastroso.
4 Esa preinversión, como en cualquier otra preinversión que se haga en el sector privado,
5 nace de la seguridad jurídica; y la seguridad jurídica es el cumplimiento de la normativa que
6 tenga el país en materia constructiva, y las normas y política que establezca esta Institución.
7 Y ahí, entonces, quisiera señalar lo siguiente. Este es un proyecto de atención de familias
8 en emergencias, donde precisamente hay 40 familias que deben de ser reubicadas de
9 donde están y trasladadas a un proyecto urbanístico.
10 Y, bueno, la solución que se vio en esa comunidad, es precisamente un desarrollo
11 urbanístico ya consolidado.
12 Entonces, yo llamo la atención de esto, porque al final, aquí no solo hay una preinversión
13 del sector privado, que se desarrolla en base a algo que es fundamental en los países y es
14 la seguridad jurídica; y la seguridad jurídica está anclada en que, si una preinversión se
15 desarrolla bajo la normativa existente, tanto para construir como para poder ser financiada
16 por este Sistema, eso es lo que ha venido dándole este Sistema por 35 años a esa
17 preinversión, llámese una casa o llámese proyecto.
18 Cambiar las reglas del juego, eso es lo que no se puede, ni aquí, ni en turismo, ni en
19 comercio, ni en nada, porque entonces lo que estamos haciendo es imponiendo nuevas
20 reglas.
21 Lo peor es que de lo que se está hablando, no veo que haya violaciones a normas, sino de
22 consideraciones muy personales; y eso sí tiene que llamarnos a ver qué es entonces lo que
23 se quiere hacer. Si no están cómodos con lo con el actuar actual, entonces señálenlo.
24 En materia de precios, el 59 no tiene topes y ahora se dice aquí que es caro. Y la Ministra,
25 oigo a Rodolfo, que es designado por la Ministra, y la Ministra les dice a los constructores
26 que ella no tiene ningún tema de tener tema de costos, lo dijo, el Sistema está libre de
27 costos bajo el 59.
28 Aquí hemos aprobado proyectos horizontales en Santa Cruz, de 30 y pico de millones de
29 pesos. Entonces, ahora 21 millones para las familias de una comunidad rural es un precio
30 que no deberíamos de financiar. Entonces, mandemos la señal y digámoslo en la
31 normativa: solo vamos a aprobar financiamientos que estén en la zona urbana, con calles
32 en asfalto, con aceras y cordón de caño y, bueno, entonces se le señalará a la gente que
33 vive en zona rural, que ya no debe vivir ahí si quiere tener una casa digna; y una vivienda
34 digna nada tiene que ver con que haya una calle de asfalto al frente.

1 Yo conozco cientos de comunidades, desde mis 19 años recorro este país y los pueblos se
2 construyeron, precisamente, por las luchas que tenían de que la inversión estatal no llegaba
3 donde ellos.

4 Entonces, aquí es un tema de qué es lo que se quiere en materia de lo que se va a financiar;
5 y si lo que quieren es (como veo a las autoridades, a las nuevas autoridades), que aquí nos
6 olvidemos de la ruralidad, entonces, pongámoslo. Que aquí nos olvidemos de que se tiene
7 que tener conectividad con calles que no reúnan las condiciones de una calle pública,
8 defínase calle pública, que tenga una superficie de rodamiento buena, con aceras y cordón
9 de caño y que las alcantarillas no sean alcantarillas, sino puentes.

10 Igualmente, entonces definamos qué es una vivienda digna; porque yo comprendo a don
11 Walter cuando dice a Rodolfo que esa es una vivienda digna. Yo conozco cientos de
12 poblados donde la vivienda digna se desarrolla y se ha construido bajo la normativa
13 existente en calles al frente que son de lastre.

14 Pero, bueno, de lo que veo hoy aquí, yo por lo menos no comparto esa tesis. Yo creo que
15 aquí ha habido una preinversión del sector privado bajo la normativa existente. Conozco la
16 ruralidad del país y estamos entonces diciéndole que las reglas del juego cambiaron y eso
17 no es bueno para fomentar la inversión, porque la inversión tiene que tener seguridad
18 jurídica.

19 Entonces, a la pregunta de mi voto, yo, por supuesto, bajo este tipo de consideraciones que
20 no están normadas, no puedo más que señalar que el proyecto, según el informe y la
21 recomendación de la Administración, reúne las condiciones actuales, en materia de costos,
22 para poder construir en una localidad rural, con problemas de inundación o de
23 permeabilidad, y que estas personas también tienen derecho de contar con una vivienda,
24 más cuando es una zona declarada de emergencia.

25 Pero, bueno, ante eso, yo sí creo que no tengo por qué poner en cuestionamiento el proceso
26 de maduración que desarrolló esta empresa, que ha sido revisado por las instituciones
27 competentes, incluida la municipalidad, INVU y etcétera, y que reúne hoy las condiciones,
28 según nos recomienda la Administración, de que cumple no solo con la normativa
29 constructiva, sino con las normas de financiamiento de esta institución.

30 Por eso, yo sí estoy dispuesto a acoger las recomendaciones de la Administración. Gracias.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Marcos, por favor.

32 **Director Carazo Campos:** Sí. Yo lo voy a votar en contra y discrepo de lo que dice don
33 Guillermo. Todos queremos dar una vivienda digna y nadie ha dicho, que yo sepa, que no
34 es una vivienda digna; creo que lo queremos es darle una buena vivienda.

1 Si tienen problemas de inundación y lo sabemos, y que han traído problemas, debemos de
2 erradicar los problemas.

3 Sabemos que los terrenos tienen problemas de infiltración, que hay que hacer rellenos para
4 que los drenajes funcionen y si no se hacen bien las cosas, al final vamos a tener problemas
5 como los hemos tenido en muchos proyectos que ya hoy conocemos.

6 Y creo que nosotros, en el deber de saber que las cosas tienen que darse en buenas
7 condiciones a las personas, para que mañana no sufran y que debemos darle condiciones
8 óptimas en salubridad, en trabajo, en todos los beneficios que se merecen ellos, y que
9 debemos dárselos, el proyecto no las cumple. Y no es que estamos pidiendo nuevas cosas
10 y que estamos cambiando. El proyecto, yo, desde la primera vez que lo trajeron, dije que
11 ingenierilmente podía haber condiciones diferentes y que pueda haber estudios diferentes,
12 y se pueden hacer. Si tenemos problemas de infiltración y de permeabilidad ¿por qué no
13 hicieron una planta de tratamientos?, sistema de planta de tratamiento y lo traen y se evitan
14 todos los problemas de los drenajes.

15 No hagamos muros ni hagamos rellenos, hagamos una vivienda en madera.
16 Constructivamente, la ingeniería da muchas cosas que hacer y lo hemos dicho.

17 Aquí no estamos diciendo que le estamos quitando la vivienda a las familias y yo les mando
18 un mensaje hoy a las familias y le mando un mensaje al desarrollador y a la entidad,
19 busquen otras soluciones, busquen otra solución para este proyecto y pueden volver acá,
20 sin problema alguno. Y yo creo que eso es lo que estamos diciendo y lo que queremos
21 enviar es un mensaje que queremos mejores proyectos, que queremos proyectos que no
22 se queden botados, que queremos proyectos que no tengan problemas de infiltración, que
23 tengamos proyectos que mañana van a decir: mirá, es que no nos dimos cuenta porque
24 había que hacer un estudio más profundo de otra cosa; o sea, eso es lo que queremos hoy
25 evitar acá, por lo menos de mi parte. Y yo voy a seguir luchando por ese tema, porque las
26 cosas vengán técnicamente y, esencialmente, que los proyectos, la vivienda que le
27 vayamos a dar a esa persona no va a ser un problema a futuro.

28 Matina es un tema de inundación. Lo conocemos y lo han dicho y ellos son de emergencia.
29 Bueno, como emergencia hay que tratar de darles una vivienda en mejores condiciones de
30 lo que han tenido hasta hoy y que mañana no vayan a tener problemas con sus drenajes,
31 con sus casas, que se laven, que lo demás, que muchos problemas que pueden afectar
32 cuando haya inundaciones en Matina.

1 Entonces, en ese sentido, quiero dejar claro que aquí no se le está negando la vivienda a
2 ninguna familia y ni que le estamos diciendo no se les va a dar y que le estamos cambiando
3 las condiciones a ningún desarrollador.

4 Las condiciones son las mismas, ellos pueden variar la parte técnica y hacer muchas
5 mejoras para que, al final, estas personas..., aquí los S-02 han venido asfaltados, ¿por qué
6 no vino asfaltado?, se puede hacer asfaltado, ¿por qué no vino asfaltado? Bueno, esas son
7 las cosas que nosotros estamos diciendo hoy. Si la solución va a ser cara, bueno, hemos
8 dicho se paga cara, pero que cumpla con todas las condiciones y con todos los beneficios
9 que le podamos brindar a una familia en muchas mejores condiciones.

10 Hoy, como decía José Rodolfo, si hay una persona con discapacidad, darle condiciones
11 para su discapacidad y demás. Entonces, yo creo que eso es lo que estamos hablando.
12 Aquí no estamos hablando de que le estamos quitando a un desarrollador, ni a nadie más,
13 la inversión que haya hecho. Creo que seguir adelante y si mañana traen una solución que
14 cumpla con todos estos criterios que hemos hablado hoy, por lo menos en mi criterio,
15 porque aquí somos siete votos y cada uno tiene su criterio, votará su forma.

16 Hoy quiero dejar claro ese tema y mi voto en contra para este proyecto. Muchas gracias.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Lina.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, yo también voy a votar en contra del proyecto. Me
19 parece que la ley no debería ponernos los estándares máximos, nos pone los estándares
20 mínimos.

21 Entonces, decir que esto está apegado a la ley; hay tantas cosas que están apegadas a la
22 ley y no necesariamente son buenas y no necesariamente son correctas y no
23 necesariamente son éticas, en toda la vida, no solo en un proceso constructivo, que oír a
24 mis compañeros que estudiaron esto, a los compañeros que estudiaron esto aquí, que están
25 dando opiniones tan negativas, me hace pensar que, efectivamente, este proyecto debería
26 tener un margen importante de mejoría y que se los deberíamos pedir y que entonces, tal
27 como está, no deberíamos aprobarlo. Gracias

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Mariana.

29 **Directora Grillo Espinoza:** Yo también lo voy a votar en contra. Estoy totalmente de
30 acuerdo con el compañero Marcos. Acá no se le está negando vivienda a ninguna persona.
31 Más estas decisiones creo yo que son decisiones preventivas. Si hoy nosotros, bueno, los
32 compañeros estamos votando esto en contra, es por lograr mejores condiciones para la
33 vivienda costarricense. Y bien, como lo decía Marcos, tampoco es que estamos cerrando
34 las puertas; si acá vienen, y vienen con un mejor diseño, vienen con una mejor propuesta,

1 estamos anuentes a escuchar, pero, por lo expuesto el día de hoy y viendo resultados de
2 rellenos, costos altos, lotes propuestos a inundación, bueno, cosas que a futuro pueden
3 provocar un daño directo a las familias, yo lo voto en contra. Gracias.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Rodolfo.

5 **Director Rojas Jiménez:** Muchas gracias. Sí. Yo, bueno, primero es importante aclarar que
6 no es que el gobierno, como lo decía don Guillermo, o que la Ministra quiere erradicar la
7 ruralidad. La ruralidad no se va a erradicar y el que sea una zona rural, no quiere decir que
8 tiene que ser en caminos de lastre, sin aceras, sin alcantarillas, sin puentes, porque más
9 bien estamos condenando a las personas que están en la zona rural a estar en condiciones
10 precarias.

11 La ruralidad puede, perfectamente, estar en una zona, o sea, un proyecto puede estar en
12 una zona rural y tener calles asfaltadas, aceras, alcantarillados, cunetas, condiciones aptas,
13 seguras, para los usuarios, para las personas que van a vivir ahí.

14 Creo que eso es un concepto errado que tenemos muchos de los costarricenses, con
15 respecto a que las zonas rurales tienen que estar en condiciones pobres, por así decirlo,
16 sin aceras, sin asfalto, sin condiciones mínimas, como decía Lina, que le generan calidad
17 de vida a las personas. Y aquí nadie le está negando vivienda a las personas; aquí lo que
18 estamos es, más bien, abogando porque las personas tengan soluciones de vivienda de
19 mejor calidad, viviendas que realmente puedan disfrutar sin temor de que el día de mañana
20 puedan estar inundadas o que puedan verse falseadas sus cimentaciones y demás.

21 Entonces, como decía Marco, hay soluciones ingenieriles que pueden aplicarse, que se
22 reevalúen, que se pueda identificar si hay mejores decisiones técnicas para llevar a cabo
23 este proyecto y por eso voy a votar en contra y, pues, nada más.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno señores, este proyecto y quiero que quede claro, en
25 ningún momento dije no va a tener aceras, ni cordón de caño; al contrario, todo eso lo va a
26 tener. La única diferencia con una urbanización típica y normal es que es lastreada en lugar
27 de asfaltada, pero eso es lo típico; eso es lo que toda la vida hemos aprobado y eso es lo
28 que pide la Municipalidad.

29 Entonces yo creo que aquí, en ningún momento se está diciendo que vamos a hacer un
30 proyecto para pobres y lo vamos a hacer bien pobres.

31 No, creo que el proyecto está cumpliendo con toda la normativa, es decir, sí claro, no tiene
32 en ese momento esa urbanización, no tiene cordón de caño, no tiene acera, la calle tiene
33 que ser nuevamente lastreada y, en fin, hay que habría que poner hidrantes, etcétera,

1 etcétera. Pero quiero que quede claro, yo en ningún momento vi del proyecto que esas
2 cosas no van a quedar construidas y así es el S-02.

3 **Sr. López Pacheco:** Doña Eloísa. Se le fue la señal.

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Todavía tenemos quórum.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Me escuchan.

6 **Sr. López Pacheco:** Ahora sí

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que se me fue. No sé qué se me hizo, creo que hasta la
8 cámara se me fue, pero no importa.

9 Lo que quiero decir es que en ningún momento yo dije eso, yo dije que el proyecto va a
10 quedar completo. Que no nos guste la solución técnica, esos son otros 100 pesos, pero
11 esas son las soluciones que se han dado.

12 Marcos, desgraciadamente, en la construcción que se hace en los diferentes lugares del
13 país, independientemente el que sea, en general llevan viviendas muy de ciudad, lo
14 sabemos muy bien. Eso ha sucedido en todo momento.

15 Si nosotros queremos que esto sea diferente, vamos a tener que sentarnos y tomar
16 decisiones de lo que queremos diferente, pero hasta ahora las reglas del juego para los
17 desarrolladores son las que se están utilizando ahora, o sea, así como se está presentando
18 este proyecto, así es como está funcionando.

19 Yo también creo que, así como se maneja el S-02 hay que cambiarlo, no podemos seguirlo
20 recibiendo de esta manera, tenemos que pedir que venga más avanzada la infraestructura.

21 No creo en el asfalto, pero porque para qué asfalto en un espacio de esos, cuando
22 inmediatamente, a los 100 metros, ya está en lastre; eso es un trabajo que tiene que
23 hacerse cuando se asfalte la zona asfaltada y obviamente, son familias de la zona.

24 Ahora, yo también creo que las personas con discapacidad sí se merecen una forma de
25 movilización mejor, pero tendría que ser... en estos lugares es diferente.

26 Yo sinceramente también quisiera todo asfaltado, maravilloso, pero no se puede.

27 Veán, señores, yo creo que vamos a tener que hacer una sesión; voy a pedirle a la
28 Administración, por favor, Dagoberto, que nos hagamos una sesión de trabajo de la Junta
29 para ver qué es lo que se quiere y tomemos y que defina qué es lo que se quiere, porque
30 cada vez que se presenta un proyecto hay reacciones contra el proyecto por A, por B o por
31 C y porque son las formas cómo los miembros de Junta de hoy están viendo esto.

32 Están viendo el Sistema, están viendo las cosas diferentes, entonces, yo digo, intentemos,
33 hablemos y cambiemos, pero hay que cambiar estos proyectos, estos programas, estos

1 programas que no van a poder seguir así, porque quieren un tipo de proyecto que, hasta
2 hoy, no es el que hemos estado financiando.

3 Voy a votar positivo este proyecto, precisamente, porque cumple con las reglas de juego
4 de hoy y, no me emociona el proyecto tampoco, pero está cumpliendo con todo y considero
5 que, entonces, estaríamos en contra, precisamente, de lo que hemos venido planteando,
6 como Sistema Financiero, como Banco, durante todos estos últimos años y cualquier cosa
7 tenemos que proceder a cambios. Gracias.

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

10 *****

11

12 **5° Lectura y aprobación del acta N° 29-2023 del 15-05-2023**

13

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Y bueno, señores, son las 8:00 de la noche.

15 **Director Carazo Campos:** Me retiro.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Me imagino que todo mundo anda, como que no quiere
17 quedarse más rato. No sé si podemos sacar unos puntos cortitos, cortitos.

18 **Director Alvarado Herrera:** Doña Eloísa, hay un acta número 29 que hay que aprobar. Por
19 lo menos aprobemos el acta y que los temas sigan ahí pendientes.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿El acta?

21 **Director Alvarado Herrera:** Sí.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuál acta?

23 **Sr. López Pacheco:** La 29, doña Eloísa.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero yo entendí que no estaba lista.

25 **Sr. López Pacheco:** La 12.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, entonces nada más voy a preguntar, vamos a aprobar
27 el acta 29.

28 No se me levanten miembros de Junta, por favor, para que votemos.

29 Vamos a votar el acta número 29.

30 Guillermo.

31 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Lina.

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Quién me falta ahí?, ¿no está Mariana, verdad?

-
- 1 **Sr. López Pacheco:** No, José Rodolfo.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** José Rodolfo.
- 3 **Director Rojas Jiménez:** Aprobada.
- 4 **Sr. López Pacheco:** Y doña Eloísa.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.
- 6 Daremos por aprobada y levantamos la sesión.
- 7 Gracias. Buenas noches.
- 8 *****
- 9
- 10 Siendo las veinte horas con diez minutos, se levanta la sesión.
- 11 *****
- 12

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

4 **JUNTA DIRECTIVA**

5
6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 32-2023**

7 **DEL 29 DE MAYO DE 2023**

8
9
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica - Canadá (Fundación Costa
13 Rica – Canadá) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley
14 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 40 lotes urbanizados y la
15 construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Banabat, ubicado
16 en el distrito Batán del cantón de Matina, provincia de Limón, dando solución habitacional
17 a 40 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

18
19 **Segundo:** Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0113-2023, del 03 de mayo de
20 2023, DF-DT-IN-0722-2022, del 13 de octubre de 2022, y BANHVI-DT-ME-0073-2023, del
21 04 de mayo de 2023, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el
22 correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación Costa Rica - Canadá,
23 y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos
24 realizados, ese Departamento concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos
25 de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende,
26 recomienda acoger la solicitud planteada por esa fundación, estableciendo algunas
27 condiciones con respecto, entre otras cosas, la vigencia del permiso de construcción, el
28 acatamiento de las especificaciones técnicas, la retención para garantizar la ejecución de
29 las obras de infraestructura pendientes, la liquidación de los costos administrativos, la
30 señalización de los lotes, y el giro de los recursos correspondientes a costos directos e
31 indirectos.

32
33 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0365-2023 del 19 de mayo de 2023 –el
34 cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0500-2023, de esa

1 misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud
2 presentada por la Fundación Costa Rica - Canadá, así como al detalle de las obras a
3 ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo
4 las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

5
6 **Cuarto:** Que habiéndose conocido y discutido los documentos que al respecto han sido
7 sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se concluye que no es pertinente
8 autorizar el financiamiento del referido proyecto de vivienda en los términos propuestos,
9 debido a las siguientes razones que, para justificar su voto, han expuesto los siguientes
10 miembros de este Órgano Colegiado:

11 **Director Carazo Campos:** Yo lo voy a votar en contra y discrepo de lo que dice don
12 Guillermo. Todos queremos dar una vivienda digna y nadie ha dicho, que yo sepa, que no
13 es una vivienda digna; creo que lo queremos es darle una buena vivienda.

14 Si tienen problemas de inundación y lo sabemos, y que han traído problemas, debemos de
15 erradicar los problemas.

16 Sabemos que los terrenos tienen problemas de infiltración, que hay que hacer rellenos para
17 que los drenajes funcionen y si no se hacen bien las cosas, al final vamos a tener problemas
18 como los hemos tenido en muchos proyectos que ya hoy conocemos.

19 Y creo que nosotros, en el deber de saber que las cosas tienen que darse en buenas
20 condiciones a las personas, para que mañana no sufran y que debemos darle condiciones
21 óptimas en salubridad, en trabajo, en todos los beneficios que se merecen ellos, y que
22 debemos dárselos, el proyecto no las cumple. Y no es que estamos pidiendo nuevas cosas
23 y que estamos cambiando. El proyecto, yo, desde la primera vez que lo trajeron, dije que
24 ingenierilmente podía haber condiciones diferentes y que pueda haber estudios diferentes,
25 y se pueden hacer. Si tenemos problemas de infiltración y de permeabilidad ¿por qué no
26 hicieron una planta de tratamientos?, sistema de planta de tratamiento y lo traen y se evitan
27 todos los problemas de los drenajes.

28 No hagamos muros ni hagamos rellenos, hagamos una vivienda en madera.
29 Constructivamente, la ingeniería da muchas cosas que hacer y lo hemos dicho.

30 Aquí no estamos diciendo que le estamos quitando la vivienda a las familias y yo les mando
31 un mensaje hoy a las familias y le mando un mensaje al desarrollador y a la entidad,
32 busquen otras soluciones, busquen otra solución para este proyecto y pueden volver acá
33 sin problema alguno. Y yo creo que eso es lo que estamos diciendo y lo que queremos
34 enviar es un mensaje que queremos mejores proyectos, que queremos proyectos que no

1 se queden botados, que queremos proyectos que no tengan problemas de infiltración, que
2 tengamos proyectos que mañana van a decir: mirá, es que no nos dimos cuenta porque
3 había que hacer un estudio más profundo de otra cosa; o sea, eso es lo que queremos hoy
4 evitar acá, por lo menos de mi parte. Y yo voy a seguir luchando por ese tema; porque las
5 cosas vengan técnicamente y, esencialmente, que los proyectos, la vivienda que le
6 vayamos a dar a esa persona no va a ser un problema a futuro.

7 Matina es un tema de inundación. Lo conocemos y lo han dicho y ellos son de emergencia.
8 Bueno, como emergencia hay que tratar de darles una vivienda en mejores condiciones de
9 lo que han tenido hasta hoy y que mañana no vayan a tener problemas con sus drenajes,
10 con sus casas, que se laven, que lo demás, que muchos problemas que pueden afectar
11 cuando haya inundaciones en Matina.

12 Entonces, en ese sentido, quiero dejar claro que aquí no se le está negando la vivienda a
13 ninguna familia y ni que le estamos diciendo no se les va a dar y que le estamos cambiando
14 las condiciones a ningún desarrollador.

15 Las condiciones son las mismas, ellos pueden variar la parte técnica y hacer muchas
16 mejoras para que, al final, estas personas, aquí los S-02 han venido asfaltados, ¿por qué
17 no vino asfaltado?, se puede hacer asfaltado, ¿por qué no vino asfaltado? Bueno, esas son
18 las cosas que nosotros estamos diciendo hoy. Si la solución va a ser cara, bueno, hemos
19 dicho se paga cara, pero que cumpla con todas las condiciones y con todos los beneficios
20 que le podamos brindar a una familia en muchas mejores condiciones.

21 Hoy, como decía José Rodolfo, si hay una persona con discapacidad, darle condiciones
22 para su discapacidad y demás. Entonces, yo creo que eso es lo que estamos hablando.
23 Aquí no estamos hablando de que le estamos quitando a un desarrollador, ni a nadie más,
24 la inversión que haya hecho. Creo que seguir adelante y si mañana traen una solución que
25 cumpla con todos estos criterios que hemos hablado hoy, por lo menos en mi criterio,
26 porque aquí somos siete votos y cada uno tiene su criterio, votará su forma.

27 Hoy quiero dejar claro ese tema y mi voto en contra para este proyecto.

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, yo también voy a votar en contra del proyecto. Me
29 parece que la ley no debería ponernos los estándares máximos, nos pone los estándares
30 mínimos.

31 Entonces, decir que esto está apegado a la ley; hay tantas cosas que están apegadas a la
32 ley y no necesariamente son buenas y no necesariamente son correctas y no
33 necesariamente son éticas, en toda la vida, no solo en un proceso constructivo; que oír a
34 mis compañeros que estudiaron esto, a los compañeros que estudiaron esto aquí, que están

1 dando opiniones tan negativas, me hace pensar que, efectivamente, este proyecto debería
2 tener un margen importante de mejoría y que se los deberíamos pedir y que entonces, tal
3 como está, no deberíamos aprobarlo.

4 **Directora Grillo Espinoza:** Yo también lo voy a votar en contra. Estoy totalmente de
5 acuerdo con el compañero Marcos. Acá no se le está negando vivienda a ninguna persona.
6 Más estas decisiones, creo yo, que son decisiones preventivas. Si hoy nosotros, bueno, los
7 compañeros estamos votando esto en contra, es por lograr mejores condiciones para la
8 vivienda costarricense. Y bien, como lo decía Marcos, tampoco es que estamos cerrando
9 las puertas; si acá vienen, y vienen con un mejor diseño, vienen con una mejor propuesta,
10 estamos anuentes a escuchar, pero, por lo expuesto el día de hoy y viendo resultados de
11 rellenos, costos altos, lotes propuestos a inundación, bueno, cosas que a futuro pueden
12 provocar un daño directo a las familias, yo lo voto en contra.

13 **Director Rojas Jiménez:** Sí. Yo, bueno, primero es importante aclarar que no es que el
14 gobierno, como lo decía don Guillermo, o que la Ministra quiere erradicar la ruralidad. La
15 ruralidad no se va a erradicar y el que sea una zona rural, no quiere decir que tiene que ser
16 en caminos de lastre, sin aceras, sin alcantarillas, sin puentes, porque más bien estamos
17 condenando a las personas que están en la zona rural a estar en condiciones precarias.
18 La ruralidad puede, perfectamente, estar en una zona, o sea, un proyecto puede estar en
19 una zona rural y tener calles asfaltadas, aceras, alcantarillados, cunetas, condiciones aptas,
20 seguras, para los usuarios, para las personas que van a vivir ahí.

21 Creo que eso es un concepto errado que tenemos muchos de los costarricenses, con
22 respecto a que las zonas rurales tienen que estar en condiciones pobres, por así decirlo,
23 sin aceras, sin asfalto, sin condiciones mínimas, como decía Lina, que le generan calidad
24 de vida a las personas. Y aquí nadie le está negando vivienda a las personas; aquí lo que
25 estamos es, más bien, abogando porque las personas tengan soluciones de vivienda de
26 mejor calidad, viviendas que realmente puedan disfrutar sin temor de que el día de mañana
27 puedan estar inundadas o que puedan verse falseadas sus cimentaciones y demás.

28 Entonces, como decía Marco, hay soluciones ingenieriles que pueden aplicarse, que se
29 reevalúen, que se pueda identificar si hay mejores decisiones técnicas para llevar a cabo
30 este proyecto y por eso voy a votar en contra.

31

32 **Por tanto, se acuerda:**

33 Denegar, según los argumentos expuestos en el Considerando Tercero del presente
34 acuerdo, la solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema

1 Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 40 lotes urbanizados y la construcción
2 de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Banabat, ubicado en el distrito
3 Batán del cantón de Matina, bajo las condiciones planteadas por la Administración en los
4 oficios BANHVI-GG-OF-0500-2023 y BANHVI-DF-OF-0365-2023.

5 **Acuerdo por Mayoría.-**

6 *****

7

8